

# **Sonderbauvorschriften**

## **§ 1 Zweck**

Mit dem vorliegenden Gestaltungs- und Erschliessungsplan wird vorab die Erschliessung mit einer öffentlichen Erschliessungsstrasse geregelt. Dazu soll die Überbaubarkeit des Gestaltungsplangebietes mittels Parzellierungsvorschlag aufgezeigt werden. Zudem wird mittels Erhöhung der Ausnützungsziffer eine Verdichtung nach Innen angestrebt .

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan sowie 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 Wangen b. O., sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## **§ 4 Parzellierung**

Das Gestaltungsplangebiet muss mindestens für 6 Wohneinheiten abparzelliert werden. Mit der ersten Baueingabe muss ein definitiver Parzellierungsvorschlag vorgelegt werden.

## **§ 5 Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer für das Gestaltungsplangebiet wird gegenüber den Zonenvorschriften der Wohnzone W2H um 20% erhöht. Neu gilt für das Gestaltungsplangebiet eine AZ von 0.42. Zusätzlich gilt eine Mindestausnützung von 0.30.

## **§ 6 Erschliessung / Parkierung**

Für die neue Erschliessungsstrasse gilt eine beidseitige Baulinie von 4m.

## **§ 7 Gartengestaltung**

Die Bepflanzung der einzelnen Grundstücke ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen. Wege und Plätze in den Freiflächen für Gartengestaltung sind mit versickerungsfähigen Materialien zu erstellen.

## **§ 8 Schutzzone Waldrand und Waldbaulinie**

1. In der Schutzzone Waldrand sind Nutzungen gem. § 16 der Zonenvorschriften der Gemeinde Wangen b.O. zulässig.

2. Neu gilt im Planungssperimeter eine Waldbaulinie von 15m. Im Bereich der Waldbaulinie und der Schutzzone Waldrand gelten zudem die Vorschriften gem. § 37 Zonenreglement.

## **§ 10 Inkrafttreten**

1 Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit den Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.