

102 / 117

Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebundenen verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität. Dabei soll insbesondere der Wohnungsbau und der Wohnungsbau mit hohem Anteil an Eigentumswohnungen im Vordergrund stehen. Der Wohnungsbau soll in der Lage sein, die Bedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen und einen Beitrag zur sozialen Integration zu leisten.
- § 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Trimbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Richtprojekt
Wegleitend für die Überbauung ist das Richtprojekt des Architekturbüros Bissel Architekten GmbH, Zürich vom 17.02.16. In der weiteren Projektierung sind die prägenden städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Merkmale im Sinne des Richtprojekts weiterzuentwickeln.
- § 5 Ausnutzung
Die beiden zu bebauenden Grundstücke mit den Parzellennummern 1831 und 2842 weisen insgesamt eine anrechenbare Grundfläche von 3112 m² auf. Die Ausnutzungssiffer für diese Parzellen beträgt 0.6.
- § 6 Massenvorschriften
Das maximale Ausmass oberirdischer und unterirdischen Baulen ergibt sich aus den im Plan eingezeichneten Baulinien und den zulässigen Geschosszahlen.
- § 7 Baulinien
Haus A:
Der westliche Teil von Haus A kann abgetrennt und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Fassadenbereich und das Gebäudeprofil des Bestandsgebäudes sind zu übernehmen. Auf der Südseite des Gebäudes sind An- und Dachaufbauten zulässig. Balkone dürfen maximal 5.0m über das Bauland hinausragen.
- Haus B:
Baubereich für max. 2 Vollgeschosse und Attika. Das 1.1/3 darf als Sockelgeschoss mehr als 1.5m über das gewachsene oder tiefe Gelände Terrain hinausragen.
Max. Gebäudehöhe inkl. Attika Haus B: 44.5 m ü.M.
Balkone dürfen seitlich maximal 2.0m über die Baulinien hinausragen.
Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu erstellen. (vgl. Richtprojekt 010-04)
- Haus C:
Baubereich für max. 3 Vollgeschosse und Attika.
Max. Gebäudehöhe inkl. Attika Haus C: 44.0 m ü.M.
Balkone dürfen seitlich maximal 2.0m über die Baulinien hinausragen.
Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu erstellen. (vgl. Richtprojekt 010-05)
- § 8 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei einer Änderung gesetzlicher Vorschriften - keiner besonderen drittgültiger Rechte (wie z.B. Dienstrecht). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.
- § 9 Erschliessung
Die Fernverkehrserschliessung der Baulinien Haus A, B und C erfolgt über den Birkenweg.
- § 10 Gemeinschaftsanlagen
Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen wie dem Vorplatz, der Zufahrt zu den Parkierungsanlagen und dem Kinderspielfeld ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen.
- § 11 Abstellplätze
Die erforderlichen Auto-, Moped- und Velostellplätze für Haus B und Haus C sind in der Planzeichnung eingezeichnet. Die im Plan eingezeichneten Stellplätze sind in der Bauabwicklung definitiv festzulegen.
- § 12 Kernfortbesetzung
Für die Kernfortbesetzung sind ausreichend und zentral gelegene Abstellplätze für Container vorzusehen.
- § 13 Naturgefahren
Gemäss kommunaler Naturgefahrenkarte besteht innerhalb der Baulinien Haus B und C eine geringe Gefährdung durch spontane Rutschungen. In Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben ist daher im Sinne von § 26b des gültigen kommunalen Zonenreglements im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Notwendigkeit von Massnahmen zur Vermeidung von Naturgefahren vor allem während der Bauzeit zu prüfen.
- § 14 Ausnahmen
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnumweltlichen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtsamen nachbarschaftlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 15 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

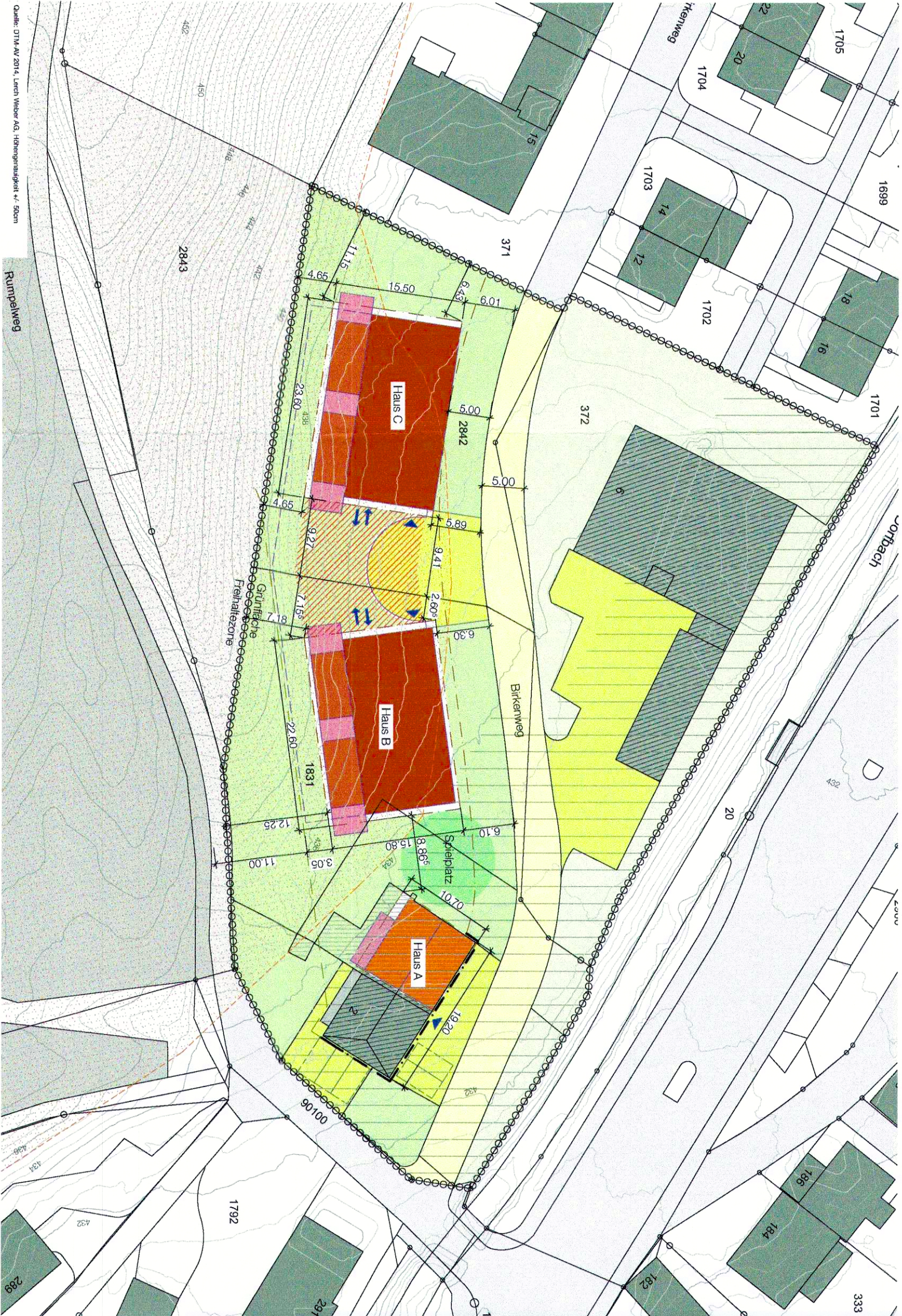
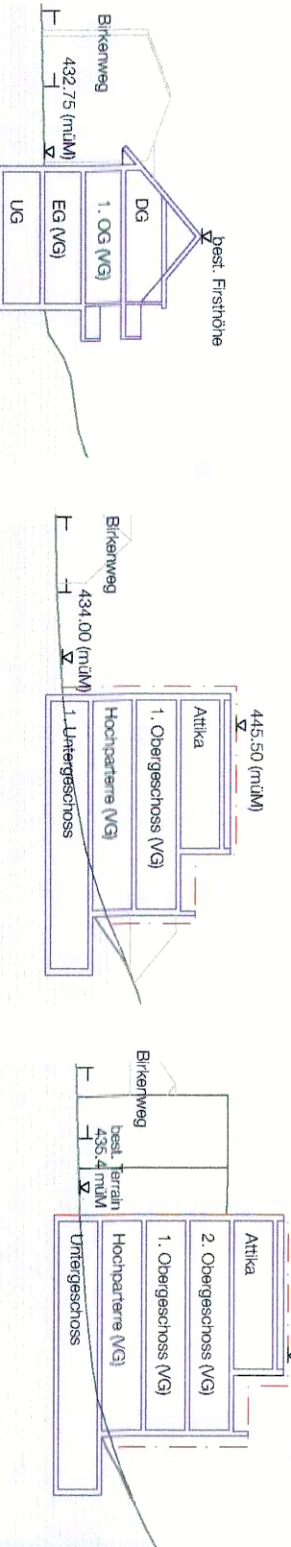
Genehmigungsinhalt

- OOOO Geltungsbereich
- OOOO Gebäude bleibt erhalten
- OOOO Baulinien Haus A
- OOOO Baulinien für Neubauten
- OOOO Erschliessungsbereich
- OOOO Baulinien für unterirdische
- OOOO Ein- und Ausfahrt Einstellplätze
- OOOO Fläche für Hauseerschliessung
- OOOO Spielplatz
- OOOO begrünzte Flächen
- OOOO Waldbäume

Orientierungsinhalt

- Baulinien
- Gestaltungsbaulinie
- Vorschlag Richtprojekt
- Hauszugang
- Bestehende Baulinien
- Projektierter Ersatzneubau Haus A
- Projektierter Ersatzneubau Haus B und C
- Projektierter Ersatzneubau Balkone
- Im Bereich Attikarücksprung (max. 1/4 der Fassadehöhe)
- Bereich für oberirdische Stellplätze
- Erschliessungsbereich (bestehend)
- Bestehende begrünzte Flächen
- Freizeitanlage
- Wald
- Landschaftsarchitektur ES III
- Geringe Gefährdung bezüglich spontaner Rutschungen gemäss Naturgefahrenkarte

Schematische Schnitte



Gestaltungsplan Birkenweg mit Sonderbauvorschriften

Publikation im Niederämter Anzeiger vom 23. Juni 2016

Öffentliche Auflage vom 23.06.2016 bis 22.07.2016

Beschluss vom Gemeinderat am 14.06.2016

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindevorsteherin:

Genehmigt vom Regierungsrat mit HBB N.: 1693 vom 27. Sept. 2016

Der Staatsarchivar:

Publikation im Amtsblatt Nr.: 46 vom 18. Nov. 2016



N
Gestaltungsplan Wohnhäuser Birkenweg, 4637 Trimbach
Bissel Architekten GmbH, Kantstrasse 127, 8004 Zürich, 044 520 13 12, mail@bissel.ch
Plan Nr. 010-01, Format 63/90, Maß 1:500, Gez. 30.05.16