Sondervorschriften Gestaltungsplan

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, die auf die bestehende gebaute Umgebung und die vorhandene Topographie reagiert.

§ 2 Stellung zur Bauordnung
Soweit der Plan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Subingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Ausnützung
Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche ist pro Baubereich festgelegt. Die gesamte zulässige Bruttogeschossfläche von 1566m2 (Baufeld A + B) und 172m2 AZ Transport GB-Nr. 3141 ergibt 1738m2, das entspricht einer AZ von 0.65.

§ 4 Höhen
Die Erdgeschosskoten im Gestaltungsplan gelten als obere Maximalwerte. Sie werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

maximale Gebäudehöhen:
Baubereich A und B: 10.50m gemessen ab gewachsenem Terrain.

§ 5 Dachgestaltung
Baubereich A und B: Flachdach mit Attikageschoss.
Der Aufbau von aufgeständerten Sonnenkollektoren ist gestattet.

§ 6 Kleinbauten
Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 15m2 Grundfläche (z.B. für Velos, Container, Unterhalt), die als 1-geschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen, soweit keine achtenswerte nachbarlichen Interessen verletzt werden.

§ 7 Baubereiche
Die Baubereiche bestimmen die maximale Ausdehnung der Bauten. Die Baubereiche können für auskragende Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge u.ä. bis maximal 2.00m überschritten werden, ausgenommen bei der Gestaltungslinie und sofern die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Nachbargrundstücken eingehalten werden.
Die geplanten Gebäude auf Baubereich A und B müssen zwingend auf der Gestaltungsbaulinie anliegen.

Baubereich A und B
Baubereich für 2 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser ohne Attika

Anrechenbare Bruttogeschossfläche	Baufeld A	783m2
	Baufeld B	783m2

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände
Die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände sind soweit notwendig im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner Dienstbarkeiten und Ausnahmebewilligungen. Die gesetzlichen Abstände gegen nicht einbezogene Nachbargrundstücke sind in jedem Fall einzuhalten.

§ 9 Private Erschliessung / Abstellplätze
Die Fusswege, die Fahrverkehrserschliessung und die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind sinngemäss verbindlich. Die definitive Ausgestaltung und die Anzahl der Parkplätze werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.
Die Parkplatzzahl richtet sich nach § 42 KBV.
Die Erschliessung der Liegenschaft erfolgt über den Winkelweg in eine Einstellhalle, Besucherparkplätze sind oberirdisch beim Winkelweg angeordnet.

§ 10 Gestaltung
Die Baubereiche A und B haben kubisch in Erscheinung zu treten. Die Gestaltung und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Balkone sind innenliegend als Loggien oder auskragend anzuordnen und in das Fassadenbild zu integrieren.

Fassade:	Ausführung in zeitgemässer Bauweise in ortsüblichen und darauf abgestimmten Materialien.
Fenster:	Rechtecksform in guter Proportion zu Volumen und Fassade ohne Sprosseneinteilung.
Dach:	Nichtbegehbare Flachdächer sind zu begrünen.

§ 11 Lärmschutz
Die Baubereiche A und B liegen in der Empfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft).
Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte mittels Lärmnachweis auszuweisen. Dabei sind allfällige Massnahmen an den Lärmquellen zu bevorzugen.

§ 12 Aussenraumgestaltung
Für die Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Sträucher und Bäume vorgesehen. Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Standorte sind richtungsweisend.

§ 13 Ausnahmen
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen und wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerte nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

§ 14 Inkrafttreten
Der vorliegende Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.