

Aufhebung Quartierplan 'Heimat II' vom 23. November 1993

1 : 500

Volksdiskussion

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss Art. 48 BauG

Öffentliche Auflage

vom: _____ bis: _____

Vom Gemeinderat erlassen

am: _____

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindegeschreiberin

Markus Schmidli

Daniela Mohr

Durch das Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigt mit

Entscheid Nr.: _____ vom: _____

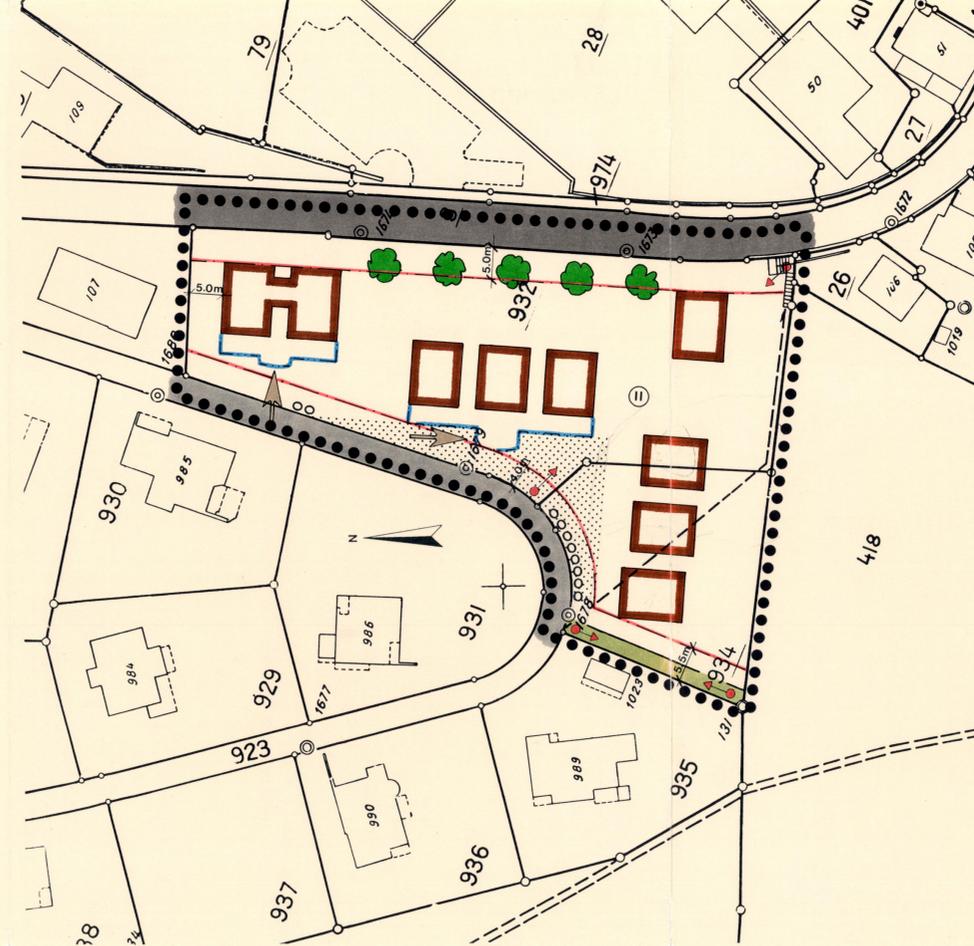
Legende

Festlegungen

- Umgrenzung Planungsgebiet
- ▬ Baubereich Hauptbauten
- Strassenbaulinie
- ➔ Zufahrt Parkgarage
- Parkgarage talseits teilweise freiliegend
- Längsparkierung
- ➔ Richtungspunkt öffentl. Fussweg min. 1.0 m breit
- Bestockung einheimische Art
- ▨ Gemeinschaftsbereich
- Ⓜ Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV

Hinweise

- ▬ Staatsstrasse bestehend
- ▬ Erschliessungsstrasse bestehend
- ▬ Landwirtschaftliche Zufahrt bestehend



Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich**
Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine Abweichungen getroffen werden gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes der Gemeinde Schwellbrunn.
- Art. 2 Zweck**
Der Gestaltungsplan bezweckt die Überbauung des dem Ortskern nahegelegenen und weitgehend erschlossenen Teilgebietes Heimat unter Berücksichtigung der Schutzaspekte.
- Art. 3 Vorprojekt**
Der Beilageplan mit dem Vorprojekt ist Bestandteil des Gestaltungsplans. Die Stellung der Bauten, die oberirdische Gebäudehülle, die Fassadengliederung, die Struktur der Balkone, die Höhenangaben, die Geschosshöhe und die Terraneingestaltung sind verbindlich festzulegen.
Anderweitige Plandarstellungen im Beilageplan sind richtungweisend.

II. Überbauungs- und Erschliessungsbestimmungen

- Art. 4 Spezielle Baubestimmungen**
Es gelten folgende spezielle Baubestimmungen:
- Kniestockhöhe max. 1.3 m
- Dachgeschossausbau max. 100 %
- Die Mehrausnutzung von 15 % wird gewährt, wenn die nachstehenden Sonderbaubestimmungen eingehalten, sowie die Grundrissoberfläche, die Detailsgestaltung und die Material- und Farbwahl erhöhte Anforderungen genügen.
- Art. 5 Gemeinschaftsfläche**
Die im Plan eingetragene Gemeinschaftsfläche dient den Bewohnern im Sinne gemeinsamer Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. für Quartieranlagen oder als Spielplatz. Eine harmonische Integration ins Ortsbild und das bestehende Gelände ist erforderlich.
- Art. 6 Energie**
Bei allen Hauptbauten darf der Heizenergiebedarf-Zielwert (Hz) für Systemanforderungen nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Bauten mit einer Energiebezugsfläche unter 500 m². Die Berechnung des Nachweises hat gemäss SIA-Empfehlung 380/1, Energie im Hochbau, 1988 zu erfolgen.
- Art. 7 Entwässerung**
Unverschmutztes Abwasser (insbesondere von den Strassen, der offenen Parkierung und der Dächer) ist, soweit technisch und geologisch möglich und zweckmässig, versickern zu lassen.
Die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenverfestigungsmaterialien ist anzustreben.
- Art. 8 Parkierung**
Die Parkierung für die Bewohner hat ausschliesslich innerhalb der im Plan bezeichneten Parkgaragen zu erfolgen.
Drei Besucherparkplätze sind in einer Längsparkierung entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche anzuordnen.
- Art. 9 Richtungspunkte**
Zwischen den Richtungspunkten ist spätestens nach Abschluss der Rohbauarbeiten der angrenzenden Bauten ein öffentlich begehbare Fussweg mit min. 1.0 m Breite zu erstellen. Im Bereich des Richtungspunktes an der Staatsstrasse (bestehende Treppe) ist der Zugang für Skifahrer zur Parzelle Nr. 418 zu gewährleisten.
Für die Verlegung des Fussweges und die öffentlich-rechtliche Widmung ist das Verfahren nach Art. 156 ff EG zum ZGB durchzuführen.

III. Gestaltungsbestimmungen

- Art. 10 Allgemein**
Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebungs- und Strassengestaltung, haben sich in bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und Grösse der Bauten, der Bepflanzung, etc. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen, dass eine einwandfreie Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.
Innerhalb der einzelnen Gebäudegruppen sind die Bauten in ihrer Errung aufeinander abzustimmen, insbesondere bezüglich der Farb- und Materialwahl, welche der Baubewilligungsbehörde zur Bemusterung vorzulegen sind.
- Art. 11 Fassadengestaltung**
Die Fassaden sind bezüglich ihres architektonischen Ausdrucks, der Proportionierung der Fassadenteile, der gestalterischen Durchbildung im Detail (Randausschlüsse, Fensterstellung, etc.) sowie der Farb- und Materialwahl auf die schützenswerte, ortsbauliche und landschaftliche Umgebung abzustimmen.
Das Unter- bzw. Sockelgeschoss ist in Massivbauweise auszuführen, wobei die sichtbaren Parkgaragentriebe dieses Kriterium optisch erfüllen können. Der Oberbau ist in der Regel in Holzbauweise oder zum überwiegenderen Teil mit Holzmaterialien (Schalungen, Schindelschirme, etc.) zu verkleiden. Anstelle der Holzverkleidungen sind auch feingliedrige und kleinförmige Zementaserschieferplatten oder ähnliche Produkte zugelassen.
- Art. 12 Dachflächenfenster, Aussenantennen**
Zum Schutze des Ortsbildes von nationaler Bedeutung ist die Erstellung von Dachflächenfenstern sowie Aussenantennen (Dachantennen, Parabolantennen etc.) im gesamten Planungsgebiet untersagt; Vorbehalten bleiben besondere Send- und Empfangskonzessionen der PTT.
- Art. 13 Umgebungs- und Terraneingestaltung**
Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich harmonisch dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Sofern im Vorprojekt nicht vorgesehen, sind Stützmauern nur in der Verlängerung der westseitigen Parkgaragenfassaden zugelassen. Auf die Verwendung von Löffel- oder Schalensteinen, Bahnschwellen und dgl. ist zu verzichten.
Zur Beurteilung der beabsichtigten Umgebungs- und Terraneingestaltung ist der Baubehörde ein Umgebungs- und Terraneingestaltungskonzept einzureichen.
Entlang der Staatsstrasse sind Bäume zu pflanzen, welche auch langfristig die Aussicht von der Staatsstrasse gewährleisten.
- Art. 14 Schlussbestimmungen**
Mit Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes wird der Quartierplan Heimat vom 8. Juni 1992 im Bereich des Planungsgebietes gemäss Gestaltungsplan aufgehoben.

Mit dem Gestaltungsplan Heimat II sind folgende Grundeigentümer einverstanden:

Parzellen Nr.	Name	Unterschrift
932		
934		

