

Gemeinde Beromünster

Gestaltungsplan Hinder Müli Sonderbauvorschriften (SBV)

07. Dezember 2017

Öffentliche Auflage vom 08.-29. Januar 2018

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

Die Grundeigentümerschaften:

Siehe Innenseite des Titelblatts

Planverfasser (Projektleitendes Büro):

Dost Stadtentwicklung Luzern

.....

Rachel Gaudenz

Die Grundeigentümerschaften

Parz. Nr. 163

Stocker-Muff Aloisia Luise,

Vertreten durch die Kaufberechtigten:

Romano und Christen Management AG

.....

Parz. Nr. 377

Robert Stocker

.....

Parz. Nr. 380

Robert Stocker

.....



Inhalt

A. Einleitende Bestimmungen	3
Art. 1 Zweckbestimmung	3
Art. 2 Perimeter	3
Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplans, Landumlegung	3
B. Baubestimmungen	4
Art. 4 Zulässiges Bauvolumen	4
Art. 5 Allgemeine Bestimmungen zu den Baubereichen	5
Art. 6 Bauten ausserhalb der Baubereiche	5
Art. 7 Baubereiche für Kleinbauten	5
Art. 8 Richtprojekt Architektur, architektonische Gestaltung	5
Art. 9 Spezielle Bestimmungen zu einzelnen Baubereichen	6
Art. 10 Realisierungsetappen	6
C. Erschliessung, Parkierung	6
Art. 11 Parkierung	6
Art. 12 Arealinterne Verkehrsflächen	7
Art. 13 Veloabstellplätze	8
D. Umgebung	8
Art. 14 Richtprojekt Freiraum	8
Art. 15 Gewässerraum	8
Art. 16 Festsetzungen im Situationsplan	9
Art. 17 Uferböschung (teilweise überlagert mit Gewässerraum)	9
Art. 18 Gemeinschaftliche Grünflächen, Streuobstwiese	9
Art. 19 Hangbereiche	9
Art. 20 Spielplätze und Freizeitanlagen	10
Art. 21 Private Wohn-Aussenbereiche	10
Art. 22 Nutzgärten	10
Art. 23 Wegkreuz	10
Art. 24 Wichtige Gehölze	11
Art. 25 Bepflanzungskonzept	11
E. Umweltbelange	12
Art. 26 Entwässerung, Retention	12
Art. 27 Entsorgungsanlagen	12
Art. 28 Energie	12
F. Schlussbestimmungen	12
Art. 29 Ausnahmen	12
Art. 30 Privatrechtliche Regelungen	13

Art. 31 Inkrafttreten	13
Anhang 1: Teilbereiche im Gestaltungsplan Hinder Müli	14
Anhang 2: Nachweis Ausnutzungsziffer, Überbauungsziffer und Wohnungsspiegel	15

Gestützt auf die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Beromünster, gestützt auf die Bestimmungen von §§ 65, 66, 74, 75 PBG und auf Antrag der Grundeigentümerschaft beschliesst der Gemeinderat Beromünster den nachfolgenden

Gestaltungsplan Hinder Müli

mit den folgenden Sonderbauvorschriften (nachfolgend SBV genannt).

A. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweckbestimmung

¹ Der Gestaltungsplan Hinder Müli sichert die Realisierung eines Gesamtkonzepts und insbesondere

- eine hohe Qualität bezüglich Architektur und Freiraumgestaltung, unter Beachtung der Ansprüche der eidgenössischen Raumplanung nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden,
- die einheitliche Gestaltung in den Teilbereichen Berowiese, Beroblick, Sägerei und Hofgruppe Müli (gemäss Anhang 1), unter Beachtung der schützenswerten Hofgruppe,
- die Überbauung der Parzelle Nr. 377 nach einer Stilllegung des Sägereibetriebs beim ortsbaulich heiklen Ortseingang zum Fläche, unter Beachtung der Ansprüche an den Gewässerraum.

² Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass das Gesamtkonzept in zeitlicher Hinsicht nach den Vorstellungen der einzelnen Grundeigentümerschaften umgesetzt werden kann.

Art. 2 Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Nr. 163, 377 (teilw.), 380 gemäss Situationsplan 1:500.

Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplans, Landumlegung

¹ Als **verbindliche Bestandteile** des Gestaltungsplans gelten:

- Situationsplan (Baubereiche und Umgebung) 1:500
- Schnittplan 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

² Als **wegleitende Bestandteile** des Gestaltungsplans gelten:

- Richtprojekt Architektur (Pläne, Beschrieb und Modell 1:500)
- Plan Erschliessung und Parkierung 1:500
- Richtprojekt Freiraum (Plan und Beschrieb)
- Dossier Ent- und Versorgung (Konzepte und Pläne 1:500)
- Planungsbericht gemäss § 65 und § 75 PBG mit Anhang über Kennziffern (AZ/ÜZ) Wohnungsspiegel und Parkierung

² Als **orientierende Bestandteile** des Gestaltungsplans gelten:

- Verkehrsgutachten
- Vorentscheid zur Ausnahmegewilligung bezüglich Ersatzneubau im Gewässerraum (Parzelle Nr. 377) vom 27. April 2017
- Mitwirkungsbericht

Einzelne Elemente der wegleitenden Pläne werden in den nachfolgenden Vorschriften als verbindlich festgesetzt.

B. Baubestimmungen

Art. 4 Zulässiges Bauvolumen

¹ Das zulässige Bauvolumen wird im Situationsplan und im Schnittplan durch Baubereiche (gemäss § 30/31 PBG) und maximale Firsthöhen (in Metern über Meer) bestimmt. Tritt die revidierte Ortsplanung in Kraft, gelten die Firsthöhen als Gesamthöhen (gemäss § 139 Abs. 1 - 3 PBG), einschliesslich Dachhaut bis zum höchsten Punkt der Dachfläche (gemäss § 34 PBV).

² Technisch notwendige, auf das nötige Mass reduzierte Anlagen dürfen die Firsthöhen übersteigen. Solaranlagen sind in die Dachoberfläche zu integrieren und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

³ In den einzelnen Baubereichen sind die maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) gemäss Richtprojekt Architektur dargestellt. Diese Flächen können innerhalb des Baubereichs verändert, aber nicht vergrössert werden.

⁴ Die im Anhang 2 aufgeführten Geschoszzahlen sowie Berechnungen zur AZ und zu den anrechenbaren Geschossflächen (aGF) haben orientierenden Charakter und dienen als Grundlage zur Berechnung der Parkplätze und der Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG.

Art. 5
Allgemeine Bestimmungen zu den Baubereichen

¹ Als Wohnaussenräume sind nur innenliegende fassadenbündige Loggien oder Dachterrassen gemäss Richtprojekt zulässig; vorspringende Gebäudeteile gemäss § 112a Abs. 2h PBG sind nicht gestattet.

² Dachterrassen und Loggien weisen eine Fläche von ca 20% der zugehörigen Nettowohnfläche auf.

³ Die in den Baubereichen festgelegten Eingangs-Koten haben wegleitende Bedeutung. Sie bestimmen die Höhe der Hauszugänge und die Verbindungen zwischen Hauszugang und Umgebungsflächen.

Art. 6
Bauten ausserhalb der Baubereiche

Die unterirdischen Einstellhallen richten sich nach dem Plan Erschliessung und Parkierung. Sie sind an keine Baubereiche gebunden und können - unter Wahrung der Hochstammbeplantungen - gegenüber der Plandarstellung verändert werden.

Art. 7
Baubereiche für Kleinbauten

Für Kleinbauten (Velo- und Kinderwagen-Abstellflächen) werden im Situationsplan nahe der Hauszugänge (Baubereiche 7,8 und 10) wünschbare Standorte ausgeschieden, deren genaue Lage und Ausmass im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festzulegen sind. Kleinbauten sind gemäss Art 112 Abs. 2c PBG freistehende Gebäude, die eine Gesamthöhe von 4.5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Art. 8
Richtprojekt Architektur, architektonische Gestaltung

¹ Für die architektonische Gestaltung wird eine hohe Qualität verlangt.

² Das Richtprojekt Architektur gilt als wegleitende Grundlage bei der Projektierung und Genehmigung der Bauprojekte.

³ Die im Richtprojekt festgelegten Dachformen, Dachneigungen, Dachfarben sowie Materialität und Farbgebung der Fassaden gehören zu den wesentlichen Qualitäten der architektonischen Erscheinung und sind verbindlich umzusetzen (Gesamteindruck).

⁴ Das Richtprojekt wird in die vier Teilbereiche Berowiese, Beroblick, Sägerei und Hofgruppe Müli eingeteilt (siehe Anhang 1). Diese Teilbereiche sind unter sich einheitlich zu gestalten.

Art. 9
Spezielle Bestimmungen zu einzelnen Baubereichen

¹ **Die Baubereiche 1, 2, 7 und 8** gehören zur schützenswerten Baugruppe gemäss Bauinventar der Gemeinde Beromünster. Diese Gebäude haben erhöhte Ansprüche an Materialisierung, Farbgebung und äusserer Gesamterscheinung zu erfüllen. Bei der Projektierung ist die Denkmalpflege einzubeziehen.

Es sind nur symmetrische Satteldachformen, Firstrichtung (gestrichelte rote Linie) gemäss Situationsplan und Dachneigungen gemäss Schnittplan zulässig.

² **Die Baubereiche 3, 4, 5 und 6** bilden zusammen ein MFH-Ensemble mit einheitlicher architektonischer Gestaltung.

Von den im Situationsplan festgelegten Firstrichtungen fallen die Dachflächen - gemäss Schnittplan - mit einer Neigung von ca. 5% zur Fassade ab.

Die Fassadenhöhen bei den Baubereichen 4 und 5 (blau-rot gestrichelte Baubereichsbegrenzung gemäss Darstellung im Situationsplan) betragen ab gewachsenem Terrain max. 9 m.

³ **Die Baubereiche 9 und 10** weisen – Firstrichtung gemäss Darstellung im Situationsplan - diagonal symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von ca. 5% auf.

Beim obersten Geschoss ist talseitig eine beliebig grosse Loggia unter dem Satteldach zulässig.

Art. 10
Realisierungsetappen

¹ Es sind keine Realisierungsetappen vorbestimmt.

² Die Umgebungsgestaltung ist gleichzeitig mit den angrenzenden Bauten im gleichen Bereich gemäss Plan im Anhang 1 auszuführen.

C. Erschliessung, Parkierung

Art. 11
Parkierung

¹ Verlangt werden 1 PP/80 m² Wohnfläche, mindestens 1 PP pro Wohnung, zuzüglich 1 PP/3 Wohnungen für Besucher. Im Weiteren (wie für Gewerbe und Dienstleistungen) gelten die Bestimmungen der VSS-Norm 640 281.*

² Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festgelegt.

* Regelung gemäss aktuellem BZR. Änderung dieser Vorschrift aufgrund revidierter Ortsplanung bleibt vorbehalten.

³ Die oberirdisch erforderlichen Besucher- und IV-Parkplätze sind im Situationsplan und im Plan "Erschliessung und Parkierung" festgelegt. Die Wegverbindung zwischen IV-Parkplätzen und Hauseingängen darf kein Gefälle über 6% aufzuweisen.

⁴ Die übrigen Parkplätze sind in unterirdischen Einstellhallen gemäss Plan "Erschliessung Parkierung" zu erstellen (Ausnahme: siehe Abs. 5). Die zwei Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen (Wegfläche für den motorisierten Verkehr) sind im Situationsplan festgelegt.

⁵ Werden für die Baubereiche 1-6 im Zeitpunkt des Baugesuchs deutlich mehr als die im Plan Erschliessung und Parkierung nachgewiesenen 67 PP erforderlich, sind diese in einem zweiten Untergeschoss der Einstellhalle zu erstellen.

⁶ Umfasst der Baubereich 10 nicht mehr als zwei Wohnungen, können die erforderlichen Parkplätze im Baubereich 10 erstellt werden. Werden mehr als zwei Wohnungen erstellt, ist das Konzept der Einstellhalle gemäss Plan "Erschliessung und Parkierung" massgebend.

Art. 12 Arealinterne Verkehrsflächen

¹ Innerhalb des Gestaltungsplangebiets werden im Situationsplan folgende Verkehrsflächen festgelegt:

- a. Wegflächen für den motorisierten Verkehr: Zufahrt zu den Einstellhallen
- b. Flächen für Plätze und Wege mit beschränktem Fahrverkehr für öffentliche Dienste, Umzüge, Krankenwagen, Feuerwehr und landwirtschaftliche Fahrzeuge.
- c. Wegflächen für den Langsamverkehr: Arealinterne private Fuss- und Radwegverbindungen zu und zwischen den Baubereichen
- d. Öffentliche Fusswegverbindungen, hindernisfrei
- e. Fussgängerbrücke über die Wyna
- f. Gestaltete Fläche für Fahr-, Aufenthalts- und Spielbereiche. Beschränkter Fahrverkehr für öffentliche Dienste, Umzüge, Krankenwagen, Feuerwehr, sowie Zufahrt zu Besucher- und IV-Parkplätzen
- g. Hauszugänge
- h. Besucherparkplätze
- i. IV Parkplätze
- j. Zu- und Wegfahrten zu Einstellhallen

² Anforderungen an die Beläge: siehe Richtprojekt Freiraum und Art. 13 ff. SBV.

Art. 13**Veloabstellplätze**

¹ Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu erstellen.

² 1/3 der erforderlichen Abstellplätze sind - gedeckt oder geschlossen - in der Nähe der Hauszugänge (innerhalb der Baubereiche 1-6, 9 und 10) sowie in den im Situationsplan festgelegten Bereichen für Kleinbauten (7,8 und 10) zu platzieren.

³ Die übrigen 2/3 der Abstellplätze können in den Baubereichen oder unterirdisch erstellt werden (mit guter Verbindung zu Lift/Treppenhaus).

D. Umgebung

Art. 14**Richtprojekt Freiraum**

¹ Die im Situationsplan dargestellten Konzeptinhalte sind grundsätzlich verbindlich, können aber bezüglich Lage und Dimensionen vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht geschmälert wird.

² Das Richtprojekt Freiraum hat begleitenden Charakter. Es konkretisiert die Festsetzungen im Situationsplan. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist die Gestaltung der Umgebung gemäss Richtprojekt in einem verbindlichen Umgebungsplan für den jeweiligen Teilbereich (siehe Anhang 1) zu konkretisieren und bewilligen zu lassen. Die Umgebung ist zusammen mit den angrenzenden Bauten umzusetzen.

³ Die Gestaltung der Umgebung hat sich an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualitäten und Eigenheiten aufnehmen. Dabei sind vorwiegend ortstypische Pflanzen zu verwenden. Pflanzen welche in den Bereichen Biodiversität, Gesundheit, bzw. Ökonomie Schäden verursachen können, dürfen nicht verwendet werden.

Art. 15**Gewässerraum**

¹ Im Gewässerraum gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen des GSchG und des Art. 41c GSchV. Der Gewässerraum ist naturnah gemäss den Vorgaben der GSchV zu gestalten. Eine weitergehende Nutzung und Gestaltung (insb. auch für Wege und Freizeitanlagen) ist von der zuständigen kantonalen Stelle als Ausnahme bewilligen zu lassen (insb. auch die Langsamverkehrsbrücke und Sitzstufen/Zugänge zum Gewässer).

² Die Baulinie zur Sicherung des Gewässerraums ist durch den Regierungsrat zu genehmigen. Sie berücksichtigt den Baubereich 7 mit einem geringeren Gewässerraum aus Gründen des Ortsbildschutzes.

³ Mit der Festlegung des Gewässerraums wird der Gewässerabstand gemäss § 5 Abs. 1 WaG aufgehoben.

⁴ Zum Gewässerraum sind möglichst natürliche Terrainübergänge zu schaffen.

Art. 16
Festsetzungen im
Situationsplan

Im Situationsplan werden folgende Flächen aus dem Plan Richtprojekt Freiraum festgelegt:

- a. Uferböschung (teilweise überlagert mit Gewässerraum)
- b. Gemeinschaftliche Grünflächen, Streuobstwiese
- c. Hangbereiche
- d. Spielplätze und Freizeitanlagen
- e. Private Wohn-Aussenbereiche
- f. Nutzgärten

Art. 17
Uferböschung (teil-
weise überlagert mit
Gewässerraum)

¹ Die Ufervegetation mit ihrer entsprechenden Strauch- und Krautschicht wird bis zum Wohn-Aussenbereich der Baubereiche 7, 8 und 9 erweitert.

Art. 18
Gemeinschaftliche
Grünflächen, Streu-
obstwiese

¹ Die gemeinschaftlichen Grünflächen sind allgemein zugänglich und werden nicht durch Hecken oder Zäune unterbrochen. Der offene Wiesencharakter mit eingestreuten Obstbäumen (siehe Art. 23 SBV) ist ein zentrales Gestaltungselement und Teil der optischen Anbindung an die angrenzende Kulturlandschaft.

² Im Rahmen der Baugesuche ist ein Vermerk zum Pflegekonzept/Unterhalt von Wiese und Obstbäumen einzureichen.

Art. 19
Hangbereiche

Die Hangbereiche bilden ein durchlässiges Trennelement zwischen der gewachsenen Hofsituation und der neuen Überbauung der Baubereiche 3-6. Dieser Hangbereich wird mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und entsprechender Krautschicht bepflanzt. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Pflanzplan einzureichen.

Art. 20
Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Die gemäss § 75 Abs.3c und § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen (15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweisen) sind im Situationsplan und im Richtprojekt Freiraum dargestellt.

² Die in den Plänen dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Sie sollen inselförmig und in regelmässigen Abständen entlang der „gestalteten Fläche für Fahr-, Aufenthalts- und Spielbereiche“ sowie des Flurwegs angelegt werden. Damit soll eine Verbindung mit Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen hin zur Hofgruppe geschaffen werden. Im Rahmen der Baugesuche erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

³ Es sind Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen gemäss den Kriterien des Merkblatts „Kinder- und Familiengerechtes Bauen“, Pro Juventute 2000 anzubieten. Diese können gemischt oder nach Spielbereichen voneinander getrennt werden.

⁴ Die Beschattung erfolgt mit Obstbäumen (Hochstamm bei Substratstärke min. 150 cm), Zierobstbäumen (bei Substratstärke 100-150cm) oder Feldbäumen (Baum zweiter Ordnung).

Art. 21
Private Wohn-Aussenbereiche

¹ Die im Situationsplan bezeichneten privaten Wohn-Aussenbereiche der Baubereiche 8, 9, 10 dienen als private Aufenthaltsbereiche der angrenzenden Wohnungen.

² Im Rahmen der Baugesuche erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Dimension und Gestaltung.

³ Die Abtrennung zur Uferböschung erfolgt ohne feste Baukörper, ohne Sichtschutzelemente, ohne tote Einfriedungen und ohne immergrüne Pflanzen.

Art. 22
Nutzgärten

Grünflächen im Bereich „Hofgruppe Müli“ und „Sägerei“ werden als Nutz- oder Ziergärten angelegt und sind wichtiger Bestandteil des Gesamterscheinungsbildes. Im Rahmen des Baugesuches ist ein detaillierter Pflanzplan einzureichen.

Art. 23
Wegkreuz

Mit der Überbauung verschiebt sich die Siedlungsgrenze. Um die Bedeutung des vorhandenen Wegkreuzes am heutigen Flurweg zu erhalten, wird dieses zur Markierung des Siedlungsanfangs an die im Situationsplan 1:500 (Baubereiche und Umgebung) definierte Stelle verschoben.

Art. 24
Wichtige Gehölze

¹ Die Standorte der Hof- und Platzgehölze richten sich nach dem Richtprojekt Freiraum und sind im Rahmen der Bauprojekte zu konkretisieren.

² Weitere Hochstamm- und Strauchbepflanzungen richten sich nach dem Richtprojekt Freiraum und sind im Rahmen der Bauprojekte zu konkretisieren.

Art. 25
Bepflanzungskonzept

¹ Für das Pflanzkonzept ist das Richtprojekt Freiraum (Plan und Beschreibung) begleitend. Für die unterschiedlichen Gehölze ist mit den Bauprojekten ein Pflegekonzept auszuarbeiten.

² Es sind weitgehend standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.

³ Die Gehölze werden nach den Gehölztypen 1 bis 4 unterschieden:

Gehölztyp 1: Hof- und Platzgehölze (Bereich „Hofgruppe Müli“): Standortgerechter, stressresistenter, der Hofsituation angepasster Hochstamm-Strassenbaum (Baum zweiter Ordnung). Es ist auf einen, der Pflanze entsprechenden Wurzelraum zu sorgen. In befahrbaren Platzbereichen ist ein überbaubares Substrat zu verwenden.

Gehölztyp 2: Obstbaum Hochstamm/Zierobstbaum (Bereich „Berowiese/Beroblick“): Einheimische Obstbaumarten werden locker ins Wiesland (gemeinschaftliche Grünfläche) eingestreut. Zur Pflanzung der Gehölze ist eine genügende Schicht mit durchwurzelbarem Substrat vorzusehen. Die Platzierung der Gehölze muss unter Berücksichtigung der Einstellhallen und deren Überschüttung erfolgen (Nachweis im Beschrieb Richtprojekt Freiraum). Folgende Überdeckungen sind massgebend für die Gehölzwahl: 150cm für die Pflanzung von Hochstammobstbäumen, 100-150cm für die Pflanzung mittelhoher Zierobstbäume.

Um das angestrebte, typische Bild einer Streuobstwiese im Bereich „Berowiese“/„Beroblick“ zu erzielen, ist eine flächige Verteilung der Obstgehölze notwendig. Die dafür benötigte Stückzahl beläuft sich auf 20-30 Stück für die Gesamtfläche mit einem Mindest-Pflanzabstand von 10m von Stamm zu Stamm.

Gehölztyp 3: Strassenbegleitender Feldbaum (Bereich heutiger Flurweg/Projektierte Spiel- und Erschliessungsstrasse): Standortgerechter, einheimischer Feldbaum (Baum zweiter Ordnung) zur Betonung der Erschliessungsstrassen, Stärkung der Adressbildung und besseren Orientierung.

Gehölztyp 4: Natürlicher Gehölzbewuchs (Bereich Wyna/Uferbereich und Hangpartien): Standortgerechte, einheimische Sträucher zur Ergänzung

und Einbindung der Gebäude in der Nähe der natürlichen Ufervegetation (Wyna) und zur Betonung der Hangpartien zwischen der „Hofgruppe Müli“/„Sägerei“ und „Berowiese/Beroblick“.

E. Umweltbelange

Art. 26 Entwässerung, Retention

¹ Entwässerungen im Trennsystem sind gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde zu erstellen.

² Mit der Baugesuchseingabe sind die notwendigen Retentionsmassnahmen, die Dimensionierungen und das Weiterleiten des Wassers in bestehende, dafür vorgesehene und genügend dimensionierten Leitungen oder das Zuführen in die Wyna gemäss wegleitendem Konzept für Werkleitungen und Kanalisation nachzuweisen. Ein allfälliges Zuführen in die Wyna muss in Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Dienststellen erfolgen.

³ Eine allfällige Verlegung der Kanalisation erfolgt auf Kosten der Grundeigentümerschaft.

Art. 27 Entsorgungsanlagen

Die mit der GALL abgesprochenen, möglichen Standorte der Entsorgungsanlagen sind im Situationsplan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Baubewilligungsbehörde mit Zustimmung der GALL diese Standorte in begründeten Fällen verändern.

Art. 28 Energie

¹Die gemäss § 75 Abs. 3e erforderlichen Energiekonzepte sind vor der Einreichung eines Baugesuchs mit der Gemeinde zu klären und im Rahmen der Baugesuchverfahren jeweils gesamthaft für die vier Teilbereiche (gemäss Anhang 1) einzureichen.

² Eine allfällige Verlegung der Fernwärmeleitung erfolgt auf Kosten der Grundeigentümerschaft.

F. Schlussbestimmungen

Art. 29 Ausnahmen

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen der Baubewilligungen Ausnahmen zu den Bestimmungen des Gestaltungsplans bewilligen, wenn diese Ausnahmen geringfügig sind, sich aufgrund von Detail-

studien begründen lassen, das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht schmälern und die Ausnahme zu keiner Mehrausnützung führt.

Art. 30
Privatrechtliche Regelungen

¹ Die im Situationsplan festgelegten hindernisfreien öffentlichen Fusswege sind vor Erteilung einer ersten Baubewilligung im Grundbuch zu sichern. Die Wege sind so zu bauen (Mindestbreite: 1.80 m), dass der Unterhalt durch die Gemeinde maschinell erfolgen kann.

² Die Kosten für die Erstellung der öffentlichen Wege sowie deren baulichen Unterhalt und die Erneuerung trägt die Grundeigentümerschaft. Die Kosten für den betrieblichen Unterhalt trägt die Gemeinde.

³ Im Sinne von Art. 17 Abs. 2 SBV ist die Pflege der gemeinschaftlichen Grünfläche (Obstbaumwiese) durch die Miteigentumsreglemente der Parz. 163 festzulegen und vom Gemeinderat bewilligen zu lassen.

⁴ Im Übrigen werden Bau und Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen (Erschliessung, Parkierung, Kanalisation, Spielplätze, Wege, Grünanlagen etc.) durch Genossenschaften oder Miteigentumsreglemente, jeweils separat für die Grundstücke Nr. 163 resp. 377/380 geregelt.

Art. 31
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Hinder Müli tritt mit der Genehmigung des Gemeinderats in Kraft.

Anhang 1: Teilbereiche im Gestaltungsplan Hinder Müli



Abbildung: Teilbereiche im Gestaltungsplan Hinder Müli

Anhang 2: Nachweis Ausnutzungsziffer, Überbauungsziffer und Wohnungsspiegel

Eigentümer	Nr.Parzelle	Parzellenfläche a GSF (m2)	Baubereich	heutige Ortsplanung		neue Ortsplanung	
				aGF (m2)	AZ (aGF/aGSF)	aGbF (m2)	ÜZ (aGbF/aGSF)
Romano & Christen	163 Hofgruppe Hinder Müli	3200	1a	397	0.57	171	0.30
			1b	31		42	
			2a	1236		650	
			2b	166		98	
163 Berowiese	6820	3	1780	0.72	601	0.27	
		4	1596		601		
		5	782		323		
		6	782		323		
Fam. Stocker	377 (Teil) inkl. Gewässerraum	3866	7	330	0.50	155	0.21
			8	883		365	
			9	700		251	
			10	498		251	
	380	924					
						1022	

Abbildung: Nachweis der AZ, Geschossezahlen und ÜZ (Grundlage Richtprojekt Hinder Müli 4.8.17)

Eigentümer	Nr.Parzelle	Baubereich	Wohnungstypologie				Total
			2.5	3.5	4.5	5.5	
Romano & Christen	163 Hofgruppe Hinder Müli	1a	0	0	2	0	2
		1b	0	0	0	0	0
		2a	1	5	2	2	10
		2b	0	0	0	0	0
163 Berowiese	6820	3	1	5	6	2	14
		4	1	5	6	1	13
		5	1	5	0	0	6
		6	1	5	0	0	6
			5	25	16	5	51
Fam. Stocker	377 (Teil)	7	0	0	0	2	2
		8	3	0	6	0	9
		9	0	5	1	0	6
		10	0	3	1	0	4
	380		3	8	8	2	21
						72	

Abbildung: Nachweis des Wohnungsspiegels (Grundlage Richtprojekt Hinder Müli 4.8.17)