

Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut in die Topographie und das Landschaftsbild eingebetteten Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität unter Einbezug der geschützten Hecken und Feldgehölze.
- § 2 Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Grundordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften und der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Trimbach, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung**
Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist Wohnzone W2b und liegt im Perimeter für Terrassensiedlungen. Zugelassen sind Reihen-, Terrassen- und kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen pro Gebäude.
- § 5 Ausnützung / Bruttogeschossfläche**
Die maximale BGF ergibt sich aus den im Gestaltungsplan dargestellten Baubereichen. Die maximale AZ beträgt 0,5
max BGF: 8'117.00 m²
- § 6 Massvorschriften**
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den maximal zulässigen Dachkoten. Der §5 ist einzuhalten, auch bei einer allfälligen Etappierung. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.
- § 7 Kleinbauten**
Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten bis 10 m² Grundfläche im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.
- § 8 Gestaltung von Dächern und Terrassen**
Dächer sind als begrünte Flachdächer oder als begehbare Terrassen auszubilden. Der Einbau von einzelnen Dachblichtern ist gestattet.
Auskragende, sichtbare Deckenstüben von Terrassen und Flachdächern sind feingliedrig auszubilden.
Geländer von begehbaren Terrassen sind talseitig um mind. 0.5 m von der Deckenkante zurückzusetzen. Terrassen sind gegen Einblick durch Bepflanzungen zu schützen.
- § 9 Grenz- und Gebäudeabstände**
Die siedlungsinternen Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen (auch bei Unterschreitungen gesetzlicher Abstände) keiner Ausnahmegewilligungen. Die Grenzabstände zu den angrenzenden Grundstücken sind gemäss PBG einzuhalten.
- § 10 Erschliessung**
Die im Gestaltungsplan dargestellten Erschliessungsflächen sind richtungsweisend. Geringfügige Abweichungen sind, soweit sie den Plan in seinen Grundzügen nicht verändern, zulässig.
Bodenbeläge sind möglichst versickerungsfähig zu gestalten.
- § 11 Abstellplätze**
Die im Gestaltungsplan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Diese sind versickerungsfähig auszubilden.
- § 12 Gestaltung von Umgebungs- und Grünflächen**
Für die Bepflanzungen sind einheimische, hochstämmige standortgerechte Laubbäume und Pflanzen zu verwenden. Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
Die Ersatzpflanzung für die teilweise entfernten Hecken ist spätestens direkt nach Abschluss der die Verschiebung auslösenden Bauetappe vorzunehmen.
Die dem Wald vorgelagerte neue Hecke soll den Waldrand aufwerten.
Sie ist regelmässig zu durchforsten.
- § 13 Naturgefahren**
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die allfälligen Massnahmen aufgrund eines geologischen Gutachtens festzulegen.
- § 14 Ausnahmen**
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 15 Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- § 16 Etappierung**
Die Überbauung wird in 3-4 (abhängig von Nachfrage) Bauetappen realisiert.
- 1. Etappe: Wohneinheiten B+E
- mögliche weitere Etappe: Wohneinheiten C
- mögliche weitere Etappe: Wohneinheiten A
- mögliche weitere Etappe: Wohneinheiten D
Die Reihenfolge wie auch eine Zusammenlegung der Etappierungen A, C und D werden aufgrund der Nachfrage festgelegt.