



Einwohnergemeinde Bolken Baukommission

Sonderbauvorschriften Günscheler

(Ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung)

- § 1 Zweck Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer geordneten, individuellen Wohnüberbauung unter Festlegung einer öffentlichen Erschliessung, welche verschiedene Parzellierungen zulässt. Die Bebauungsstruktur ergibt sich aus den Parzellenformen.
- § 2 Geltungsbereich Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zu Bau- + Zonenordnung Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bolken und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung Das Gestaltungsplangebiet ist der Wohnzone W2 zugeordnet.
- § 5 Etappierung
- ¹ Erschliessung
Die Erschliessungsanlagen werden gestützt auf eine privatrechtliche Vereinbarung nicht etappiert.
 - ² Überbauung
Die in den Baubereichen A gelegenen Parzellen gelangen zuerst zur Überbauung. Sind vom Baubereich A 40 % bebaut und besteht für 50 % dieses Baubereichs ein bewilligtes Baugesuch, so wird der Baubereich B zur Überbauung freigegeben.
- § 6 Öffentlicher Spielplatz / Aufenthaltsbereich Der Spielplatz / Aufenthaltsbereich dient als Gemeinschaftsanlage und ist öffentliches Eigentum. Der Unterhalt obliegt der Gemeinde.
- § 7 Ausnützung Die Ausnützungsziffer hat mindestens 0.30 und darf höchstens 0.45 betragen.
- ~~§ 8 Massvorschriften Terrainhöhen~~
~~Als gewachsenes Terrain zur Berechnung der Gebäudehöhen gilt die jeweilige kürzeste Verbindungslinie des Günschelerweges (Aufschüttung) und der nördlichen Parallelstrasse (gewachsenes Terrain).~~
- § 9 Gestaltung
- ¹ Garagen und Unterstände
Garagen und Unterstände sind mit begrüntem Flachdach oder Sattel- oder Walmdach auszubilden. Die Bodenhöhe von Garagen und Unterständen darf maximal die Strassenkote erreichen. Diese wird von der tieferliegenden, strassenseitigen Garagecke aus, senkrecht zur Strasse gemessen.
 - ² In den schraffierten Baubereichen sind die Garagen und Unterstände in das Hauptgebäude zu integrieren oder unterirdisch zu erstellen.
 - ³ Randbepflanzung
Entlang des Günscheler- und Niederfeldweges dürfen nur standortheimische Heckenpflanzen erstellt werden.
 - ⁴ Einfriedigungen am Siedlungsrand
Gestattet sind nur transparente Zäune. Sie sind der Baubehörde im Baugesuch zur Genehmigung vorzulegen.
 - ⁵ Spielplatz / Aufenthaltsbereich
Am Nordrand des Günschelerweges ist im Bereich der erhaltenswerten, einheimischen Hochstammbäume ein Spielplatz / Aufenthaltsbereich zu errichten.

- § 10 Schutzmassnahmen Im südlichen Grenzbereich des Gestaltungsplangebietes besteht die Gefahr von Regenwasserzuflüssen aus dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet. Zur Abhaltung des Wassers wird in dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich der Günschelerweg gegenüber heute um max. 80 cm gehoben. Das Oberflächenwasser wird im festgelegten Randbereich gefasst. Die dafür notwendigen Anlagen und Bewilligungen des Kantons (wasserbaurechtliche Bewilligungen) werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Bäume im öffentlichen Spielplatz/Aufenthaltsbereich sind zu erhalten. Die weitere Ableitung des Meteorwassers ist im generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde festzulegen.
- § 11 Erschliessung
Versorgung
Entsorgung
- ¹ Verkehrserschliessung
Die Verkehrserschliessungen sind nur über die im Gestaltungsplan als Erschliessungsstrassen bezeichneten Flächen zulässig.
 - ² Projektierung
Die Gesamtheit der Erschliessungen sowie Anlagen Dritter wie Gemeinschaftsantenne, Swisscom, AEK, etc. ist in einem Bauprojekt darzustellen und von der Baubehörde der Gemeinde genehmigen zu lassen.
 - ³ Realisierung, Finanzierung
Realisierung und Beteiligungen an den Erstellungskosten werden in der Projektierungsphase zwischen der Gemeinde und den Landeigentümern vertraglich geregelt oder gestützt auf das Erschliessungsprogramm und das Beitragsreglement der Gemeinde ermittelt.
- § 12 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

