Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan zeigt auf, wie die Baulücke im Baubereich A zwischen der Migros (GB Nr. 250) und der Molkerei Lanz (GB Nr. 246) mit einem städtebaulich und architektonisch auf die Umgebung angepassten Baukörper geschlossen werden kann.

Für die Baubereiche B + C wird nur eine max. BGF festgelegt. Die eingezeichneten Baukörper sind richtungsweisend zu verstehen, das Detailprojekt wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Der Gestaltungsplan regelt zudem die Erschliessung und zeigt das Parkierungskonzept auf.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Planperimeter.

§ 3 Baubereiche

Es werden vier Baubereiche festgelegt.

Baubereich A

In diesem Baubereich sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen im Attikageschoss zugelassen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss LSV. Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 1'300 m2.

Zugelassen sind 3 Geschosse und 1 Attikageschoss.

Der im Gestaltungsplan dargestellte Baukörper ist für das Baugesuch richtungsweisend.

Baubereich B

In diesem Baubereich sind im Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, in den übrigen Geschossen Wohnungen zugelassen. Es gilt die ES II. Die zulässige BGF beträgt 1'400 m2.

Es sind 3 Geschosse und 1 Attika- oder Dachgeschoss zugelassen.

Baubereich C *(wird aufgehoben)*

In diesem Baubereich sind Wohnungen zugelassen. Es gilt die ES II. Die zulässige BGF beträgt 800 m2.

Es sind 3 Geschosse und 1 Attika- oder Dachgeschoss zugelassen.

Der minimale Gebäudeabstand zu Gebäuden im Baubereich d beträgt 6 m.

Baubereich D

Für die bestehenden 4-geschossigen Bauten wurde bereits ein Dachausbau bewilligt. Daraus ergibt sich eine zusätzliche BGF von max. 600 m2. Es gilt die ES II.

Allgemeine Bestimmungen

Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone u. dgl. (die nicht zur AZ zählen) dürfen bis 3 m über die Baubereiche hinausragen, wenn dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden.

§ 4 Ausnützung

Die max. Bruttogeschossfläche ist pro Baubereich angegeben.

Gestützt auf Anhang III Pt. 2 KBV müssen Gemeinschafts-, Bastel-, Spiel- und Freizeiträume, Abstellräume für Velos, gedeckte Spielplätze u.ä. nicht angerechnet werden.

Gestützt auf Art. 17 bis Abs. 3 und § 34 Abs. 3 KBV müssen Attika- und Dachgeschosse nicht an die BGF angerechnet werden.

Falls die Autoeinstellhallen gestützt auf § 34 Abs. 3 und Anhang III KBV an die Bruttogeschossfläche anzurechnen sind, wird ein Ausnützungsbonus in der entsprechenden Höhe gewährt.

§ 5 Kleinbauten

Öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, können über die AZ hinaus als Bonus zugegeben werden.

§ 6 Abstellplätze

Die Parkierung erfolgt gemäss dem Parkierungskonzept.

- Die Parkplätze auf Parzelle Nr. 247 können auf die Hauptstrasse angeschlossen werden (zusammen mit der Anlieferung der Migros).
- Im Baubereich "Einstellhalle" erfolgt die Parkierung unterirdisch, die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Poststrasse.
- Die vorhandenen offenen und gedeckten Parkplätze bleiben bestehen. Sie können ergänzt oder geändert werden.

Die Anzahl Parkplätze wird im Rahmen des Baugesuches festgelegt.

§ 7 Umgebungsgestaltung

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Dieser hat mind. folgende Angaben zu enthalten:

- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern). Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrainkoten sind anzugeben.
- Angaben über privaten und gemeinsamen Grünbereich.
- Gestaltung der Fusswege, Hauszugänge, Parkplätze.
- Lage und Gestaltung der Spielplätze.
- Lage der Containerplätze.
- Bepflanzung, wobei einheimische Pflanzen- und Baumarten zu bevorzugen sind.

Der Gestaltungsplan gilt für diese Punkte als wegleitend, soweit dazu Aussagen gemacht werden.

Die Gestaltung des Vorplatzbereiches auf Parzelle Nr. 246 + 250 mit der Zufahrt erfolgt nach dem "Gestaltungskonzept über die Hauptstrasse".

§ 8 Übergeordnetes Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kommunale Zonenreglement sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. LSV zu erbringen.

§ 9 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen und wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 10 Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Baugesetzes. Sie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Sonderbauvorschriften werden wie folgt geändert:

§ 3 Baubereiche

Baubereich C

In diesem Baubereich sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie eine Autoeinstellhalle im Erdgeschoss zugelassen. Es gilt die ES III. Die zulässige BGF beträgt 800 m2.

Es sind 2 Geschosse ohne zusätzliche Attika- oder Dachgeschosse zugelassen.

Der minimale Gebäudeabstand zu Gebäuden im Baubereich D beträgt 6 resp. 10 m.

Die Dachfläche des Neubaues ist extensiv zu begrünen.

§ 11 Zwischennutzung Parkierung

Bis zur Realisierung der Neubauten im Baufeld B kann im Sinne einer Zwischennutzung in dem im Gestaltungsplan festgelegten Bereich eine gut gestaltete oberirdische Parkierungsanlage für max. 30 Parkplätze erstellt werden.

Im Hinblick auf einen naturnahen Charakter ist die Materialisierung der Parkierungsanlage sorgfältig zu bestimmen und bei den Parkfeldern sind soweit möglich sickerfähige Belägen zu verwenden. Die genaue Ausgestaltung und Bepflanzung dieses Bereiches ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

Mit der Realisierung der Überbauung des Baubereiches B ist für die wegfallenden Parkplätze eine geeignete Ersatzlösung aufzuzeigen.