

Gestaltungsplan DorfkernS O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

In Ergänzung zum Gestaltungsplan (Plan Nr. 6273/1) gelten die folgenden Sonderbauvorschriften:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Areal, welches durch Herrengasse, Löwengasse, Schmiedengasse und Goldgasse abgegrenzt wird. Zusätzlich werden die folgenden Grundstücke oder Grundstückteile GB Nr. 1037, Nr. 2242, Nr. 1674 und Nr. 1754 miteinbezogen, um eine unterirdische, die Goldgasse unterquerende Zufahrt zu einem allfälligen zentralen Kernzonenparkhaus sicherzustellen.

2. Zweck

Der heutige Hinterhofcharakter mit seinen noch weitgehend intakten Grünflächen soll geschützt werden. Das Ausmass der noch möglichen Ueberbauung soll im Bereich der Grundstücke GB Nr. 1751, Nr. 1478, Nr. 1067, Nr. 1037, Nr. 1674 und Nr. 1754 speziell, und im übrigen Geltungsbereich generell festgelegt werden. Neubauten haben sich ins Dorfbild einzu-fügen. In den Hinterhofbereichen wird das Erstellen neuer oberirdischer Abstellflächen für Motorfahrzeuge untersagt. Unter dem Vorbehalt von Art. 13.1 wird ein unterirdisches Kernzonenparkhaus planlich sichergestellt.

3. Schutz des Hinterhofcharakters

In dem im Gestaltungsplan grün dargestellten Hinterhofbereich gilt eine Grünflächenziffer von min. 80%. Kleinbauten gemäss § 23 KBR (mit Ausnahme von Garagen) sind erlaubt, sofern die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind, und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Ausnutzungsziffer darf im Hinterhofbereich 0.10 nicht überschreiten. Unterirdische Bauten sind unter dem Vorbehalt von Art. 13 erlaubt. Sie sind mit einer ausreichenden Erdüberdeckung zu versehen, welche eine Grünbepflanzung gewährleistet. Weitere oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen im grün dargestellten Hinterhofbereich nicht bewilligt werden. Für fehlende Abstellplätze besteht innerhalb des Gestaltungsplanes die Pflicht zur unterirdischen Garagierung.

4. Zufahrten

Zur Erschliessung neuer Ueberbauungen können nur Zufahrten bewilligt werden, die den Schutz des Hinterhofbereiches gewährleisten und dem kommunalen Verkehrskonzept entsprechen.

Für den Eigenbedarf der Ueberbauungen auf GB Nr. 1751 und Nr. 1478 ist die im Gestaltungsplan dargestellte Zufahrt von der Goldgasse durch den untern Bereich des Dorfgässli in eine private Einstellhalle im Hinterhofbereich möglich, sofern das öffentliche Parkhaus nicht innert nützlicher Frist erstellt werden kann.

5. Ueberbauung von GB Nr. 1751 (Nejad)

Das Gebäude Nr. 12 soll mit Ausnahme des östlichen Flachdachanbaus in seiner Bausubstanz erhalten bleiben. Die im Gestaltungsplan dargestellte Ueberbauung auf GB Nr. 1751 darf realisiert werden, sofern die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Die Ueberbauung soll eine zeitgemässe Architektursprache aufweisen, die den Charakter der traditionellen Bauweise aufweist und diese neu interpretiert, so dass ein guter Gesamteindruck entsteht.
- b) Dächer sind bezüglich Form, Neigung, Bedachungsart und Farbgebung der umgebenden Dachlandschaft anzupassen.
- c) Sockelgeschosse sind unzulässig, wobei aber das Dachgeschoss voll ausgebaut werden darf.
- d) Die Gestaltung der Fassade hat sich hinsichtlich Material und Farbe, Fassadenformate und Fassadenteilung sowie Gliederung der Oeffnungen und Fensterformate dem Ortsbildcharakter anzupassen. Strassen- und fusswegseitig sind nur Sprossenfenster, kleine Dachflächenfenster bis 1,0 m² für Nebenräume sowie Lukarnenfenster mit Sprossen zugelassen.
- e) Bezüglich Reklamen sind nur unaufdringlich wirkende Werbeformen zulässig, die den Charakter des Strassenzuges und der Aussenräume nicht beeinträchtigen. Das Anbringen von Reklamen und selbstleuchtenden Werbeformen ist bewilligungspflichtig.
- f) Die gesetzlich notwendigen Abstellplätze sind auf eigenem Grund unterirdisch zu erstellen. Die Zufahrt zu GB Nr. 1478 ist dabei zu gewährleisten. Der Innenhof ist nach den Bauarbeiten in den heutigen Zustand mit einer Grünflächenziffer von min. 80% zurückzuführen.
- g) Längs der Goldgasse ist eine 2,50 m breite Arkade mit unbeschränktem öffentlichem Gehwegrecht unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

6. Ueberbauung von GB Nr. 1478 (Erben Dr. Schmid)

Die gestalterischen Bauvorschriften von GB Nr. 1751 gelten sinngemäss. Die gesetzlich erforderlichen unterirdischen Abstellplätze sind auf GB Nr. 1478, und soweit notwendig auf GB Nr. 1751 sicherzustellen. Unter dem Vorbehalt von Art. 13 ist der im Gestaltungsplan dargestellte Fussgängerzugang mit Treppe als unbeschränktes, öffentliches Gehwegrecht zur Verfügung zu stellen.

7. Ueberbauung auf GB Nr. 1067 (Scherrer)

Die Baulücke zwischen GB Nr. 1067 und Nr. 1601 darf in der im Gestaltungsplan dargestellten Art geschlossen werden. Unter dem Vorbehalt von Art. 13 ist im Baugesuchsverfahren für die Schliessung der Baulücke ein à Niveau-Fussgängerzugang von 1,40 m Breite mit anschliessender Rampe zum Parkhaus als unbeschränktes, öffentliches Gehwegrecht auf Seite GB Nr. 1067 zur Verfügung zu stellen. Sofern die Baulücke nicht vor dem Bau des Parkhauses geschlossen wird, wird der obenerwähnte Fussgängerzugang oberirdisch auf Seite GB Nr. 1601, so wie im Plan eingezeichnet, erstellt. Im Übrigen gelten die gestalterischen Bauvorschriften von GB Nr. 1751 sinngemäss. Die nachbarrechtlichen Belange sind im Baugesuchsverfahren zu regeln.

8. Ueberbauung von GB Nr. 1037 (Migros)

Die Anlieferungsrampe der Migros darf in der im Gestaltungsplan dargestellten Art ergänzt, und zum Betrieb mit max 13.0 m langen Containern umgebaut werden. Längs den stirnseitig angekoppelten Containern ist zum Sichtschutz eine mind. 1.50 m breite Pflanzenrabatte vorzusehen. Die Anlage kann in dem im Gestaltungsplan dargestellten Bereich durch Ergänzen des bestehenden Vordaches überdeckt werden. Im Bereich der Abladerampe der Migros ist im Einbahnverkehr ein unbeschränktes, öffentliches Durchfahrtsrecht zur Verfügung zu stellen.

9. Ersatzbau für die Garage auf GB Nr. 1674 und GB 1754

Anstelle der bestehenden Garage auf GB Nr. 1674 darf in der im Gestaltungsplan dargestellten Art ein unterirdischer Ersatzbau mit gewerblicher Nutzung (exkl. Garage) erstellt werden. Das Ortsbild mit dem charakteristischen Haus Nr. 17 darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die Detailgestaltung ist im Baugesuchsverfahren im Einvernehmen mit der Kant. Denkmalpflege festzulegen und bleibt ausdrücklich vorbehalten. Unter den gleichen Voraussetzungen darf der unterirdische Ersatzbau auf GB Nr. 1754 bis an die Kellermauern des Hauses Nr. 17 erweitert werden. Soweit notwendig, ist ein Grenzbereinigungsverfahren gemäss § 97 BG durchzuführen. Im Zusammenhang mit diesen Bauten ist nach Bedarf auch eine öffentliche WC-Anlage sicherzustellen.

10. Ausbau Dorfgässli

Das Dorfgässli soll als reine Fussgänger Verbindung erhalten bleiben. Als Notzufahrt zu den Hauseingängen, als eventuelle Zufahrt zu einem privaten Parkhaus gemäss Art. 4 und zur Erschliessung von Baustellen einer 2. Etappe ist es jedoch gemäss Gestaltungsplan bis zum letzten Hauseingang zu Lasten der Verursacher auf die minimal notwendige Breite auszubauen. Die dazu notwendige Grenzbereinigung längs GB Nr. 1057 ist vor Erteilung einer Baubewilligung auf GB Nr. 1751 und Nr. 1478 sicherzustellen.

11. Nutzungsvorschriften der übrigen Grundstücke

a) Bestehende Hauptgebäude

Die bestehenden Hauptgebäude im Gestaltungsplan sind zu erhalten. Ersatzbauten sind nur in Fällen möglich, wo die bestehende Bausubstanz eine Erhaltung nicht rechtfertigt, oder wo sich dadurch eine Verbesserung für das Ortsbild erreichen lässt. Es gelten die im Plan dargestellten Gestaltungsbaulinien. Bei geschlossener Bauweise ergibt sich die Ausnützungsziffer aus der Einpassung der Gebäude in die bestehende Bebauung. Bei offener Bauweise gilt die Ausnützungsziffer 0,80.

b) Bestehende Nebengebäude

Die bestehenden Nebengebäude im Gestaltungsplan sind mit Ausnahme der im Plan speziell bezeichneten nicht schützenswert. Sie dürfen im Rahmen der Besitzstandsgarantie erhalten bleiben.

c) Zulässige neue Hauptgebäude

Die zulässigen neuen Hauptgebäude sind im Gestaltungsplan mit den entsprechenden Geschosshöhen generell dargestellt. Sie sind strassenseitig auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen.

d) Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften von GB Nr. 1751 gelten sinngemäss.

12. Archäologische Funde

Im Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplanes ist eventuell mit archäologischen Funden zu rechnen. Bauherr und Unternehmer sind verpflichtet, vor Beginn von Aushub- und Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen.

13. Erstellung des Kernzonenparkhauses

13.1. Voraussetzung

Besteht ein öffentliches Interesse an einem unterirdischen Kernzonenparkhaus mit allfälliger Zivilschutzanlage, so kann diese innerhalb der im Gestaltungsplan dargestellten Parkhausbaulinien errichtet werden, sofern die Planung und Erstellung mindestens im Bereich der Neubauten auf GB Nr. 1751 und Nr. 1478 in zeitlicher Uebereinstimmung mit denselben erfolgt.

13.2. Abtretungspflicht

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben die für die Erstellung der Zufahrt, der Fussgängerzugänge und des Parkhauses erforderlichen dinglichen Rechte im Sinne von § 34³ BauG gegen vollständige Entschädigung abzutreten.

Den Eigentümern von GB Nr. 1751 und Nr. 1478 steht ein Anspruch auf Ausscheidung ihrer gesetzlich erforderlichen Abstellplätze innerhalb der Parkhausbaulinien im Eigentum oder Miteigentum zu.

13.3. Unterirdische Baulinien

Die unterirdischen Baulinien gelten nur unter der Voraussetzung von Art. 13.1.

13.4. Zu- und Wegfahrt Kernzonenparkhaus

Die Ein- und Ausfahrt muss in der im Gestaltungsplan dargestellten Art vom Krummen Weg her unter der Goldgasse hindurch in das 2. Untergeschoss erfolgen. Bei vollständiger Nutzung des Raumes innerhalb der Parkhausbaulinien muss eine separate Ausfahrt auf die Kantonsstrasse in der Löwengasse erstellt werden. Die Detailgestaltung dieser Ausfahrt und die Neugestaltung der privaten Ein- und Ausfahrten sind im Bauverfahren im Einvernehmen mit dem Kantonalen Tiefbauamt und der Kantonalen Denkmalpflege festzulegen.

Zum Lärmschutz im Bereich der Einfahrt ist gegenüber dem Grundstück GB Nr. 2242 die im Plan eingetragene Mauer zu erstellen, deren Höhe der unteren Kante des Dachkranzes des Migros-Flachdachbaues entsprechen soll. Falls notwendig, kann der im Gestaltungsplan dargestellte Bericht mit einer Ergänzung des bestehenden Vordaches überdeckt werden.

13.5. Oeffentliche Fussgängerzugänge

Nach Bedarf sollen die im Gestaltungsplan dargestellten Fussgängerzugänge zum Parkhaus geschaffen werden. Die betroffenen Grundeigentümer haben das Areal gegen vollständige Entschädigung als öffentliches Fussgängerareal zur Verfügung

zu stellen, oder das entsprechende unbeschränkte Gehwegrecht eintragen zu lassen. Auf private Initiative von Grundeigentümern können weitere Fussgängerzugänge geschaffen werden.

13.6 Gestaltung

Das Parkhaus mit allfälligen Zivilschutzanlagen soll derart gestaltet werden, dass eine ausreichende Erdüberdeckung eine Neuanpflanzung auch mit Bäumen und Sträuchern gestattet, und dass die heutige Topographie erhalten bleibt. Die Abluft ist in einem separaten Kamin in einem neuen oder bestehenden Hochbau zu integrieren und über Dach zu führen. Die Zuluft darf durch Schächte in den Gartenanlagen herangeführt werden. Im übrigen gilt Art. 684 ZGB.

13.7. Beteiligung von GB Nr. 1751 und Nr. 1478

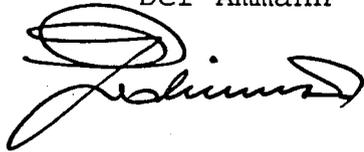
Die Eigentümer von GB Nr. 1751 und Nr. 1478 haben sich an der Erstellung des Kernzonenparkhauses mit einem Kostenanteil zu beteiligen, der denjenigen Kosten entspricht, welche ihnen bei einer privaten Einstellhalle im Rahmen der gesetzlichen Pflicht erwachsen wären. Massgebend für den Preisvergleich sind die bereinigten Kostenvoranschläge nach der Submission.

13.8. Erschliessungsbeiträge

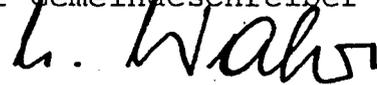
Eventuelle Erschliessungsbeiträge für die Ein- und Ausfahrtsrampe ab Krummer Weg und für die Ausfahrtsrampe in die Löwengasse werden den unterirdischen erschlossenen Parkplätzen und nicht den anstossenden Grundstücken belastet.

Planaufgabe für die Zeit vom 3. März bis 5. April 1983
beschlossen am 24. Februar 1983 durch den Gemeinderat

Der Ammann



Der Gemeindegemeinderat



Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften genehmigt am
. 22. Juni 1983. . . durch den Gemeinderat

Der Ammann i. V.



Der Gemeindegemeinderat



Genehmigt im Regierungsrat mit RRB Nr. **3546**
vom **13. DEZ. 1983** . . .

Der Staatsschreiber