

Sonderbauvorschriften (SBV) zum Gestaltungsplan "Rossgraben"
Parz. 270/275 und Teilparz. 251 Rossgraben

1. Bauliche Nutzung

Ringsum anschliessend an das bestehende Werkstattgebäude darf ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach erstellt werden. Die gesamte Grundrissfläche des bestehenden Baues inklusive des Anbaues darf 34 m auf 40 m nicht übersteigen. Die im Gestaltungsplan eingetragenen Gestaltungsbaulinien sind verbindlich. Ausgehend vom Erdgeschossniveau des bestehenden Werkstattgebäudes + 0.00 liegt das Untergeschoss des Anbaues auf Kote -3.0 m und ÖK Dachplatte des Anbaues auf Kote + 0.00. Als Abschluss des Flachdaches darf eine Brüstung von max. 0.80 m Höhe erstellt werden. Auf dem Flachdach des eingeschossigen Anbaues darf ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge errichtet werden.

2. Umgebungsgestaltung

2.1. Abstellfläche für Motorfahrzeuge

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes liegende, durch eine punktierte Umrandung begrenzte Gebiet, darf als geordnete Abstellfläche für Motorfahrzeuge benützt werden. Die Anlage eines Autofriedhofes oder Lagerplatzes für ausgediente Motorfahrzeuge und dergleichen ist ausdrücklich untersagt.

2.2. Böschungsgestaltung

Der Anbau ist westlich und östlich auf die ganze Länge gegen den bestehenden Hang durch ein festes Mauerwerk abzuschliessen. Der bestehende Einschnitt ist bis auf eine Kote von -1.50 m aufzufüllen.

Sämtliche Böschungen innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind zu begrünen und zu bepflanzen.

2.3. Bepflanzungsvorschriften (Einsichtsschutz)

Zur Gewährleistung des Einsichtsschutzes hat entlang des Perimeters des Gestaltungsplanes und zwar im Umfange des im Plan eingetragenen Bepflanzungsgürtels eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen zu erfolgen. Der Bepflanzungsgürtel ist mindestens 5 m breit zu erstellen. Die Bepflanzung sowie deren Unterhalt hat in Absprache mit dem Kant. Natur- und Heimatschutz zu erfolgen.

4. Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes dürfen keine Anlagen erstellt und betrieben werden, die zu übermässigen Immissionen durch Lärm, Rauch, Gase und dergleichen auf das benachbarte Gebiet führen könnten.

5. Erschliessung

Die für die Erschliessung des Areals noch notwendigen Erschliessungs- und Anpassungsarbeiten gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Bezüglich der Kanalisierung des Areals des Gestaltungsplanes ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein hydraulischer Nachweis über die Ableitung des anfallenden Meteor- und Schmutzwassers sowie dessen Einleitung in das Kanalnetz der Gemeinde zu erbringen.