

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Brüelmatt“ bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität, möglichst guter Aussicht und gutem Lärmschutz für die rückwärtigen Bauten.

§2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§3 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Trimbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§4 Baufelder

Es werden folgende Baufelder unterschieden:

- Baufelder A
für Hauptbauten mit Attika, Flachdach
- Baufelder B
für 1-geschossig in Erscheinung tretende Untergeschosse

§5 Zu- / Ausfahrt

Die Zu-/ Ausfahrt von der Baslerstrasse (Kantonsstrasse) ist gemäss den gesetzlichen Vorschriften zu erstellen.

§6 Erdgeschosskoten

Für die Baufelder A legt der Situationsplan die maximal zulässigen Erdgeschosskoten fest.

§7 Aufbauten

Technische Liftaufbauten und Lüftungsschächte dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 3 Meter überschreiten.

§8 Gebäudelänge

Die maximal zulässige Gebäudelänge entlang der Baslerstrasse beträgt 54.00 m.

§9 Bruttogeschossfläche

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche in der Zone W3 beträgt 4'593 m² und in der Zone GW3 1'542 m².

§10 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.

§11 Parkierung

Mindestens $\frac{2}{3}$ der erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch zu erstellen. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt (§42 KBV).

§12 Abstellplätze

Velo- und Mofaabstellplätze werden oberirdisch gedeckt sowie in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Die genaue Lage und Anzahl werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§13 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§14 Umgebungsgestaltung

Das gewachsene Terrain zwischen Baslerstrasse und dem Baufeld B darf bis max. 3m tiefergelegt werden als die EG-Kote des Baufeldes A entlang der Baslerstrasse. Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

§15 Entwässerung

Die Entsorgung der Abwässer muss anhand eines generellen Entwässerungsplanes (GEP) aufgezeigt werden.

Dieser generelle Entwässerungsplan muss als Nutzungsplan von den zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

Als Entwässerungskonzept muss das Trennsystem angewendet werden.

§16 Lärmschutz

Für das noch nicht erschlossene Gebiet des Gestaltungsplans müssen nach Art. 30 LSV (Lärmschutzverordnung) die Planungswerte eingehalten werden.

In den für Wohnzwecken benutzten Bereichen sind zur Erreichung der geforderten Planungswerte die Massnahmen gemäss Bericht 5680-05-1/A "Ermittlung und Beurteilung der Strassenlärm-Immissionen" einzuhalten.

§17 Ausnahmen

Die Baukommission kann 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.

§18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.