

Gestaltungsplan "Rohr"

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan "Rohr" bezweckt die Erstellung einer architektonisch guten, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepassten Wohnüberbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen in 2- bis 3- geschossiger Bauweise, sowie die Freihaltung der unter kantonalen Denkmalschutz gestellten ehemaligen Probsteibauten mit dem dazugehörigen Umgelände.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet. Der Fassadenplan hat richtungsweisenden Charakter.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Breitenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet wird in eine Wohnzone (Neubauten) und in eine Hofstattzone (ehemalige Probsteibauten) unterteilt. Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelasse.

§ 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus der anrechenbaren Landfläche (inkl. Hofstattzone der ehemaligen Probsteibauten) und der Ausnützungsziffer der Wohnzone W2A. Diese ist in der neu projektierten Wohnüberbauung zu realisieren. Die Nutzung in den ehemaligen Probsteibauten wird nicht zur Bruttogeschossfläche der Neubauten gerechnet.

BGF max = 14'956 m2 anrechenb. Landfläche x AZ 0.45 = 6'730 m2

§ 6 Baubereiche

Die Hauptgebäude müssen innerhalb der im Gestaltungsplan definierten Baufelder liegen. Balkone, Lauben und Vordächer dürfen über die Baufelder herausragen.

§ 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 8 Gestaltung

Farb- und Materialwahl sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Im Bereich der Balkone darf die Kniewandhöhe, ohne dass das Dachgeschoss an die AZ und Geschosszahl angerechnet wird, die zulässigen 80 cm überschreiten (§ 17 KBV).

Balkone sind möglichst feingliedrig zu gestalten.

§ 9 Erschliessung

Alle Privaterschliessungsanlagen werden vom Grundeigentümer auf eigene Kosten erstellt und unterhalten. Die Erschliessungen werden behindertengerecht ausgeführt.

Als Energieträger für die Heizung und Warmwasser wird nur Erdgas verwendet.

§ 10 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller privaten gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielflächen und -plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 11 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen oberirdischen Besucherparkplätze an der Kirchmattstrasse sind in der Anordnung und Gestaltung sowie Anzahl sinngemäss verbindlich. Die Abstellplätze zu den Wohnungen (Neubauten) sind unterirdisch angeordnet und werden nach Art. 42 KBV berechnet.

Parkplätze bei den ehemaligen Probsteibauten sind auf das Notwendige zu beschränken. Bei der Anordnung und der Ausführung ist auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Neue Parkplätze sind im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu genehmigen.

§ 12 Kehrrechtbeseitigung

Die Kehrrechtbeseitigung hat für die Neubauten zentralisiert zu erfolgen. Die Ausgestaltung ist mit der Baukommission abzusprechen.

§ 13 Gestaltung der Umgebungsfläche

Die detaillierte Umgebung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Die im Plan dargestellten hochstämmigen Bäume sind verbindlich. Es sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

§ 14 Gestaltung des Umgeländes der ehemaligen Probsteibauten

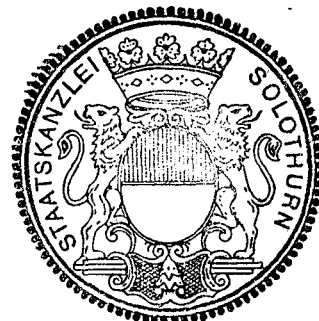
Das Umgelände der ehemaligen Probsteibauten ist mit standortheimischen Bäumen zu bepflanzen.

§ 15 Ehemalige Probsteibauten

An- und Umbauten der unter kantonalen Denkmalschutz gestellten ehemaligen Probsteibauten sind durch die Kantonale Denkmalpflege zu genehmigen.

§ 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Oeffentliche Auflage vom: **3. NOV. 1997** bis: **4. DEZ. 1997**

Genehmigt vom Gemeinderat am: **19. JAN. 1998**

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*

Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. **1184** vom

Der Staatschreiber: .. *Dr. K. F. Schürch*



23. Oktober 1997

1
2
3
4

(

(

1000
1000
1000
1000