

**Beilage zum Regierungsratsbeschluss
Dulliken: Gestaltungsplan „Dorfstrasse“ mit Sonderbauvorschriften**

Dulliken: GP Dorfstrasse

Die Sonderbauvorschriften und die Legende zum Gestaltungsplan sind von Amtes wegen wie folgt anzupassen. Die Anpassungen dienen der seitens Gemeinde verfolgten Ratio, neue Elemente werden damit nicht eingeführt.

Legende:

Der Genehmigungsinhalt ist dem Orientierungsinhalt voranzustellen.

Der Text ist wie folgt anzupassen (synoptische Darstellung).

Legende neu:	Legende alt:
- Bereich Vorgärten	- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Bestandesbauten	- Bereich Gebäude
	- Bereich Vorgarten
	- Bestandeserhalt anzustreben

SBV:

Legende neu:	Legende alt:
	§ 1
	Zweck des Gestaltungsplans
	Der Zweck des Gestaltungsplans „Dorfstrasse Dulliken“ umfasst
	- den Erhalt oder angemessenen Ersatz von ortsbildtypischen Strukturen und der Erscheinungsbilder;
	- die Sicherstellung einer gebührenden Rücksichtnahme auf die bestehende Substanz und deren Volumen;
	- die Gewährleistung ergänzender Nutzungen im Sinne einer zweckmässigen Gebietsentwicklung.
	§ 2
	Geltungsbereich
	Der Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften betreffen das im Plan als Geltungsbereich bezeichnete Gebiet.

§ 5

Stellung und Volumen

Die Bestandesbauten sind in der Stellung und dem Volumen (Fassadenfluchten, Geschosszahl, Firstrichtung) im ‚Bereich Gebäude‘ längs, im ‚Bereich Vorgärten‘ quer zur Strasse) möglichst zu erhalten.

§ 6

Ersatzbauten

Bereich Gebäude; Ersatzbauten sind zulässig, wenn sie die Kriterien von § 5 erfüllen.

Der Abbruch einer Bestandesbaute wird nur im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Baubewilligung für eine Ersatzbaute bewilligt.

³ gestrichen

⁴ gestrichen

⁵ gestrichen

Im ‚Bereich Gebäude‘ können bauliche Massnahmen bis 100 cm in den ‚Bereich Vorgärten‘ ragen. Auskragungen von Dächern werden nicht mitgerechnet.

§ 3

Stellung zur Bauordnung

Soweit der Gestaltungsplan samt Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Dulliken sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4

Nutzungen

Der Wohnanteil beträgt mindestens 40%.

§ 5

Volumen

Bereich Gebäude; die Bestandesbauten sind im Rahmen des Ortsbildes in der Situierung und dem Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung längs der Strasse) möglichst zu erhalten.

§ 6

Ersatzbauten

Bereich Gebäude; Ersatzbauten sind zulässig, wenn sie die oben erwähnten Kriterien erfüllen (siehe § 5).

Der Abbruch von Bestandesbauten bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung.

Bereich Vorgärten; Ersatzbauten sind zulässig, wenn sie die oben erwähnten Kriterien erfüllen (siehe § 5).

Neubauten sind zulässig, wenn sie die oben erwähnten Kriterien erfüllen (siehe § 5).

Der Abbruch von Bestandesbauten bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung.

Die baulichen Massnahmen im Bereich „Gebäude“ können bis 100 cm in den Bereich „Vorgärten“ ragen. Auskragungen von Dächern werden nicht mitgerechnet.

3

§ 7

Neubauten

Im ‚Bereich Vorgärten‘ sind eingeschossige, geschlossene Neubauten zulässig, wenn sie die Kriterien von § 5 erfüllen.

§ 8

§ 9

Gestaltung

Die Gestaltung von Um- und Anbauten sowie von Neubauten hat in angemessener architektonischer Sprache und mit einer gebührenden Rücksichtnahme auf die Bestandsbauten zu erfolgen. Traditionellen Baustoffen ist Vorrang zu geben.

³ *gestrichen*

Die Sicht auf die strassenseitigen Fassaden der Bestandsbauten im „Bereich Gebäude“ möglichst frei zu halten.

Hochstammbäume sind vor diesen Fassaden möglich. Zu berücksichtigen sind einheimische, traditionelle Sorten (Linden, Walnuss, Kastanien, Obstbäume usw.).

⁶ *gestrichen*

§ 7

Ausnutzung

Bereich Gebäude; keine Ausnutzungsbegrenzung.

Bereich Vorgärten; maximale Gebäudegrundfläche 25 m².

§ 8

Gestaltung

Bereich Gebäude; die Gestaltung bei Um- und Anbauten sowie bei Neubauten hat in angemessener architektonischer Sprache und mit einer gebührenden Rücksichtnahme auf die Bestandesbaute zu erfolgen. Traditionellen Baustoffen ist Vorrang zu geben.

Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.

Bereich Vorgärten; die Gestaltung von eingeschossigen Neubauten hat in angemessener architektonischer Sprache und mit einer gebührenden Rücksichtnahme auf die Bestandsbauten zu erfolgen. Traditionellen Baustoffen ist Vorrang zu geben.

Die Sicht auf die strassenseitige Fassaden der Bestandesbauten im Bereich „Gebäude“ ist in der frontalen Betrachtung möglichst frei zu halten.

Hochstammbäume sind unmittelbar vor diesen Fassaden möglich. Zu berücksichtigen sind domestizierte, traditionelle Sorten (Linden, Walnuss, Kastanien, Obstbäume, usw.).

Bereich Strassenraum; der Strassenraum mit dazugehörenden öffentlichen Brunnen ist in zurückhaltender Art unter Verwendung traditioneller Materialien zu gestalten (Naturstein-Abschlüsse, Asphalt, chaussierte Oberflächen, Pflästerungen). Die Linearität

Die Bewilligungsbehörde kann bei Bedarf vom Gesuchsteller ein Fachgutachten verlangen.

§ 11

Umgebung

Die Umgebungsgestaltung ist auf das Ortsbild abzustimmen.

Im ‚Bereich Vorgärten‘ muss mindestens $\frac{1}{3}$ der Fläche als Garten ausgebildet werden (natürliche und/oder bepflanzte Bodenfläche, die nicht versiegelt ist und nicht als Abstellfläche dient). Die strassenseitige Gartenbegrenzung darf um maximal 50% der Gesamtlänge durchdrungen werden.

§ 11

§ 12

der Strassenführung ist beizubehalten.

Fachgutachten; die Bewilligungsbehörde bestellt auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten.

§ 10

Freiräume

Die Freiräume sind angemessen an der baulichen Absicht in den Bereichen „Gebäude“ und „Vorgärten“ zu gestalten.

Im Bereich „Vorgärten“ muss mindestens $\frac{1}{3}$ der Fläche als Garten ausgebildet werden. Die strassenseitige Gartenbegrenzung darf um maximal 50 % der Gesamtlänge durchdrungen werden.

§ 10

Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen (Stichwort Ortsbild) Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die Grundsätze des Siedlungs- und Freiraumkonzepts erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 11

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses in Kraft.