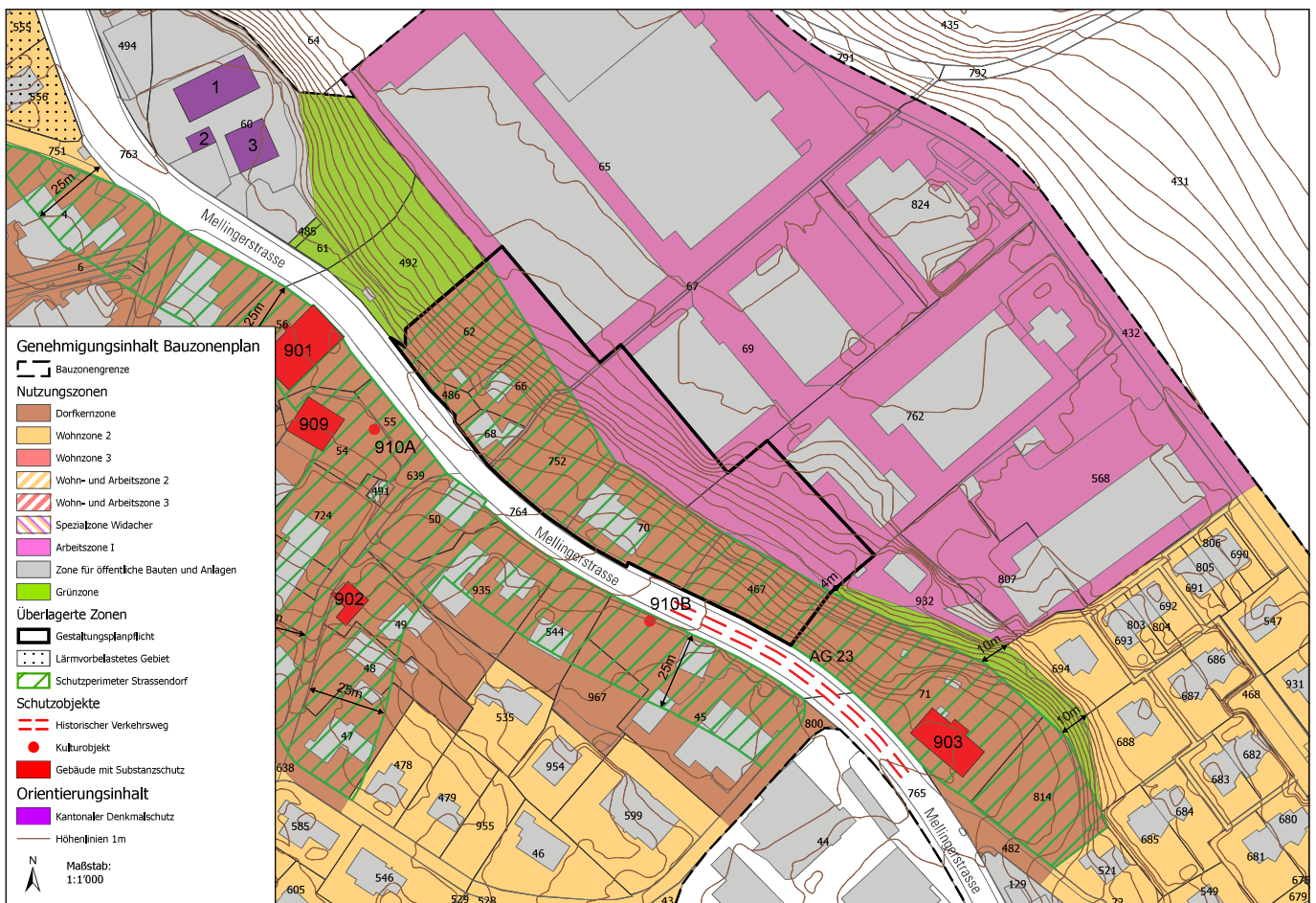




Auch für dieses Gebiet wird eine Möglichkeit der Bebauung ohne die vorgängige Erstellung eines Gestaltungsplanes eingeräumt. Es kann von der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes abgesehen werden, sofern eine mit sämtlichen Grundeigentümern abgestimmte Bebauungsstudie und ein Umgebungskonzept vorliegen. Mit diesen Planungsgrundlagen sind die Einpassung geplanter Neubauten in das bestehende Ortsbild sowie die sinnvolle Freihaltung der Hangkante für das gesamte Gebiet nachzuweisen. Die Erschliessung der Parzellen muss dabei ein weiterer zu berücksichtigender Faktor sein, da aufgrund der Verkehrslast der Kantonsstrasse künftig keine Einzelererschliessungen pro Parzelle möglich sein werden. Es gilt sinnvolle Erschliessungseinheiten über Parzellengrenzen hinweg zu bilden. Die Gewährleistung der Erfüllung der für das Gebiet festgehaltenen Zielsetzungen ist mit einem Fachgutachten nachzuweisen.



*Situation Hangkante Göslikon*

In Zusammenhang mit der Einführung der beiden gestaltungsplanpflichtigen Gebiete wurde § 4 Absatz 2 BNO neu eingeführt. Hierdurch lösen Sanierungen und Umbauten bestehender Gebäude sowie Klein- und Anbauten die jeweilige Sondernutzungsplanpflicht nicht aus, sofern durch die Baumassnahmen keine Mehrnutzung ausgelöst wird und das Erreichen der Zielsetzungen des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Als Mehrnutzungen gelten dabei die Realisierung von neuen, zusätzlichen Wohneinheiten oder gewerbliche Mehrnutzungen, die ein zusätzliches Verkehrsaufkommen nach sich ziehen.

Zudem wurde in § 4 Absatz 4 BNO Strich 3 angepasst: Somit ist in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten nicht mehr jeder verpflichtend zu erstellende Bewohnerparkplatz unterirdisch zu realisieren. Mit der vorliegenden neuen Regelung können die Parkplätze für Ein- bis Dreifamilienhäuser frei, ohne Einschränkungen angeordnet werden. Erst bei Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten) sind die Pflichtparkplätze für Bewohner entweder unterirdisch (Tiefgarage) oder gesammelt und überdeckt zu erstellen.