

Bau- und Gestaltungsreglement für die Grundstücke im Baugebiet Grund Ost und West, Gemeinde Mollis

In Ergänzung zur Bauordnung der Gemeinde Mollis erlässt der Eigentümer des Areals Grund Ost und West die folgenden Bau- und Gestaltungsvorschriften. Wo das Reglement keine abweichende Regelung vorsieht, gilt die Bauordnung und das Baureglement der Gemeinde Mollis.

I. Geltungsbereich

Art. 1 Planungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das Planungsgebiet Grund Ost und West. Der Planungsbereich umfasst die Parzellen 1435 (504 m²), 1436 (559 m²) und 2356 (neu nach Mutation 3'842 m²), insgesamt somit 4'905 m² im Areal Grund Ost sowie die Parzellen 661 (5'811 m²) und 2361 (neu nach Mutation 153 m²), insgesamt somit 5'964 m² im Areal Grund West.

II. Zielsetzungen

Art. 2 Rücksicht auf Orts- und Landschaftsbild

Der landschaftlich empfindlichen Lage soll in hohem Masse Rechnung getragen werden. Das bedeutet, dass sich Neubauten und deren Bestandteile in zeitgemässer Eigenständigkeit rücksichtsvoll in das Orts- und Landschaftsbild einfügen müssen. Die Areale Grund Ost und Grund West werden eine Bebauung mit architektonisch anspruchsvollen Eigenheimen aufnehmen. Bauten haben sich grundsätzlich in die Breite und weniger in die Höhe zu entwickeln. Damit nehmen sie die bereits vorhandenen horizontalen Landschaftselemente (Bruchsteinmauern, Gelände-modellierung) auf.

Art. 3 Zulässige Bauten

Erwünscht sind Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhäuser. Der Zusammenbau von zwei Einzelbauten ist möglich. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser werden ausgeschlossen. Dienstleistungen im Sinne von stillem Gewerbe sollen möglich sein.

Art. 4 Parzellierung

1 In einem sich heute rasch ändernden Marktumfeld soll der Überbauungsplan als Instrument dazu dienen, marktfähige, gut und flexibel unterteilbare Grundstücke zu fördern und zu ermöglichen. Die im Grünplan festgehaltene Parzellierung zeigt den Grad der beabsichtigten Bebauungsintensität auf. Die Parzellengrenzen sind nicht

verbindlich und können aufgrund der Wünsche der zukünftigen Eigentümer noch geringfügig verschoben werden.

2 Geplant sind

- 3 Bauten im Areal Grund Ost
- 7 Bauten im Areal Grund West

III. Erschliessung

Art. 5 Eigentum der Strasse im Areal Grund Ost

Die Stichstrasse wird als selbständige Parzelle ausgeschieden und den späteren Grundstücken als selbständiger Miteigentumsanteil zugeordnet. Die Eigentümer der an die Panoramastrasse angrenzenden Grundstücke sind berechtigt, aber nicht verpflichtet, die neue Stichstrasse zur Erschliessung Ihrer Grundstücke zu verwenden. Soweit sie an die neue Stichstrasse angrenzen, haben sie die Pflicht, einen Miteigentumsanteil zu übernehmen und sich an den späteren Unterhaltsaufwendungen zu beteiligen. Ob sie die Stichstrasse auch tatsächlich benützen, ist nicht entscheidend. Einzelheiten werden in den Kaufverträgen geregelt.

Art. 6 Wendeplatz im Areal Grund Ost

Auf einen Wendeplatz am Ende der kurzen Stichstrasse kann verzichtet werden. Die Erfahrungen bei der oberen Stichstrasse im Bauareal Hoschet haben gezeigt, dass die privaten Garagenvorplätze gut ausreichen, um auch grösseren Fahrzeugen das Wenden zu ermöglichen. Die Garagenvorplätze dürfen nicht mit Ketten oder ähnlichen Vorrichtungen abgesperrt werden.

Art. 7 Überquerung des bestehenden Hochwasserkanals mit Zufahrten

Soweit Grundstücke direkt von der Panoramastrasse her erschlossen werden, muss die Tragfähigkeit des zu überbrückenden Hochwasserkanals berücksichtigt werden. Das Rohr muss unabhängig von einer zusätzlichen Überschüttung (Kieskofferung, Belag) mit einer armierten Betonplatte von wenigstens 30 cm Stärke geschützt werden.

IV. Bau- und Gestaltungsvorschriften in Ergänzung der Bauordnung

Art. 8 Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe

1 Das Areal liegt in der Wohnzone 2b. Die Ausnützungsziffer für Hauptgebäude beträgt reglementarisch 0,4, diejenige für Nebenbauten 0,05.

2 Die Areale Grund Ost und West gelten gemäss Art. 26 der Bauordnung als Hanglage. Der Niveaupunkt darf im Maximum 1 m über das gewachsene Terrain

angehoben werden. Das Baugelände ist dabei mindestens um das entsprechende Mass anzuschütten.

Art. 9 Architektonischer Ausdruck, Formensprache

Erwünscht sind Bauten mit starker Eigenständigkeit und hoher Wohnqualität in einer zeitgemässen Formensprache. Die Gebäude sollen deshalb klar und kubisch ausformuliert werden. Gliederung, Struktur und Materialien sollen eine überzeugende Abstimmung erfahren, innerhalb des Einzelobjektes als auch in der Beziehung zum Quartier. Fassaden aus Sichtbackstein sind nicht gestattet. Nicht in die Gegend passende Baustile und Bauelemente wie Chalets, Rundholzblockbauten, Schwedengiebel, Krüppelwalm- und Tonnendächer, toskanische Dachlandschaften, Bogenarkaden, Balkonbrüstungen aus Betonsäulen und dergleichen sind nicht zulässig.

Art. 10 Farbgebung

Für die Aussenwände der Bauten sollen dezente, nicht grelle und nicht zu süsse, Farben verwendet werden. Stark glänzende Materialien sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung die Bemusterung von Fassadenmaterialien und von Farben anordnen.

Art. 11 Wohnhygiene

Eine genügende Wohnhygiene (Licht, Luft, Besonnung) soll gewährleistet sein. Jeder Hausteil muss über einen privaten, gut besonnten Aussenraum verfügen.

Art. 12 Dachform und Dachmaterial

1 Für sämtliche Hauptbauten sind Flachdächer vorzusehen. Der Gemeinderat kann aufgrund eines Vorbescheides andere Dachformen bewilligen, wenn Gewähr dafür besteht, dass sich die Baute gut in die Überbauung einpasst. In diesem Falle sind dunkle, nicht rottönlige, Farben als Dachmaterial vorzusehen. Pressdachziegel in der Verlegeart Mönch und Nonne sind auf jeden Fall nicht gestattet.

2 Flachdächer sind zu begrünen.

Art. 13 Strassenabstand gegenüber Panoramastrasse

Der Abstand von Gebäuden gegenüber der Panoramastrasse beträgt mindestens 5 Meter. Zusätzlich einzuhalten ist ein Abstand von 2,50 Meter von der bergseitigen Rohrkante des Hochwasserkanals. Der Abstand von Stützmauern hat mindestens 1,50 Meter von der bergseitigen Rohrkante zu betragen. Die genaue Lage des Hochwasserkanals ist für jedes Bauvorhaben zu ermitteln und beim zuständigen Ingenieurbüro nachzufragen.

Art. 14 Strassenabstand gegenüber der neuen Stichstrasse im Areal Grund Ost

Der Abstand von Gebäuden gegenüber der neuen Stichstrasse beträgt mindestens 3 Meter. Der Vorplatz vor den Autogaragen zur Strasse hin muss gemäss Bauordnung aber in jedem Falle mindestens 5 m betragen.

V. Umgebungsgestaltung

Art. 15 Grünflächen

1 Im Bereich von Grund Ost besteht folgende Bepflanzungspflicht: pro volle 500 m² Grundstücksfläche ein Ahornbaum in Sorten ab 15 m Höhe oder zwei Ahornbäume von 8 - 15 m Höhe (vergleiche Anhang).

Im Bereich von Grund West besteht folgende Bepflanzungspflicht: pro volle 400 m² Grundstücksfläche ein Kirschbaum grösser 15 m Höhe oder zwei Kirschbäume von 6 - 10 m Höhe (vergleiche Anhang).

Die Bäume können auf dem Grundstück frei platziert werden. Grenzabstände und Verschattung sind ausreichend zu berücksichtigen.

2 Die Grundeigentümer haben auf ihrer Grenze eine gemischte Hecke von 1,20m Höhe zu pflanzen. Die Hecke ist unter der Schere zu halten. Die Zusammensetzung der Hecke ist im Anhang ersichtlich.

Zum Landschaftsraum südlich Grund Ost sind die Hecken in naturnaher lockerer Anordnung zu pflanzen und nicht unter der Schere zu halten.

3 Sonstige Pflanzungen sind vorwiegend mit einheimischen oder gärtnerischen Selektionen einheimischer Pflanzen zu gestalten. Es dürfen keine Pflanzen der „Schwarzen Liste“ gemäss der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen gesetzt werden. Die Liste ist wie folgt ersichtlich: www.cps-skew.ch/deutsch/schwarze_liste.htm.

Weitere Grossbäume dürfen den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen und sind mit dem oben geschilderten Baumkonzept abzustimmen. Grenzabstände und Verschattung sind zu berücksichtigen.

Der Schnitt der Bäume ist Sache der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke. Im Gebiet Grund Ost dürfen Bäume nur mit einem Mindestabstand von einem Meter zur Rohrkante gepflanzt werden.

4 Entlang der Panoramastrasse zwischen Grund Ost und der Zufahrt zur landwirtschaftlichen Parzelle sowie beim Containerstandort wird je ein Ahorn Hochstamm (*Acer pseudoplatanus*) gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt auf Kosten des heutigen Eigentümers. Auf der Parzelle 2361 zwischen Bach und Fussweg im Bauareal Grund West erfolgt eine Pflanzung von einheimischen Sträuchern auf Kosten des Grundstückseigentümers.

5 Gartenbeleuchtungen sind diskret auszugestalten. Leuchten sollen den Boden und nicht den Himmel erhellen.

Art. 16 Terrainveränderungen

1 Zur Überwindung von Höhendifferenzen ist primär die natürliche Böschung vorzusehen. Bepflanzte Böschungen haben eine Maximalneigung von 1:1,5 einzuhalten und sollen eine Normalgeschosshöhe nicht überschreiten.

2 Soweit Stützmauern notwendig sind, sind solche sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Lange Stützmauern sind in der Horizontalen in angemessenen Abständen zu versetzen. Freistehende Mauern als Geländeabstützung dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Ab 1 m Höhe sind sie mit einer Absturzsicherung zu versehen.

3 Als Baumaterial für Stützmauern sind nur Natursteine aus der Region in ungebundener oder gebundener Bauweise zulässig. Die Oberfläche ist ebenmässig zu gestalten. Stützmauern aus vorfabrizierten Betonelementen sind nicht zulässig. Stützmauern sollen weit möglichst begrünt werden.

4 Der Sockel einer Hauptbaute darf nicht als Quader- und Blocksteinmauer ausgebildet werden.

5 Stützmauern, die als Bestandteil einer Baute angesehen werden können, dürfen eine Normalgeschosshöhe nicht überschreiten. Sie sind mit einer Absturzsicherung zu versehen. Als Baumaterial sind nur Betonmauern (Sichtbeton, gestockt oder verputzt) oder das für das Gebäude verwendete Material zulässig. An Gebäude anstossende Stützmauern aus Natursteinen (Block- oder Quadersteine) sind ebenfalls zulässig, dürfen jedoch eine Normalgeschosshöhe und das Erdgeschossniveau nicht überschreiten.

6 Auf der Talseite von Strassen darf das Terrain nicht über das Niveau der Strassenkote aufgeschüttet werden.

Art. 17 Mauern und Böschungen entlang der Panoramastrasse

1 Geländeaufschüttungen oder Böschungen über dem Hochwasserkanal sind ohne Verstärkung nur bis zu einer Höhe von 1,50 Metern über dem Rohrscheitel zulässig. Beträgt die Überdeckung mehr als 1,50 Meter, so muss das Rohr nach den Vorgaben des zuständigen Ingenieurbüros überbetoniert und eingefasst werden.

2 Die erste Reihe von Stützmauern bergseits der Panoramastrasse ist in Rücksicht auf die bereits gebaute Einfassung des Hochwasserkanals als Blocksteinmauer auszubilden.

Art. 18 Zufahrtsweg zum südlichen Landwirtschaftsgebiet

1 Dieser Zufahrtsweg wird nicht mit einem Belag versehen.

2 Soweit nicht eine natürliche Böschung vorgesehen werden kann, ist die Befestigung des Hangs bergseits des Zufahrtsweges ins südliche Landwirtschaftsgebiet als Blocksteinmauer auszuführen.

Art. 19 Fusswege

Die neue Stichstrasse im Areal Grund Ost dient zugleich als Fussweg für die Erreichung der Grundstücke. Weitere Fusswege sind nicht vorgesehen, namentlich nicht eine Weiterführung der Stichstrasse gegen Süden.

Art. 20 Kehrachtsammelplatz

Eine planierte Fläche für einen Kehrachtsammelplatz wird südlich oder nördlich der bereits erstellten Trafostation erstellt. Der endgültige Standort wird zu gegebener Zeit mit dem Gemeindebauamt festgelegt.

Art. 21 Zäune

Zäune sind nicht obligatorisch. Bei Bedarf kann eine Kombination aus Hecke und Diagonalgeflechtzaun vorgesehen werden. Der Zaun mit einer Höhe von 120 cm ist komplett von der Hecke zu verdecken.

Art. 22 Grünplan

Der Grünplan enthält folgende Elemente:

- das Bepflanzungskonzept für beide Bauareale
- Standort der zwei Ahornbäume südlich der Bauparzellen Grund Ost und beim Containerstellplatz gemäss Art. 15, Absatz 4
- Strauchvegetation entlang des Bachs gemäss Art. 15, Absatz 4
- Standort der Besucherparkplätze
- Standort des Kehrachtsammelplatzes gemäss Art. 20
- den Parzellierungsvorschlag gemäss Art. 4

VI. Sicherstellung

Art. 23 Sicherstellung der Gestaltungsvorgaben

1 Im Rahmen eines Kaufvertrages für Grundstücke im Areal Grund Ost und West erklären die Käufer den Inhalt des Überbauungsplanes und dieses Reglements zu kennen. Sie werden damit ins Bild gesetzt, dass Baugesuche nicht nur aufgrund der kommunalen und kantonalen Erlasse, sondern auch aufgrund dieses Reglements begutachtet werden.

2 Die Baubehörde kann jederzeit prüfen, ob die erlassenen Vorschriften angewendet worden sind. Soweit Unterlassungen oder Mängel bestehen, kann sie die Nachbesserung anordnen.

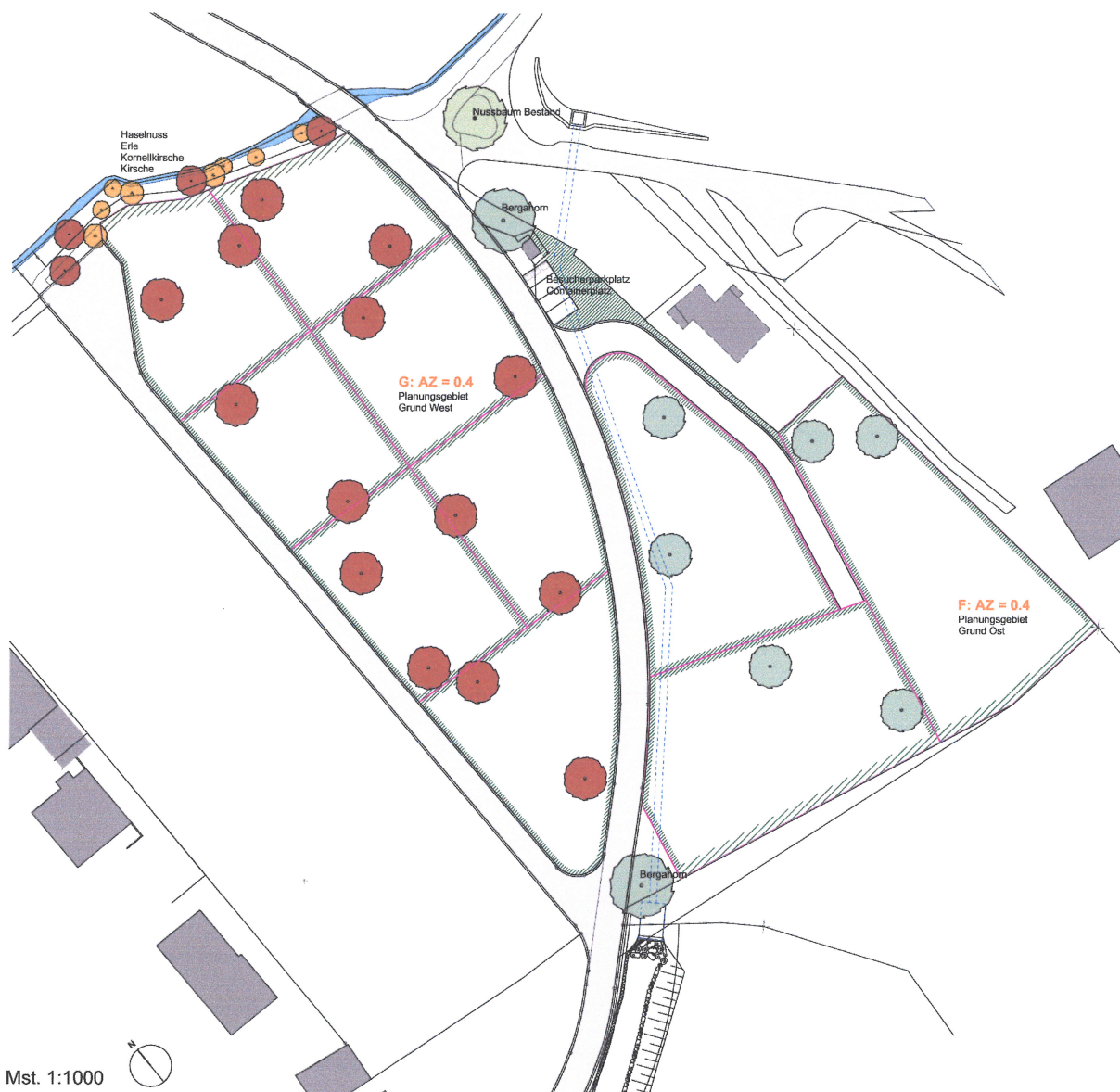
Bonstetten, den 21. März 2011

Der Grundeigentümer: Dietrich Och

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the text 'Der Grundeigentümer: Dietrich Och'.

Vorschriften V. Umgebungsgestaltung

Art. 15 Grünflächen



-  Kirschbaum in Sorten
-  Ahorn in Sorten
-  Haselnuss, Erle, Kornellkirsche
-  Hecke
-  Lockere Hecke zur Landschaft

Bäume

Grund Ost: Ahorne in Sorten z.B.

> 15 m Höhe

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)

< 15 m Höhe

- Feldahorn (*Acer campestre*)



Grund West: Kirschen in Sorten, z.B.

> 15 m

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

< 15 m Höhe

- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

- Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)



Hecken

Grund Ost / West:

einheimische, gemischte Hecke, z.B.

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Kornellkirsche (*Cornus mas*)

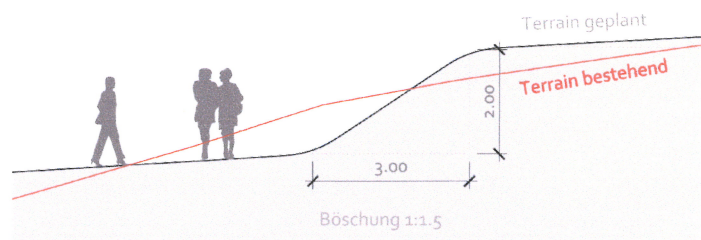
Haselnuss (*Corylus avellana*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)



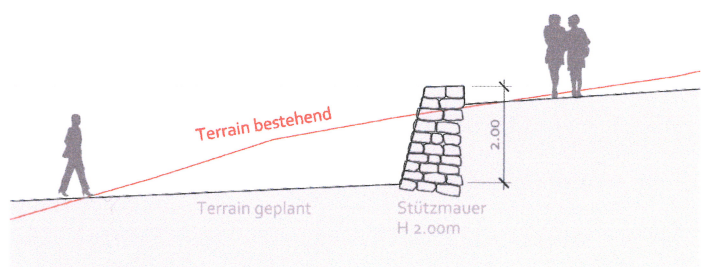
Art. 16 Terrainveränderungen, Absatz 1

Böschungen
Maximalneigung 1:1.5,
Maximalhöhe Normalgeschoss



Art. 16 Terrainveränderungen, Absatz 3

Natursteinmauern
in ungebundener oder
gebundener Bauweise.
Einheimisches Material
Absturzsicherung erforderlich
ab 1m Höhe



Art. 21 Zäune

Diagonalgeflecht
in Hecke integriert.
Zaun 1,20 m Höhe,
vollständig von Hecke verdeckt.

