

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer qualitativ hochwertigen Bebauung innerhalb der erweiterten Bauzone, sowie eine sorgfältige Integration der Baute in die sehr empfindliche Situation.

2. Geltungsbereich

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

3. Stellung zur Bauordnung

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

4. Ausnützung

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen in den Baubereichen sowie dem bestehenden Gebäude.

5. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen sind mit max. Koten für OK Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss im Schnitt A-A festgelegt und verbindlich.

6. Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten (bis 20 m² eingeschossig und bis 40 m² unterirdisch) im Rahmen der übrigen baupolzeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

7. 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 Grundstücke sind einzuhalten.

8. Lärmschutz

Die Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Murgenthalerstrasse werden in Kombination mit den Autounterständen ausgeführt (Schallschutzwände).

9. Erschliessung

Die Zufahrt für das neue und das bestehende Gebäude erfolgt über den neu erstellten Einmünderer Wandfluhstrasse. Die alte Zufahrt zum bestehenden Gebäude wird aus Sicherheitsgründen geschlossen. Die Sichtzone beim Einmünder ist einzuhalten.

10. Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in Anzahl, Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die Anzahl der benötigten Parkplätze richtet sich nach dem Baureglement der Einwohnergemeinde Wolfwil. Die Abstellräume für Velos und Mopeds befindet sich im Untergeschoss (80 m²) und sind über eine teilweise gedeckten Zufahrtsweg erreichbar.

11. Architektonische Gestaltung

Die Gestaltung der Gebäude erfolgt in einer zeitgemässen Architektursprache. Das Attikageschoss wird farblich und materialmässig von den Vollgeschossen abgesetzt, die Deckenstirnen in der Südwestfassade werden möglichst schlank gehalten. Die als Schallschutzwand vorgesehene Rückwand der Autounterstände wird in gegliederter, weicher Art (z.B. mit vertikalem Holzrost) ausgeführt. Das Dach wird extensiv begrünt. Bei der Umgebungsgestaltung wird talseitig auf Mauern verzichtet, Terrinaufschüttungen werden wo möglich mit sanften Böschungen erstellt. Sämtliche Grün- und Spielbereiche werden wirkungsvoll mit regionaltypischen, einheimischen Pflanzen begrünt. Der Containerplatz wird umpflanzt oder begrünt.

12. Bestehende Hecke, Waldabstand

Im südlichen Bereich der neu einzozonten Teilfläche befindet sich eine kleine Hecke, welche gerodet wird. Als Ersatz wird unterhalb der Geländekante, im Zusammenhang mit dem Weiherprojekt auf der Parz. 2104 eine neue Hecke mit einheimischen Gehölzen (min. 20 m²) gepflanzt. Der Waldabstand wird von 15.00 m auf 11.00 m verkleinert.

13. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen 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.

14. Inkrafttreten

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