

Plan Nr. 572

EINWOHNERGEMEINDE TRIMBACH

=====

SPEZIELLER BEBAUUNGSPLAN

Brückenstrasse Nord

(Areal Maurer)

---

I Bauvorschriften

Trimbach, im Juli 1974/H. Bächler/vs  
revidiert im Aug. 1974/H. Bächler/vs  
revidiert im Feb. 1975/H. Bächler/mj

I Bauvorschriften  
=====

§ 1 Geltungsbereich

Diese Bauvorschriften gelten für die im "Speziellen  
Bebauungsplan Brückenstrasse Nord" (Areal Maurer)  
umrandeten Gebiete(Geltungsbereich) und umfasst fol-  
gende Parzellen GB Trimbach Nr. 916 / 917 / 1247 /  
1255.

## § 2 Rechtsgültige Dokumente

---

- .1 Bestandteile des Speziellen Bebauungsplanes Brückenstrasse Nord (Areal Maurer) im Sinne von § 10 des kantonalen Gesetzes über das Bauwesen sind:
  - das vorliegende Reglement
  - die Pläne Nr. 1 - 7
- .2 Diese Dokumente werden zusammen öffentlich aufgelegt und müssen, um die Rechtskraft zu erlangen, vom Regierungsrat genehmigt werden.
- .3 Soweit diese Vorschriften keine anderen Regelungen enthalten, finden die kantonalen und kommunalen Reglemente Anwendung.
- .4 Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden kantonalen und kommunalen Vorschriften gelten als aufgehoben. Vorbehalten bleiben die zwingenden kantonalen Vorschriften.
- .5 Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung eingehalten wird und keine beachtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

## § 3 Baubeschränkungen

### 3.1 Baulinien

- .11 Das Gebiet des Speziellen Bebauungsplanes darf oberirdisch nur innerhalb der gestaffelten Hausbaulinien überbaut werden. Hausbaulinien haben die Rechtswirkung von Baulinien.
  
- .13 Unterirdische Bauten haben einen Abstand von mindestens 5.00 m vom öffentlichen Strassengebiet einzuhalten.

### 3.2 Geschosshzahl und Gebäudehöhen

- .21 Die höchstzulässigen Geschosshzahlen sind im Speziellen Bebauungsplan eingetragen und sind einzuhalten.
- .22 Technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhe hinaus zulässig, müssen sich aber auf das technisch notwendige Ausmass beschränken und in ästhetisch befriedigender Form gestaltet werden.
- .23 Die im Speziellen Bebauungsplan eingetragenen max. Koten (Höhenbaulinie für OK Dachabschluss und OK Sockel - Eingangsgeschoss sowie OK Terrain (ausgenommen sind Hügel und Gestaltungen für Spiel und Schutz gegen Lärm und Einsicht) dürfen nicht überschritten werden.

### 3.3 Bruttogeschossfläche / Ausnutzungsziffer

- .31 Ausnutzungsziffer 0.9 + Bonus 10 % d.h. max. 0.99
- .32 Die für den öffentlichen Strassen - Trottoirausbau benötigte Fläche muss von der Bruttolandfläche in Abzug gebracht werden.
- .33 Die für die innere Erschliessung notwendige private Strassenfläche kann bei der Berechnung der AZ miteinbezogen werden.
- .34 Die im spez. Bebauungsplan ausgeschiedene öffentliche Grünfläche (Kindergarten) und öffentliche Gehwege können bei der Berechnung der AZ miteinbezogen werden.
- .35 Die im spez. Bebauungsplan eingetragenen Bruttogeschossflächen je Gebäudezeile dürfen nicht überschritten werden, jedoch können Flächenverschiebungen innerhalb der gestaffelten Hausbaulinie vorgenommen werden, bei gleicher BGF.
- .36 Die Berechnung der AZ erfolgt nach NBR § 26. Allgemein zugängliche sowie öffentliche Räume wie Spiel- und Freizeiträume, Einstellräume für Velos, Kinderwagen und Container sowie offene Erdgeschosshallen werden nicht mitgerechnet.
- .37 Im Sockelgeschoss muss pro Gebäudezeile mindestens 40 % der Grundfläche freigehalten werden.

#### § 4 Autoabstellplätze

- .1 Autoabstellplätze (AAP) müssen in genügender Anzahl bereitgestellt werden. Im Minimum werden pro 100 m<sup>2</sup> Gesamt - Bruttowohnfläche ein Abstellplatz jedoch min. 1 AAP pro Wohnung benötigt.
- .12 Zusätzlich müssen 10 % der AAP von Pos. 4.1 für Besucher bereitgestellt werden und dürfen nicht fest vermietet werden.
- .13 Restflächen sind aufzurunden. Private Verkehrsflächen werden nicht als AAP angerechnet.
- .14 Je 70 AAP = mindestens 1 Autowaschplatz.
- .2 Bei Zweckveränderungen und Umbauten bestehender Bauten innerhalb des spez. Bebauungsplanes muss für die neue Nutzung eine vorgeschriebene Anzahl Abstellflächen aufgewiesen werden.
- .3 Es dürfen nicht mehr als max. 20 % der vorgeschriebenen AAP oberirdisch angelegt werden.
- .4 Die in den Plänen Nr. 3, 4 und 5 aufgezeichneten AAP gelten als Richtlinie.
- .5 Die notwendigen AAP für die Parzellen GB Trimbach Nr. 916 / 917 / 1247 werden auf dem GB Trimbach Nr. 1255 in der unterirdischen Autoeinstellhalle integriert.
- .6 Der Eigentümer der Parzelle GB Trimbach Nr. 1255 verpflichtet sich, die notwendigen AAP in der unterirdischen Autoeinstellhalle freizuhalten.

## § 5 Grünflächen, Spielplätze

- .1 Die nicht unbedingt für den Verkehr notwendigen Flächen sind zu bepflanzen oder einer allgemeinen Nutzung zuzuführen.
- .2 Die Kinderspielplätze sind in die Gesamtanlage zu integrieren und abseits des Verkehrs vorzusehen. Ihre Grösse soll 15 % der gesamten BGF und 30 m<sup>2</sup> pro Spielplatzeinheit nicht unterschreiten. (Als Grundlage dienen die Richtlinien für Kinderspielplätze der Gemeinde Trimbach).
- .3 Die Ausführungspläne der Umgebungsarbeiten sind genehmigungspflichtig.

## § 6 Werkleitungen

- .1 Grundsätzlich müssen Werkleitungen durch die Grundeigentümer erstellt werden. Die Anschlusspunkte werden anlässlich des Baugesuches definitiv festgestellt.
- .2 Allenfalls dazugehörige technische Räume sind unterirdisch anzuordnen.

§ 7 Geh- und Fahrwegrechte

- .1 Gemäss des spez. Bebauungsplanes Brückenstrasse Nord gewährt die Parzelle GB. Trimbach Nr. 1255 ein unbeschränktes öffentliches Geh-Wegrecht. Die Linienführung und Breite sind im beiliegenden Plan Nr. 3 verbindlich.
- .2 Die Parzelle GB. Trimbach Nr. 1255 gewährt den Parzellen GB Trimbach Nr. 916 / 917 / 1247 ein unbeschränktes Geh- und Fahrwegrecht gemäss Linienführung und Breite des beiliegenden Planes Nr. 3.
- .21 Die Dienstbarkeiten sind bei GB. Trimbach Nr. 916 / 917 und 1247 als Recht und bei GB. Trimbach Nr. 1255 als Last einzutragen.

Abs. 22: Vor Erteilung der Baubewilligung müssen die Dienstbarkeiten des speziellen Bebauungsplanes "Brückenstrasse Nord" im Grundbuch eingetragen werden".

§ 8 Verschiedenes

- .1 Je Gebäudezeile max. 1 Heizung.
- .2 Ab 5 Geschosse inkl. Sockelgeschoss sind Warenlifte für Bahrentransporte einzuplanen.
- .3 Allgemein zugängliche und öffentliche Räume wie Spiel- und Freizeiträume, Einstellräume für Velos und Kinderwagen sowie disponible Räume können für die Doppelnutzung und den Ausbau durch die Mieter z. Beispiel für Tischtennis, Fitness, Sauna, Jugendclub, Kinderhütendienst etc. je nach Bedarf verändert werden.

Genehmigt von der Planungskommission mit Beschluss

Nr. .... **41** .....

vom **22.8.1974** .....

Der Präsident:

*W. Lützel*

Der Aktuar:

*H. Straumann*

Genehmigt vom Gemeinderat mit Beschluss

Nr. .... **-** .....

vom **12.11.1974** .....

Der Gemeindeammann:

*W. Frey*

Der Gemeindegemeinder: *W. Frey*

*W. Frey*

Oeffentliche Planaufgabe vom: **20.9.1974** bis: **19.10.1974** ..

Genehmigt von der Gemeindeversammlung mit Beschluss

Nr. .... **-** .....

vom **-** .....

Für die Richtigkeit:

Trimbach, den **26. März 1975** .....

Der Gemeindeammann:

*W. Frey*

Der Gemeindegemeinder:

*W. Frey*

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss

Nr. **4260** .....

vom **15. Juli 1975** .....

Der Staatsschreiber:

.....

*Dr. Max Gygis*

