

# Aufhebung Quartierplan 'Buebenstig' vom 30. Juni 1998

1 : 500

## Volksdiskussion

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss Art. 48 BauG

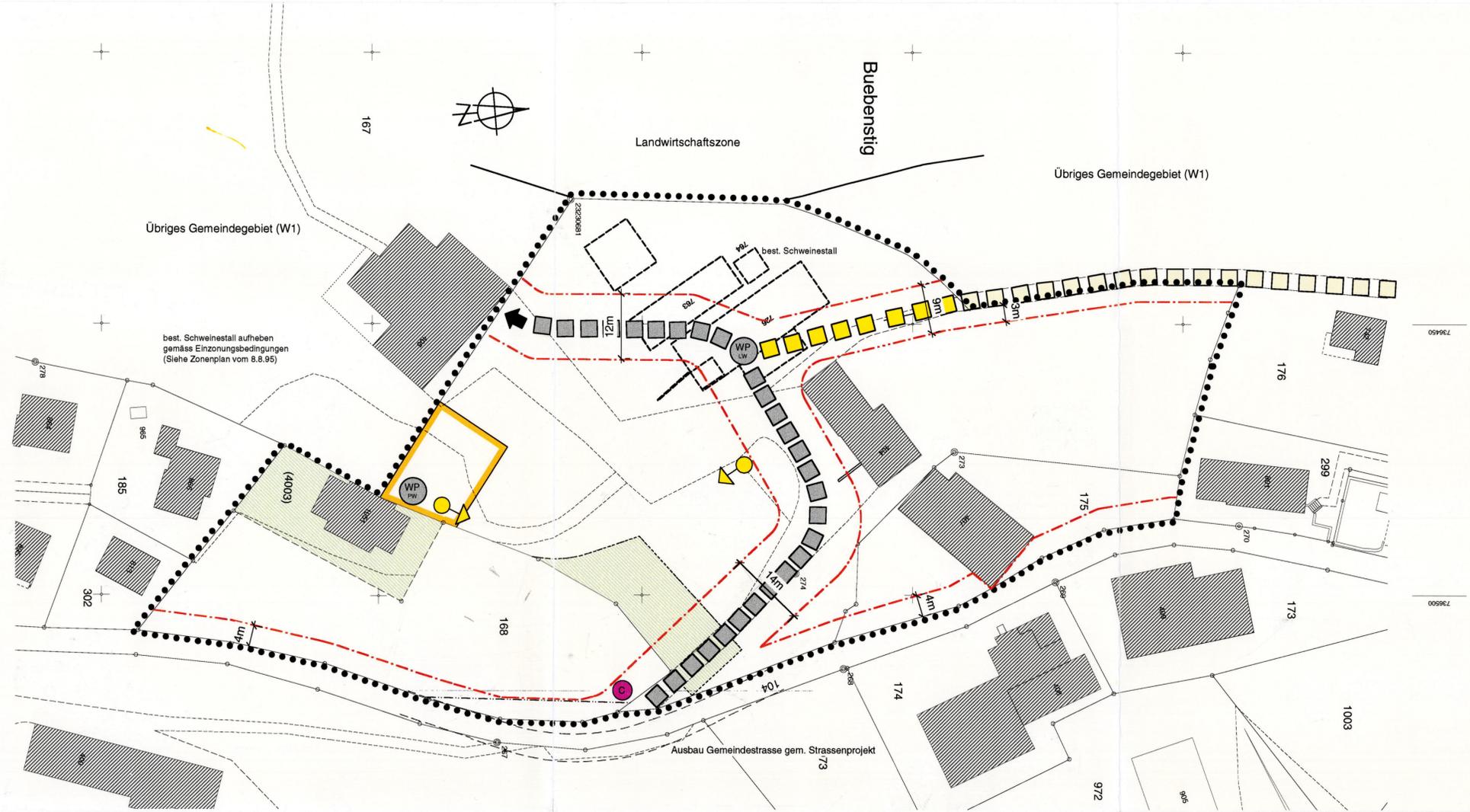
Öffentliche Auflage  
vom: \_\_\_\_\_ bis: \_\_\_\_\_

Vom Gemeinderat erlassen  
am: \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident Die Gemeindefreiberin

Markus Schmidli Daniela Mohr

Durch das Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigt mit  
Entscheid Nr.: \_\_\_\_\_ vom: \_\_\_\_\_



## Legende

### Festlegungen

-  **Umgrenzung Planungsgebiet**
-  **Strassenbaulinie**
-  **Baubereich Garage für Assek. Nr. 1051**
-  **Weiterführung Erschliessung**
-  **Richtungspunkt Zufahrtsweg**
-  **Wendeplatz**
-  **Container**

### Hinweise

-  **Erschliessungsstrasse** neu
-  **Zufahrtsweg** best. / neu
-  **best. Baute**
-  **best. Baute** abzubauen
-  **Ausbau Gemeindestrasse** geplant
-  **Sichtberme** gemäss Strassenprojekt
-  **Vorgesehener Flächenaustausch**

### Sonderbauvorschriften

#### I. Allgemeine Bestimmungen

##### Art. 1 Geltungsbereich

1 Diese Vorschriften gelten für das im Quartierplan Buebenstig umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglementes der Gemeinde Schwellbrunn.

2 Vorbehalten bleiben die im Zonenplan vom 8. August 1995 enthaltenen bestimmten Bedingungen für das Teilgrundstück Nr. 167, soweit diese nicht durch den Teilzonenplan Buebenstig aufgehoben sind.

##### Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt die Sicherstellung der Erschliessung des Quartierangebietes und der hinterliegenden Bauentwicklungsgebiete sowie die Ermöglichung einer gut in die bestehende Topographie eingepassten Überbauung.

##### Art. 3 Verbindlichkeit

Verbindlich sind alle im Quartierplan eingetragenen Festlegungen.

#### II. Erschliessungs- und Überbauungsbestimmungen

##### Art. 4 Erschliessung

1 Die Fahrzeugserschliessung hat über die im Plan bezeichneten Elemente zu erfolgen. Entlang der Gemeindestrasse besteht die Möglichkeit, eine Bautiefe direkt mit Einzelzufahrten zu erschliessen.

2 An den im Plan bezeichneten Stellen ist je ein Wendeplatz für 8m-Lastwagen resp. Personenwagen zu erstellen und jederzeit frei zu halten.

3 Die Erschliessungsstrassen und Zufahrtswege sind nutzungsorientiert, auf die Bebauung abgestimmt und soweit zweckmässig verkehrsberuhigend auszugestalten.

4 Die Zufahrtswege können einspurig befahrbar ausgebildet werden. Für allfällige Ausweichstellen können private Vorplätze mitbeansprucht werden. Vor Erteilung der Baubewilligung sind die entsprechenden Fahrrechte einzuräumen und im Grundbuch einzutragen.

##### Art. 5 Parkierung

1 Es ist anzustreben, die Garagierung resp. Parkierung für mehrere Bauten zusammenzufassen.

2 Bei allfälligen Mehrfamilienhäusern ist eine zentrale Garagierung vorzusehen.

##### Art. 6 Richtungspunkte Zufahrtsweg

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein Zufahrtsweg von mind. 3.5 m Breite zu realisieren. Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Zufahrtsweg beidseits einen Abstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

##### Art. 7 Energie

Beim Heizenergiebedarf sind die Zielwerte gemäss SIA-Norm 380/1 einzuhalten.

##### Art. 8 Container

An der im Plan bezeichneten Stelle ist, zusammen mit der Erschliessungsstrasse, ein gedeckter Containerplatz für die gesamte Überbauung zu erstellen. Die Verlegung an einen anderen Ort ist zulässig, wenn eine zumindest gleichwertige Standortlösung nachgewiesen wird.

#### III. Gestaltungsbestimmungen

##### Art. 9 Grundsatz

Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Zur Beurteilung der baulichen Einordnung kann die Baukommission Bemusterungen und weitere Beurteilungsgrundlagen wie Umgebungsgestaltungsplan, Fotomontagen oder ein Modell verlangen.

##### Art. 10 Dachgestaltung

Dachformen und die Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Die Dachneigung der Hauptdächer darf 45 Grad a.T. nicht übersteigen. Als Dachdeckungsmaterial für Hauptbauten sind Tonziegel zu verwenden. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind möglich, sofern sich diese gut in Dachlandschaft einfügen.

##### Art. 11 Umgebungsgestaltung

1 Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken.

2 Bei der Bepflanzung sind einheimische Arten zu bevorzugen.

##### Art. 12 Entwässerung

1 Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Soweit es die örtlichen geologischen Verhältnisse erlauben, ist nicht verschmutztes Abwasser (Dach-, Strassen- und Platzwasser) versickern zu lassen.

2 Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten, und ihre Entwässerung hat wenn möglich über das Bankett zu erfolgen. Offene Parkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.