

BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN ÜBERBAUUNGSPLAN "BITZI"

Art. 1

Geltung Die nachfolgenden "Besonderen Vorschriften" sind integrierender Bestandteil zum Überbauungsplan gemäss Art. 10 der Bauordnung der Gemeinde Obstalden. Sie gelten zusammen mit den Plänen und innerhalb des festgelegten Perimeters.

Art. 2

Zweck Der Überbauungsplan bezweckt, eine an die ortsbauliche Tradition anschliessende und in der Gesamtwirkung wohnliche Überbauung sicherzustellen.

Art. 3

Vorbehalt Soweit durch diese "Besonderen Vorschriften" nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bauvorschriften der Bauordnung der Gemeinde Obstalden und die übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton.

Art. 4

Pläne Der Überbauungsplan enthält folgende Festlegungen:

- Erschliessung
- Baubegrenzung
- Stellung der Bauten
- Grünbereiche und Baumstandorte
- Parzellierung
- Etappierung

Art. 5

Gestaltung 1 Das Gebiet soll mit ansprechenden Einfamilienhäusern überbaut werden. Die Einrichtung eines stillen Gewerbes ist zulässig.

2 Die im Plan bezeichneten Gebäudegruppen sind verbindlich. Zusammengebaute oder zusammenhängende Häuser müssen als bauliche Einheit gestaltet werden.

³ Das Hauptdach ist als Satteldach mit 30 bis 40° Neigung auszubilden. Dachaufbauten bis $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Fassadenlänge sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

⁴ Über Gebäude-Ecken durchgehende und auskragende Balkone sind nicht gestattet. Sie dürfen an der Giebelfassade nicht aufdringlich wirken.

⁵ Eingeschossige An- und Nebenbauten wie Wintergärten und gedeckte Sitzplätze sind nur innerhalb des im Plan festgelegten Bereiches zulässig.

⁶ Die Fenster sind rechteckig-stehend oder quadratisch zu gestalten. Fenster mit Einteilung wie Sprossen und unterteilte Flügelrahmen sind erwünscht.

Art. 6

Begrenzung
und Stellung
der Bauten

¹ Als äusserste Baubegrenzung sind die im Plan eingezeichneten Baulinien des Hauptkörpers verbindlich. Wo nicht an die Brandmauer angebaut wird, sind die im Plan festgelegten minimalen Gebäudeabstände gemäss Art. 27 Abs. 4 RBG massgebend.

² Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen sind für die Ausrichtung der Hauptbauten verbindlich.

³ Die im Plan kotenmässig bestimmten Niveaupunkte sind unabhängig vom Terrain für die Gebäude- und Firsthöhen verbindlich.

⁴ Die Anordnung der Garagen, Abstell- und Vorplätze im Plan ist verbindlich. Diese sind auch ausserhalb der Hausparzelle zu übernehmen.

Art. 7

Aussenräume

¹ Die im Plan bezeichneten Grünflächen und Baumstandorte sind dauernd sicherzustellen.

² Terrassierungen sind nur innerhalb des im Plan festgelegten Bereiches zulässig. Im Übrigen sind bedeutende Aufschüttungen und Abgrabungen nicht gestattet.

³ Die direkt an den öffentlichen Grund anschliessenden Vorplätze und Hauszugänge sollen nicht durch Belagswechsel betont werden. Ausgenommen davon sind Grünflächen, Natursteinplatten und Kies.

⁴ Zur Begrenzung von Pflanzgärten und entlang der Strasse können Holzzäune, Mauern und Lebhag in ortsüblicher Art gestattet werden.

Art. 8

- Ausnützung Die Ausnützung gilt für das gesamte Areal innerhalb des Perimeters. Für ein Einzelgrundstück ist die im Plan festgelegte kubische Baubegrenzung und nicht die Ausnützung massgebend.

Art. 9

- Parzellierung ¹ Die Parzellierung im Plan hat wegleitenden Charakter. Sie wird erst nach Vorliegen aller Vorprojekte einer baulichen Einheit durch den Gemeinderat definitiv festgelegt und grundbuchlich mutiert.
- ² Der gesetzliche Grenzabstand wird durch die definitive Grenzziehung bestimmt und gilt als nachbarrechtliche Abmachung gemäss Art. 24 RBG.

Art. 10

- Etappierung ¹ Das Gebiet wird etappenweise innerhalb von zehn bis fünfzehn Jahren überbaut. Die baulichen Etappierungs-Einheiten im Plan sind wegleitend.
- ² Die Abgabe von Bauland in der "Bitzi" erfolgt durch die Genossame Obstalden mittels Verkaufsvertrag (Musterverträge).
- ³ Die definitive Zuteilung der allgemeinen Abstellplätze und Grünbereiche an einen Bauplatz oder an eine Gebäudegruppe erfolgt im Kaufvertrag.

Art. 11

- Baubewilligung ¹ Die einzelnen Bauten sind innerhalb der baulichen Einheit mit einer durchgehenden Architektur fortlaufend aufeinander abzustimmen und in Form eines Vorprojektes dem Gemeinderat zum Vorentscheid zu unterbreiten.
- ² Die Gestaltung der Bauten und Anlagen untersteht einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch die Baubehörde, welche geeignete Fachleute zur Begutachtung beizieht.
- ³ Die Baubewilligung wird erst bei Vorliegen aller notwendigen Verträge und Vereinbarungen erteilt.

Genehmigt von der Ortsgemeindeversammlung Obstalden am.....22.05.1992.....
Überbauungsplan geändert an der Genossame-Versammlung vom 28. Mai 1999.
Änderung genehmigt von der Ortsgemeindeversammlung am.....19.11.1999.....