

# Sonderbauvorschriften

## § 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität. Dabei soll insbesondere der Nordhanglage und dem auf dem Grundstück befindlichen erhaltenswerten Kulturobjekt (bestehendes Bauernhaus) Rechnung getragen werden.

## § 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 Brassel Architekten GmbH, Zürich vom 17.02.16. In der weiteren Projektierung sind die prägenden städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Merkmale im Sinne des Richtprojekts weiterzuverfolgen.

Von den Zielsetzungen des Richtprojekts darf nur dann abgewichen werden, wenn eine insgesamt qualitativ gleichwertige Lösung erreicht wird.

## § 5 Ausnutzung

Die beiden zu bebauenden Grundstücke mit den Parzellenummern 1831 und 2842 weisen insgesamt eine anrechenbare Grundfläche von 3112 m<sup>2</sup> auf. Die Ausnutzungsziffer für diese Parzellen beträgt 0.6.

## § 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass oberirdischer und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen.

## § 7 Baubereiche

Haus A:

Der westliche Teil von Haus A kann abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Fassadenflucht und das Gebäudeprofil des Bestandsgebäudes sind zu übernehmen. Auf der Südseite des Gebäudes sind An- und Dachaufbauten zulässig. Balkone dürfen maximal 3.0m über das Baufeld hinausragen.

Haus B:

Baubereich für max. 2 Vollgeschosse und Attika. Das 1.UG darf als Sockelgeschoss mehr als 1.5m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Max. Gebäudehöhe inkl. Attika Haus B: Kote 445.5 m.ü.M.

Balkone dürfen seitlich maximal 2.0m über die Baubereiche 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: Kote 449.0 m.ü.M.

Balkone dürfen seitlich maximal 2.0m über die Baubereiche 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 Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

## § 9 Erschliessung

Die Fahrverkehrerschliessung der Baubereiche Haus A, B und C erfolgt über den Birkenweg.

Haus A wird über den bestehenden Hauseingang und Vorplatz erschlossen.

Haus B und C werden über einen zentralen Gemeinschaftsbereich erschlossen.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung des zentralen Erschliessungsbereiches und der Hauseingänge zu achten.

## § 10 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen wie dem Vorplatz, der Zufahrt zu den Parkieranlagen und dem Kinderspielplatz ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen.

## § 11 Abstellplätze

Die erforderlichen Auto-, Moped- und Veloabstellplätze für Haus B und Haus C sind in Unterniveaugaragen zu realisieren.

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze für Haus A werden oberirdisch erstellt und sind im Baubewilligungsverfahren definitiv festzulegen.

## § 12 Kehrichtbeseitigung

Für die Kehrichtbeseitigung sind ausreichend und zentral gelegene Abstellplätze für Container vorzusehen.

## § 13 Naturgefahren

Gemäss kommunaler Naturgefahrenkarte besteht innerhalb der Baufelder Haus B und C eine geringe Gefährdung durch spontane Rutschungen. In Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben ist daher im Sinne von § 2Gb des gültigen kommunalen Zonenreglements im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Notwendigkeit von Hangsicherungsmassnahmen vor allem während der Bauzeit zu prüfen.

## § 14 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen 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 achtenswerten nachbarlichen 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.