

### **3. SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.1 ABSTÄNDE**

##### *Gebäudeabstände*

Die Gebäudeabstände entsprechen der Regelbauweise resp. dem BZR der Gemeinde Dallenwil.

##### *Grenzabstände*

Bei den Grenzabständen ist südseitig, ein Grenzabstand von 5.00m als Sonderbau-Vorschrift einzuhalten. Die übrigen Grenzabstände entsprechen der Regelbauweise resp. dem BZR der Gemeinde Dallenwil.

##### *Baulinien*

Die Baulinien entsprechen der Regelbauweise, resp. dem BZR der Gemeinde Dallenwil.

#### **3.2. GEBÄUDEFORMEN**

##### *Gebäudeformen*

Die Gebäudeformen müssen sich an das gewachsene Siedlungsgebiet anlehnen und dem Gesamt-Dorfbild entsprechen.

Es sind grundsätzlich, rechteckige, klare, Gebäudeformen anzustreben. Einspringende oder auskragende Gebäudeteile sind auf ein minimum zu reduzieren.

Die Gebäude der Parzellen A1 - A4 sind abgetrept auszuführen.

Mindest Abtreppung 1.50 m.

#### **3.3 FIRSTRICHTUNGEN / DACHGESTALTUNG**

##### *Firstrichtungen*

Die Haupt-Firstrichtungen im Gestaltungsplan sind verbindlich dargestellt. Für die Parzelle C4 ist ein Winkelfirst zulässig.

### *Dachgestaltung*

Die Dächer der Parzellen A sind als begrünte Flachdächer oder mit Pultdächern mit einer Dachneigung bis max. 15 Grad auszuführen. Bei Pultdächern ist die Steigung von nord nach süd.

Die Dächer der Parzellen B und C sind als Satteldächer auszuführen.

Die Dacheindeckungen bei den Parzellen B und C sind Ziegel vorzusehen.

Als Ziegelfarben sind alle Graustufen zulässig.

Bei Satteldächern sind Lukarnen gemäss BZR zulässig.

Die Lukarnen sind in Gaubenform auszuführen.

Tonnendächer sind nicht erlaubt.

Bei den Häusern B7 – B11 und C1 – C4 sind beidseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 35° alter Teilung und einem allseitigen Dachvorsprung vorzusehen.

## **3.4 BAUMATERIALIEN / FARBGEBUNG**

### *Baumaterialien*

Die Fassaden der Häuser sind mit Verputz auszuführen. Teilbereich der Häuser können Eternit oder Holzverkleidungen aufweisen. Reine Holzhäuser im Chalet-Stil sind nicht zugelassen. Balkongeländer sind in Stahl – und / oder Stahl-Glas auszuführen.

Die Sockelgeschosse sind in Mauerwerk verputzt, oder in Beton gestrichen auszuführen.

An den Fassaden dürfen Metall- oder Kunststoffverkleidungen nicht grossflächig in Erscheinung treten.

### *Farbgebung*

Die Farbbereiche der Fassaden von gebrochen weiss/grau bis pastellgelb, bis pastellrot und pastellblau möglich.

Farblich ist das Untergeschoss von den übrigen Geschossen abzusetzen.

Die Farbgebung hat nach Absprache der Baukommission Dallenwil zu erfolgen.  
(Entsprechend der Regelbauweise)

### *Eingliederung*

Die Bauten haben sich gestaltungsmässig in die Landschaft und die bauliche Umgebung einzugliedern.

### **3.5 ERSCHLIESSUNG / MASSNAHMEN ÖFFEND. VERKEHR**

#### *Erschliessung*

Die Erschliessungsstrassen sind verbindlich dargestellt und weisen eine mindest Breite von 5.00m auf.

#### *Massnahmen öffentlicher Verkehr*

Teile der Erschliessungsstrassen sind als Wohn- Spielstrassen vorgesehen. Diese Bereich sind so auszugestalten und zu signalisieren, dass Kinder darauf gefahrlos spielen können.

#### *Spielstrassen*

Die Anfänge der Spielstrassen sind mit fahrdynamischen Hindernissen zu versehen. (Schwellen mit Materialwechsel) Im weiteren sind die Strassen mit den Tempo 20 und den Tafeln Wohnbereich (St. V0. 325/326) zu versehen.  
Die Spielstrassen sind mit dem Strassenbau zu erstellen, respektive zu gestalten

### **3.6 ABSTELLFLÄCHEN FAHRZEUGE**

#### *Abstellflächen Fahrzeuge*

Die Abstellflächen von Fahrzeugen sind von den jeweiligen Parzelleneigentümern gemäss Regelbauweise pro Parzelle nach zu weisen.  
Bei den Häusern A1 – A4 sind Einstellhallen pro Haus vorzusehen. Die Besucher parkplätze sind vor den Häusern ausgeschieden.

### **3.7 BAUBEREICHE**

#### *Baubereiche*

Die Baubereiche und die dazugehörenden BGF Flächen sind gemäss Plan verbindlich. Ein Nutzungstransfer auf angrenzende Parzellen ist im max. von 5% möglich. Kettenverschiebungen der BGF Flächen ist nicht möglich.  
Südseitig ist zwingend ein 5.00 m Abstand einzuhalten.

### **3.8 ETAPPIERUNG**

#### *Ausführungsetappen*

Als erste Etappe werden die Parzellen C bebaut. Nach Abschluss von 4 der 6 Parzellen C, kann mit dem Bebauen der Parzellen B begonnen werden. Die Parzellen A werden einzeln oder max. zu zweien bebaut. Nach Abschluss einer Bebauten oder zweier Bebauten A Parzelle, kann mit der nächsten oder den nächsten zwei A Parzellen weiter gefahren werden.

### **3.9 GRÜNFLÄCHEN / BEPFLANZUNG / SPIELPLÄTZE**

#### *Grünflächen, Bepflanzung*

Die im Gestaltungsplan gezeichneten Bäume sind integrierter Bestandteil des Gestaltungsplanes. Es sind hochstämmige-Laubäume vorzusehen. Die Grünflächen, Bepflanzungen, und Einfriedungen sind frei wählbar haben jedoch der Regelbauweise zu entsprechen.

#### *Spielplätze*

Als öffentlicher Spielplatz für die Gesamtüberbauung ist ein Spielplatz bei der Oberen Einfahrt, von 228 m<sup>2</sup> ausgeschieden.

Im weiteren sind Teile der Erschliessungsstrassen als Wohn- Spielstrassen vorgesehen.

Diese Bereiche sind so auszugestalten und zu signalisieren, dass Kinder darauf gefahrlos spielen können.

#### *Terrainveränderungen, Mauern, Einfriedungen, Böschungen*

Grenz- und Bauabstände bei Mauern, Einfriedungen und Böschungen etc. gelten die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

Sichtbare Böschungs- und Stützmauern von mehr als 1.00 m Höhe sind mit Wurz- oder Löffelsteinen zu erstellen. Böschungen und Mauern von mehr als 1.00 m Höhe sind zu bepflanzen.

Die Gestaltung der Böschungen entlang der Kantonsstrasse richten sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Stützmauern und Böschungen gelten als Bauten. Als gewachsenes Terrain gilt die Trottoirhöhe.

### **3.10 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN**

#### *Lärmschutzmassnahmen Parzellen B7 bis B11 und C1 bis C4*

Für die Parzellen B7 bis B11 und C1 bis C4 gelten folgende Lärmschutzmassnahmen als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes :

- Die Wohnräume dürfen nicht ausschliesslich gegen die Wiesenbergstrasse hin orientiert werden. Werden Fenster gegen die Strasse hin konzipiert, ist mindestens an der Nord- resp. Südfassade ein Zweitfenster (Lüftungsflügel) anzuordnen. Dies gilt nicht für lärmunempfindliche Räume wie Badzimmer, Treppenhäuser, WC abgeschlossene Treppenhäuser und Abstellräume.
- Baulich abgeschlossene Küchen über 10 m<sup>2</sup> Grundfläche gelten als Wohnräume.

### **3.11 ERDGESCHOSSKOTEN**

#### *Erdgeschosskoten*

Die auf dem Gestaltungsplan vermerkten Erdgeschoss-Koten dürfen max. um +/- 0.50 abweichen.

### **3.12 PARZELLENGRENZEN**

#### *Parzellengrenzen*

Die Parzellengrenzen dürfen um max. +/- 1.00 m verschoben werden.

### **3.13 NUTZUNGSTRANSFER**

#### *Nutzungstransfer*

Die BGF Flächen sind gemäss Plan verbindlich. Ein Nutzungstransfer auf angrenzende Parzellen ist im max. von 5% möglich  
Kettenverschiebungen der BGF Flächen ist nicht zulässig.

### **3.14 GESCHOSSIGKEIT**

#### *Geschossigkeit*

Für sämtliche Objekte, ausser B2 und B7 gelten 2 Vollgeschosse. Für die Parzellen B2 und B7 ist nur 1 Vollgeschoss zulässig. Die Bestimmungen der Geschosse richten sich nach dem kantonalen Baugesetz und dessen Verordnung.

## **4. RICHTUNGSWEISENDE ELEMENTE**

### *Richtungsweisende Gestaltungsplan Elemente*

- Möglicher Gebäudestandort
- Mögliche Besucher Parkplätze
- Mögliche Zufahrten Garagen
- Mögliche Hauseingänge
- Terrain-Anpassung
- Möglicher Containerstandplatz
- Fäkal- / Meteorleitungen
- Medienleitungen

Ennetbürgen, Dallenwil, Hergiswil 26. August 2004

Der Architekt :

Gummlimatt AG :

Der Grundeigentümer :

