

Sonderbauvorschriften

GENEHMIGUNGSINHALT

§ 1 INHALT

DER GESTALTUNGSPLAN REGELT:

- DIE NUTZUNG
- DIE BEBAUUNG
- DIE ERSCHLIESSUNG
- DIE FREIFLÄCHENGESTALTUNG
- GRUNDSÄTZE DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG

DER GESTALTUNGSPLAN BEZWECKT:

DIE ERSTELLUNG EINER GUT INS ORTS- UND QUARTIERBILD EINGEBETTETEN WOHN- ÜBERBAUUNG VON HOHER WOHN- UND SIEDLUNGSQUALITÄT

§ 2 STELLUNG ZUR GRUNDORDNUNG

SOWEIT DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN NICHTS ANDERES BESTIMMEN, GELTEN DAS BAU- UND ZONENREGLEMENT W2 DER GEMEINDE WANGEN B. OLTEN UND DIE EINSCHLÄGIGEN KANTONALEN BAUVORSCHRIFTEN.

§ 3 NUTZUNG

ZULÄSSIG SIND WOHNUNGEN UND QUARTIERBEZOGENE NICHT STÖRENDE DIENSTLEISTUNGS- UND KLEINGEWERBEBETRIEBE.

§ 4 BAUBEREICHE

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN BAUBEREICHE BEZEICHNEN JENE FLÄCHE INNERHALB DER DIE GEBÄUDE ERSTELLT WERDEN KÖNNEN. DARÜBER HINAUS DÜRFEN PRO WOHNHEINHEIT EINGESCHOSSIGE KLEINBAUTEN BIS MAX. 6 M2 FREI ERSTELLT WERDEN. ES SIND NUR UNBEWOHNTE, NICHT HEIZBARE NEBENGEBÄUDE BIS ZU EINER MAX. GEBÄUDEHÖHE VON 3.00 m ZUGELASSEN. BRIEFKASTENANLAGEN DÜRFEN FREI ERSTELLT WERDEN.

§ 5 NÄHERBAU

DIE GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE SIND IM PLAN FESTGELEGT UND BEDÜRFEN - AUCH BEI UNTERSCHREITUNG GESETZLICHER ABSTÄNDE - KEINER BESCHRÄNKT DINGLICHER RECHTE. DIE GRENZABSTÄNDE GEGENÜBER NICHT EINBEZOGENEN GRUNDSTÜCKEN SIND EINZUHALTEN.

§ 6 AUSNÜTZUNGSZIFFER

MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE FÜR WOHNHEINHEIT ECKHAUS = 128 m²
MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE FÜR WOHNHEINHEIT MITTELHAUS = 124 m²
ANRECHENBARE LANDFLÄCHE = 3625 m²
DARÜBERHINAUS DÜRFEN GERÄTEHÄUSER BIS JE 6 m² ERSTELLT WERDEN.

§ 7 ERSCHLIESSUNG

DIE ERSCHLIESSUNG FÜR 40 WOHNHEINHEITEN ERFOLGT AB ALTMATT. ALLE PRIVATERSCHLIESSUNGSANLAGEN SIND VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN AUF EIGENE KOSTEN ZU ERSTELLEN UND ZU UNTERHALTEN. DIE ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHEN FUSSWEGE UND DIE ZUGÄNGE ZU DEN WOHNUNGEN SIND BEHINDERTENGERECHT AUSZUFÜHREN.

§ 8 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

DIE MITBENÜTZUNG ALLER GEMEINSAMEN EINRICHTUNGEN WIE STRASSEN, WEGE, PLÄTZE, PARKIERUNGSANLAGEN, SPIELPLÄTZE UND DGL. IST ZU DULDEN.

§ 9 GESTALTUNG DER BAUTEN

DIE GEBÄUDE SIND IN FORM, MATERIAL UND FARBE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN. DIE IM GESTALTUNGSPLAN HINWEISEND DARGESTELLTEN GRUNDRISSSE, FASSADEN UND SCHNITTE DIENEN ALS RICHTPROJEKT. SIE SIND RICHTUNGSWEISEND FÜR DIE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG, DIE BAUMASSENVERTEILUNG, DIE BAUHÖHEN UND DIE GLIEDERUNG.

§ 10 UMGEBUNGSGESTALTUNG / BEPFLANZUNG

DIE UMGEBUNGSGESTALTUNG IST GRUNDSÄTZLICH IM GESTALTUNGSPLAN AUFGEZEIGT. BEI DER BAUEINGABE SIND IN EINEM UMGEBUNGSPLAN FOLGENDE PUNKTE IM DETAIL ZU REGELN:

- TOPOGRAFIE (GELÄNDE- UND GEBÄUDESCHNITTE)
- LAGE UND AUSFÜHRUNG DER WEGE UND PLÄTZE.
- AUSFÜHRUNG DER CONTAINERSTANDPLÄTZE.
- GESTALTUNG UND AUSFÜHRUNG DER KINDERSPIELPLÄTZE.

HECKEN ENTLANG DER GESTALTUNGSPLANGRENZE, SOWIE ZWISCHEN PRIVATEN- UND GEMEINSCHAFTSPARZELLEN SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN AUSZUFÜHREN.

§ 11 SPIELPLÄTZE

DIE LAGE DER SPIELPLÄTZE ERGIBT SICH AUS DEM GESTALTUNGSPLAN. AUSWASS, AUSFÜHRUNG UND MÖBLIERUNG WERDEN IM BAUGESUCHSVERFAHREN FESTGELEGT.

§ 12 ABSTELLPLÄTZE

DIE ANZAHL UND LAGE DER PARKPLÄTZE IST IM GESTALTUNGSPLAN VERBINDLICH FESTGELEGT. BEI PROVISORISCHER ANORDNUNG MÜSSEN PARKPLÄTZE SPÄTER REKULTIVIERT WERDEN. HAUS NR. 1/9 UNTERSTAND GEGEN NACHBARPARZELLE GESCHLOSSEN.

§ 13 ENTSORGUNG / KOMPOSTIERUNG

DIE ENTSORGUNG ERFOLGT PRO ABGESCHLOSSENER BAUETAPPE. ES SIND AUSREICHENDE ABGESCHIRMTE CONTAINERPLÄTZE VORZUSEHEN. DIE GESAMTE ENTSORGUNG ERFOLGT ÜBER DIE ALTMATT. FÜR DIE BAUETAPPE 1-13 WIRD EINE PROVISORISCHE KOMPOSTIERANLAGE ERSTELLT. BEI ABGESCHLOSSENER ÜBERBAUUNG ERFOLGT DIE KOMPOSTIERUNG ALS GESAMTANLAGE ÜBER DIE BRÜTSCHENMATT.

§ 14 REALISIERUNGSETAPPEN

DIE ERSTELLUNG DER ÜBERBAUUNG UND DER ZUGEHÖRIGEN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN ERFOLGT ETAPPENWEISE PRO ERSCHLIESSUNGSSTICH. DIE REIHENFOLGE DER REALISIERUNGSETAPPEN KANN MIT ZUSTIMMUNG DER ÖRTL. BAUBEHÖRDE GEÄNDERT WERDEN, WENN DIE ERSCHLIESSUNG DER GEBÄUDE, INSBESONDERE DIE PARKIERUNG UND DIE ZUFAHRT FÜR BAU- UND NOTFAHRZEUGE, FÜR ALLE BAUABSCHNITTE ZU JEDEM ZEITPUNKT GEWÄHRLEISTET BLEIBT. SOWEIT SIE NICHT DURCH SPÄTERE BAUETAPPEN BEEINTRÄCHTIGT WERDEN, SIND DIE GEBÄUDEUMGEBUNG UND DIE GEMEINSCHAFTSANLAGEN MIT JEDER ETAPPE DEFINITIV ZU ERSTELLEN.

§ 15 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 ACHTENSWEERTEN NACHBARLICHEN INTERESSEN GEWAHRT BLEIBEN.

§ 16 INKRAFTTRETEN

DER GESTALTUNGSPLAN UND DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN TRETEN MIT DER GENEHMIGUNG DURCH DEN REGIERUNGSRAT IN KRAFT.