

BEGRÜNDUNG und ERLÄUTERUNGzum Bebauungsplan Gewand Hirsche - Mühlwäsen

1. Durch das Anwachsen der Gemeinde ist es dringend erforderlich geworden, weiteres Bauland zu erschliessen. Das Gewand Hirsche-Mühlwäsen bietet sich hierfür besonders an. Dieses Baugebiet ist verkehrstechnisch und versorgungsmässig (Wasser, Abwasser, Strom u.dgl.) gut zu erschliessen. Es fügt sich gut und organisch in das Gesamt-Ortsbild ein. Die Erschliessungskosten betragen maximal etwa 230 000.- DM. (Kanäl, Wasser, Strasse)
2. Die Bauweise für das Bebauungsgebiet ist ein-bis eineinhalb-geschossig, im Einzelfall zweigeschossig. Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung beträgt 30 bis 36 Altgrad.
3. An der Einmündung der Strasse A in die D.II O. Nr.37 nach Mühlen ist das im Bebauungsgebiet eingezeichnete Sichtfeld von 50/25/50 m von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Benützung freizuhalten.
4. Der seitliche Abstand von den künftigen Grundstücksgrenzen muss mindestens 3,0 m betragen. Im Wohnviertel dürfen höchstens 30% der Grundstücksflächen überbaut werden. Für jede Wohnung mit mehr als 1 Wohnraum ist auf dem Baugrundstück ein Einstellplatz mit mindestens 15 qm Grundfläche oder einer Garage mit der gleichen Grundfläche zu schaffen. Von dieser Forderung wird nur abgesehen, wenn in der Nähe des Baugrundstücks dem Bauherrn das Verfügungsrecht über eine Garage oder einem Einstellplatz dauernd zusteht.
5. Garagen und Nebengebäude werden zugelassen. Sie sind in einem guten proportionalen Verhältnis zur bestehenden und künftigen Bebauung einzufügen.
6. Zur Dachdeckung sind dunkelrote oder engobierte Ziegel zu verwenden.
7. Die Sockelhöhen sind, wie im Bebauungsplan und in den Längenprofilen eingeschrieben, einzuhalten, damit die Beseitigung der Abwässer für die Untergeschosse sichergestellt ist. Geringfügige Abweichungen in der Höhe nach oben sind im Rahmen der Baukörpergestaltung möglich. Die Aufschüttungen über dem natürlichen Gelände sind je nach Lage des Baugrundstücks bis höchstens 1,50 m zulässig. Es ist besonders darauf zu achten, dass der natürliche Geländeverlauf nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen.
8. Die Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Unwesentliche Abweichungen durch Versetzen der Gebäude hinter der Baulinie können von der Baupolizeibehörde zugelassen werden.
9. Entlang den öffentlichen Wegen ist ein Sockel bis 0,30 m Höhe aus Beton oder Natursteinen mit Lechentezzaun oder senkrechten Holzplatten herzustellen. Die gesamte Mauerhöhe darf 1,0 m nicht übersteigen. Die übrigen Grundstücksgrenzen können ebenfalls mit dieser Mauerart und Höhe versehen werden.
10. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, beteiligt worden.