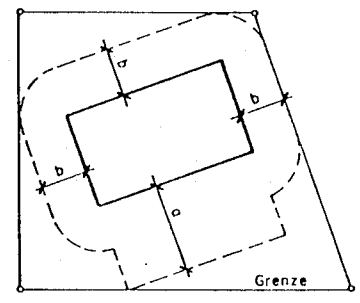
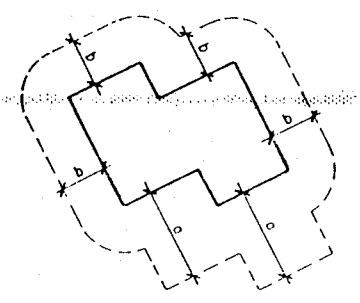


Artikel 14 Grenzabstand

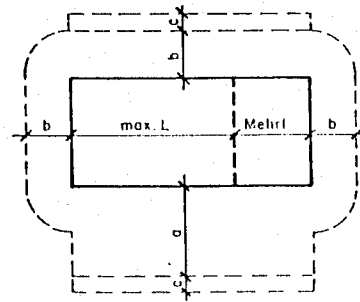


Grosser und kleiner Grenzabstand

- a) Grosser Grenzabstand
- b) Kleiner Grenzabstand



Artikel 21 Mehrlängenzuschlag



Mehrlängenzuschlag

- a) Grosser Grenzabstand
- b) Kleiner Grenzabstand
- c) Mehrlängenzuschlag = $\frac{\text{Mehrlänge}}{4} = \text{max. } 5\text{m}$

SONDERBAUVORSCHRIFTEN "UNTERDORF" SISIKON

I. Abschnitt ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Artikel 1 Zweck

Die Sonderbauvorschriften Unterdorf bezwecken

- a) die rationelle Erschliessung des Quartiers und die Freihaltung des Seeufers vom Fahrverkehr;
- b) die Sanierung und Neuüberbauung des Quartiers;
- c) den Seeufer- und Ortsbildschutz.

Artikel 2 Geltungsbereich

- ¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für die Wohnsonderzone gemäss Zonenplan 1:1000 und Spezialzonenplan 1:500.
- ² Die Sonderbauordnung erfasst alle baulichen Massnahmen gemäss Artikel 2 Bau- und Zonenordnung.

Artikel 3 Bau- und Zonenordnung

¹ Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung Sisikon.

² Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung betreffend die Wohnzone W2 sind bei der Ermittlung der Massvorschriften anwendbar.

II. Abschnitt PLANUNGSMITTEL

Artikel 4

Die Sonderbauordnung "Unterdorf" besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem Spezialzonenplan.

Artikel 5 Baulinien

¹ Die Baulinien legen die Baufuchten am See- und Bachufer, an Strassen und an Zufahrten fest.

² Dachvorsprünge von höchstens 0,8 m sind zulässig unter der Voraussetzung, dass eine Durchgangshöhe der Strasse von mindestens 3,5 m ab Strassenniveau gewährleistet ist.

³ Im Hinblick auf allfällige Strassenverbreiterungen sind zwischen Strassenverlauf und Baulinien nur demontierbare Einfriedungen und unwesentliche Abgrabungen oder Auffüllungen zulässig. Stütz- und Futtermauern sind nur gegen Beseitigungs-Revers zu bewilligen.

⁴ Ausnahmen von den Baulinien sind im übrigen¹⁾ nicht zulässig.

1) Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 14. Dezember 1994, in Kraft seit 1. Januar 1995

Artikel 6 Projektierungsflächen

¹ Die Projektierungsflächen bezeichnen innerhalb der Baulinien die maximal überbaubaren Grundrissflächen auf den einzelnen Baugrundstücken. Die Projektierungsflächen gelten für Neubauten in Massivbauweise inkl. Kleinbauten.

² (Aufgehoben gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 14. Dezember 1994, in Kraft seit 1. Januar 1995)

III. Abschnitt ERSCHLIESSUNG

Artikel 7 Erschliessung

¹ Die Gemeindestrasse Nr. 76 dient den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke 79 bis 81, 84 und 85, 87 und 125 bis 127 als Zufahrt zum Grundstück mit Seeanstoss (Parzelle Nr. 76).

² Die Grundstücke, die an den See oder öffentlichen Grundgrenzen, sind seitlich oder rückwärtig für den Verkehr zu erschliessen. Dies gilt bei einer Neuüberbauung, weitgehenden Umbauten oder Zweckänderungen.

³ Das Grundstück Parzelle Nr. 80 darf von Süden mit einer Zufahrt erschlossen werden.

IV. Abschnitt BAUVORSCHRIFTEN

Artikel 8 Bauweise

¹ Für Bauten auf den Grundstücken Nr. 77 bis 81, 83 bis 85, 114 und 116 gilt die geschlossene Bauweise.

² Für die übrigen Parzellen gilt die offene Regelbauweise mit den Grundmassvorschriften der Wohnzone W2.

Artikel 9 Wiederaufbau

¹ Altbauten dürfen innert 3 Jahren am gleichen Ort mit gleichem Ausmass wieder erstellt, ausgebaut oder renoviert werden. Vorbehalten bleiben jedoch die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung über die Wohnhygiene, Immissionen, Verkehrsanlagen und die Gestaltung sowie den Ortsbildschutz.

² Bauten am Seeufer müssen zusätzlich die Baulinien sowie die Projektierungsflächen und andere öffentlichrechtliche Bauvorschriften einhalten.

Artikel 10 Ausnützung

¹ Die Projektierungsfläche bestimmt zusammen mit der zulässigen Geschosshöhe, der maximalen Gebäude- und Firsthöhe und der zulässigen Gebäudelänge das maximale Bauvolumen.

² Für die übrigen Grundstücke gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

Artikel 11 Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge innerhalb der Projektierungsflächen beträgt 20 m für die Längsfassade, bzw. die längere Fassade und 14 m für die Giebelfassade bzw. die kürzere Fassade.

Artikel 12 Gebäudeabstand

Für Bauten innerhalb der gleichen Projektierungsfläche gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 5 m.

Artikel 13 Gebäude- und Firsthöhe

Die Gebäudehöhe wird bei den Grundstücken Parzelle Nr. 39, 77 bis 80, 87, 114, 116 und 126 2,2 m über der tiefsten Stelle des natürlichen Terrains längs der Fassadenseite gemessen.

Artikel 14 Geschosshöhe

¹ Wird das Untergeschoss bzw. das unterste Geschoss unter Beanspruchung der Mehrhöhe zu mehr als einem Drittel ausgebaut, ist der Ausbau des Dachgeschosses unzulässig.

² Der Eigentümer des Grundstücks Parzelle Nr. 78/116 darf ein Dachgeschoss erstellen.

Artikel 15 Einordnung

¹ Der Gemeinderat beachtet bei der Erteilung von Baubewilligungen insbesondere die Einordnung von Bauten und Anlagen und ihren Baustil, ihre Proportionen, ihr Material und ihre Farbe.

² Der Gemeinderat zieht beratend die kantonale Kommission für Natur- und Heimatschutz und Denkmalpflege bei, wenn

a) heikle und exponierte Vorhaben oder

b) das in Artikel 14 Absatz 2 erwähnten Bauvorhaben

bewilligt werden sollen.

Artikel 16 Kinderspielplätze

Artikel 32 der Bau- und Zonenordnung ist bei den Grundstücken am Seeufer nicht anzuwenden.

Artikel 17 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig.

² Der Gemeinderat kann ausnahmsweise asymmetrische Satteldächer und bei Kleinbauten Flachdächer bewilligen.

V. Abschnitt VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Artikel 18 Vollzug

Der Gemeinderat vollzieht diese Sonderbauvorschriften.

Artikel 19 Verfahren

Es gelten die Verfahrensvorschriften der Bau- und Zonenordnung Sisikon.

VI. Abschnitt SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 20 Aufhebung bisherigen Rechts

(Erledigte Bestimmung)

Artikel 21 Uebergangsbestimmung

Die beim Inkrafttreten beim Gemeinderat hängigen Bauvorhaben und Planungen werden nach den neuen Vorschriften behandelt.

| ✓