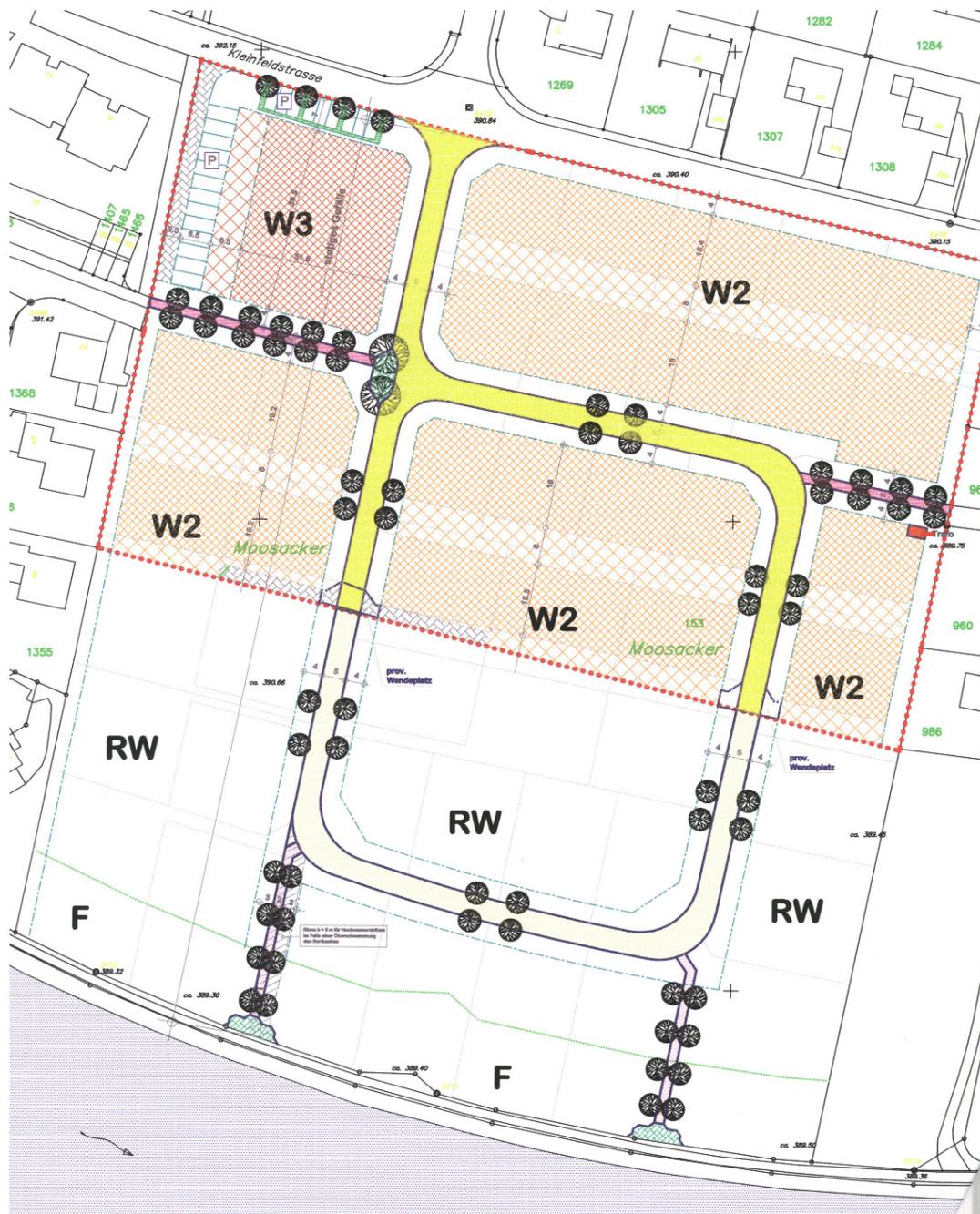


# EINWOHNERGEMEINDE WINZNAU

## Sonderbauvorschriften Moosacker



## SONDERBAUVORSCHRIFTEN zum Gestaltungsplan Moosacker Winznau

Im Gebiet Moosacker in Winznau wird gestützt auf die §§ 14ff und 44ff des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 ein Gestaltungsplan mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

- § 1 Zweck Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer lockeren Wohnsiedlung mit Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppel-Einfamilienhäusern in der Wohnzone W2 sowie dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in der Wohnzone W3. Die Wohnüberbauung soll gut ins Quartierbild eingebettet werden.
- § 2 Geltungsbereich Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bau- und Zonenordnung Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Winznau sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung Im Gestaltungsplangebiet sind Einfamilien- und Zweifamilienhäuser in der Wohnzone W2 sowie Mehrfamilienhäuser in der Wohnzone W3 zugelassen.  
Der Gemeinderat kann den Bau von Doppel-Einfamilienhäusern in Ausnahmefällen bewilligen.  
Zusätzlich sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss den Zonenvorschriften der Wohnzone W2 bzw. Wohnzone W3 gestattet.
- § 5 Gebäudegrundfläche in Wohnzone W2 In der Wohnzone W2 dürfen folgende minimalen Wohngebäudegrundflächen der Hauptbauten nicht unterschritten werden:  
Einfamilienhäuser: 90 m<sup>2</sup>  
Zweifamilienhäuser: 100 m<sup>2</sup>  
Kleinbauten (An- und Nebenbauten, welche weder dem Wohnen und Arbeiten dienen) sind dabei nicht zu berücksichtigen.
- § 6 Parzellierung Die Parzellierung ist richtungsweisend eingetragen.
- § 7 Ausnützung Es gilt eine Ausnützungsziffer im Gebiet der Wohnzone W2 von maximal 0.4. Im Gebiet der Wohnzone W3 gilt eine Ausnützungsziffer von maximal 0.6.

- § 8 Erschliessung Die Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten Verkehrsflächen.  
Das Gebiet der Wohnzone W3 ist direkt von der Kleinfeldstrasse zu erschliessen (alle Parkfelder).  
Die Strassen und Wege sind gemäss den einschlägigen Richtlinien der Einwohnergemeinde und der Fachverbände zu erstellen.
- § 9 Private Erschliessungswege Weitere private Zufahrten können nach Bedarf erstellt werden. Dabei ist auf eine haushälterische Nutzung des Bodens zu achten.  
Die privaten Erschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.
- § 10 Gestaltung öffentliche Wege Die öffentlichen Gehwege sind in Natursteinpflasterung auszuführen.
- § 11 Gestaltete Fussgängerbereiche In den gestalteten Fussgängerbereichen sind Ruhebänke, Blumenbeete, Brunnen, Wege, Spielgeräte, etc. (Quartier-Ausstattungen) zulässig. Die gestalteten Fussgängerbereiche sind in Natursteinpflasterung auszuführen
- § 12 Wendepätze Solange der Erschliessungsring noch nicht geschlossen ist, ist die Wendemöglichkeit für PW innerhalb der Bauzone sicherzustellen.
- § 13 Freihaltebereich Innerhalb der Freihaltebereiche dürfen keine Wohnbauten erstellt werden. Erlaubt sind unterirdische Bauten sowie Klein- und Nebenbauten wie. z.B. Bassin, Chemineeanlagen, Lagerplätze und Anlagen im Zusammenhang mit der Gartennutzung.
- § 14 Behindertengerechtes Bauen Es ist auf eine behindertengerechte Gestaltung der Hauseingänge zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.
- § 15 Gefahrenschutz Die Verbindung Neumattweg – Kanal in einer Breite von 5.0 m ist als Gerinne für mögliche Überschwemmungen des Dorfbaches auszugestalten (durchgehendes Gefälle). Der Dimensionierungs-Wasserstand beträgt 0.3 m. Einfahrten und Gebäudeöffnungen sind gegenüber dieser Verbindung entsprechend zu erhöhen. Die gestalteten Fussgängerbereiche müssen so gestaltet werden, dass sie zu keiner Aufstauung, zu keiner Behinderung und zu keiner Ablenkung des Wassers ins Baugebiet führen.
- § 16 Bäume Die Lage der Bäume ist richtungsweisend im Plan eingetragen. Es sind einheimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden.

- § 17 Umgebungsgestaltung Für die Umgebungsgestaltung ist im Baugesuchsverfahren ein detaillierter Plan einzureichen. Dieser Plan hat folgende Angaben zu enthalten:
- Lage von halböffentlichen Grünanlagen
  - Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen
  - Fusswege, Treppen und Rampen
- § 18 Werkleitungen Energieträger und Telefonleitungen müssen erdverlegt werden. Aussenantennen für Radio und TV sowie Kommunikationsanlagen mit Antennen und UMTS sind nicht gestattet.
- Bestehende kommunale Werkleitungen (Entwässerung) sind auf Kosten der Grundeigentümer zu verlegen, wenn sie nicht in die geplante Überbauungsstruktur integriert werden können.
- § 19 Kellerkoten Die tiefsten Kellerkoten dürfen den Wert von 387.00 m.ü.M nicht unterschreiten
- § 20 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 achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 21 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.