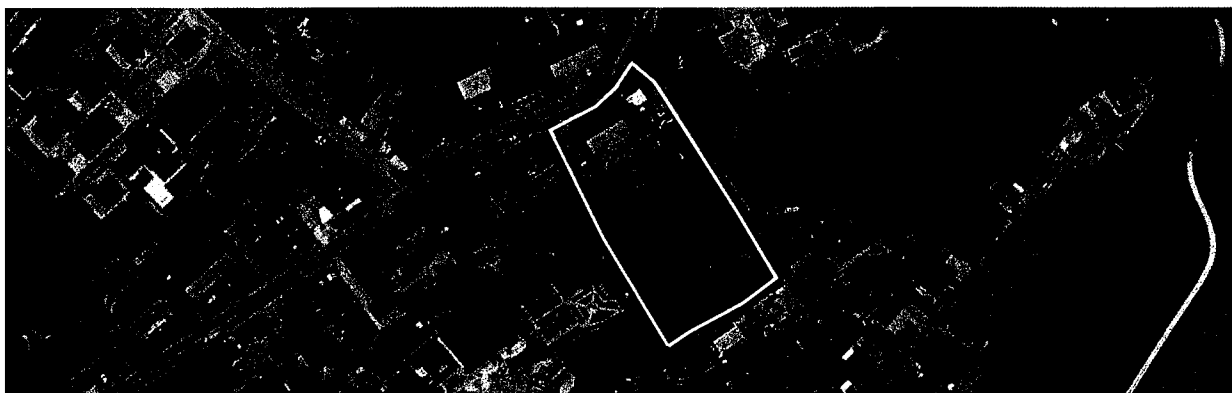


Gemeinde Fulenbach

Gestaltungsplan Parzelle GB Nr. 147 „Holzbeerli“



Sonderbauvorschriften

Stand: 1. Juni 2012

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet

18. Januar 2012

Öffentliche Auflage

09.02. - 08.03.2012

Vom Gemeinderat beschlossen am

18. Januar 2012

Der Gemeindepräsident:



Die Bereichsleiterin Admin. (Bau)
Die Gemeindeschreiberin:

[Signature]

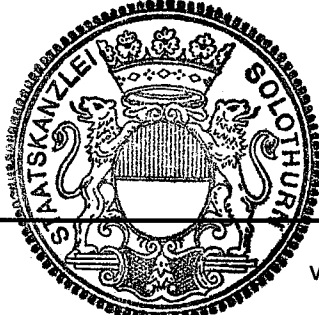
Vom Regierungsrat genehmigt am

14.8.2012

mit RRB Nr.

2012/1592

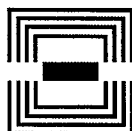
Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr.33..

vom

17.8.12



Planteam

I.**Einleitende Bestimmungen****§ 1****Zweck**

- 1 Der Gestaltungsplan Holzbeerli soll eine Bebauung ermöglichen, welche
 - die bestehende, erhaltenswerte Baute in der Ortsbildschutzzone (Dorfstrasse 7/7a) schützt und in Substanz und Charakter erhält, oder mit einem Neubau die heutige Qualität des Strassenraumes erhält oder aufwertet,
 - die angrenzende Ufer- und Waldrandzone (Uf) angemessen berücksichtigt,
 - auf die benachbarten Bauten, insbesondere die erhaltenswerten, und Anlagen abgestimmt ist,
 - sich gut ins bestehende Terrain einpasst und
 - eine attraktive Aussenraumgestaltung für die Bewohner sicherstellt.
- 2 Zu diesem Zweck werden zwei Baubereiche und ein Grünbereich festgelegt:
 - Baubereich 1 mit der erhaltenswerten Baute
 - Baubereich 2 für eine Neubaute
 - Grünbereich mit der Ufer- und Waldrandzone entlang dem Dorfbach.

§ 2**Geltungsbereich**

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst den im Gestaltungsplan dargestellten Perimeter.

§ 3**Bestandteile des Gestaltungsplans**

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans Holzbeerli sind der Gestaltungsplan (Situation) und die Sonderbauvorschriften.
- 2 Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans Holzbeerli ist der Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie der Schnitt und die Fassaden im Anhang.

§ 4**Verhältnis zur Grundordnung**

Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, gelten das Zonenreglement und das Baureglement der Gemeinde Fulenbach sowie die einschlägigen, übergeordneten Bestimmungen.

II.**Bauvorschriften****§ 5****Nutzung**

- 1 In den Baubereichen 1 und 2 sind Wohnungen und nicht störendes Gewerbe zugelassen.
- 2 Im Grünbereich sind gemäss § 16 Kommunale Uferschutz- und Waldrandzone (Uf) Zonenreglement keine Bauten und Anlagen zugelassen.

§ 6
Baumasse

- 1 Die bestehende, erhaltenswerte Baute im Baubereich 1 ist für das Ortsbild von Fulenbach von Bedeutung. Es gelten deshalb für alle Massnahmen die Bestimmungen gemäss Zonenplan und -reglement, im Besonderen die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone und zu den erhaltenswerten Bauten.

Der heutige Wohnteil soll so weit als möglich erhalten werden; Veränderungen ohne massgebliche Wirkung auf das Gesamtbild sind möglich.

Das heutige Tenn und die Scheune können für Wohnungen umgenutzt oder ersetzt werden. Bei der Gestaltung ist eine Erinnerung an den heutigen Charakter zu wahren; der Bereich des heutigen Tenns soll seinen Grossraumcharakter beibehalten.

Veränderungen der Volumetrie sind möglich, im Besonderen ein Abbruch der hinterliegenden, unförmigen Volumen mit gleichzeitiger, geringfügiger Verlängerung der Baute nach Osten und / oder Verbreiterung nach Süden.

In jedem Fall ist die heutige Qualität des Strassenraumes zu erhalten oder aufzuwerten.

- 2 Der Baubereich 2 ist vollständig überbaubar.

Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt 850 m².

Im Baubereich 2A sind zulässig:

a) zwei Vollgeschosse

b) ein Attika, das auf drei Seiten gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 2 m zurück versetzt ist.

Das Attika kann als Flach-, oder Pultdach ausgeführt werden.

Der höchste Punkt der Baute darf maximal 10.50m über dem gewachsenen Terrain liegen¹.

Im Baubereich 2B sind zulässig:

Offene Balkone.

Der höchste Punkt darf maximal 8.50m über dem gewachsenen Terrain liegen.

- 3 Die Abstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters sind einzuhalten.
- 4 Unterirdische Anbauten können im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen auch über die Baubereiche hinaus erstellt werden.

§ 7
Energie

- 1 Die Bauten haben die Kennwerte des Minergie-Standards zu erfüllen. Die Erfüllung erhöhter Anforderungen, z.B. Minergie P, ist erwünscht.

¹ Entspricht einer Gebäudehöhe von 9.00m zuzüglich 1.50m für ein Attika.

III.**Gestaltung und Bepflanzung****§ 8****Raum- und
Baugestaltung****1 Städtebau**

Die Lage und Proportion sowie die Gestaltung des Vorbereichs zur Dorfstrasse der Baute im Baubereich 1 ist so zu wählen, dass

- der Strassenraum gut definiert wird,
- ihr Vorbereich als funktionaler und gestalterischer Teil des Strassenraumes Dorfstrasse erfahren wird.

Bei der Umgebungsgestaltung sind zu berücksichtigen:

- a) die kantonalen Planungen.
- b) das Konzept Gestaltung Dorfstrasse:
 - Gärten mit niedriger Einfriedung und geschnittener Hecke
 - Einzelbäume (in der Regel Nussbaum, Rosskastanie oder Linde)
 - Vorplatzflächen zur Dorfstrasse im Sinn eines langgezogenen Platzes (Pflasterung, Beton, Kies), welcher allseitig verbindet und Durchgang, aber auch Ort der Begegnung ist – er bildet das eigentliche Dorfzentrum.
- 2 Baubereich 1: Die konkrete Gestaltung der Baute ist in enger Zusammenarbeit mit dem kantonalen Ortsbildschutz des Amts für Raumplanung zu erarbeiten.
- 3 Baubereich 2: Die Baute ist hinsichtlich Volumen und Materialisierung als architektonische Einheit zu gestalten. Das Attika soll bezüglich Material und Farbe von den Vollgeschossen abgesetzt werden. Das Farb- und Materialkonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.²
- 4 Die Umgebungsgestaltung hat ökologisch wertvoll und mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen und Materialien zu erfolgen. Steinkörbe und Böschungselemente sind zu begrünen.
- 5 Umgebungsbereich: Südlich der Baute ist eine Aufschüttung und nördlich der Baute eine Abgrabung auf die Kote des Erdgeschosses der Baute zulässig; die Aufschüttung darf an keiner Stelle 1.50m überschreiten. Im Bereich „Böschung“ ist der Ausgleich des Terrains auf die oben genannte Kote zulässig.
Die Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und gut in den natürlichen Geländeverlauf zu integrieren.
- 6 Grünbereich: Die Gestaltung des Grünbereichs ist auf die Nutzung und Aufwertung des Dorfbachs auszurichten. Es gilt § 16 Zonenreglement (Kommunale Uferschutz- und Waldrandzone (Uf)).
- 7 Abweichungen von den im Gestaltungsplan festgelegten Koten der Umgebungsgestaltung sind bis maximal +/- 20 cm zulässig.
- 8 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird aufgrund eines detaillierten Umgebungsplans die Umgebungsgestaltung definitiv festgelegt.

² Behindertengerechtes Bauen gemäss § 143 bis PBG

§ 9
Spiel- und Freifläche

- 1 Die Gestaltung des Spielplatzes hat gemäss § 41 PBG zu erfolgen. Bei der Gestaltung ist den Bedürfnissen und Anforderungen aller Altersgruppen Rechnung zu tragen.
- 2 Die Gestaltung des Spielplatzes ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsplan detailliert aufzuzeigen.

IV.**Erschliessung und Parkplätze**

§ 10
Lage und Gestaltung

- 1 Die Lage der Tiefgarageneinfahrt ist nur innerhalb des im Situationsplan dargestellten Bereiches zu zulässig. Die Breite beträgt maximal 3.50m.
- 2 Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Art. 8 Baureglement vom 18. Dezember 2007.
- 3 Besucherparkplätze sind im Bereich „Parkplätze Besucher“ zulässig und haben sich in die Gestaltung der Umgebung zu integrieren. Die Einsichtigkeit zu den Terrassen und Balkonen hin ist mittels einer Bepflanzung zu reduzieren.

V.**Abweichungen**

§ 11
Abweichungen

- 1 Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen, das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

VI.**Inkrafttreten und Genehmigung**

§ 12
Inkrafttreten

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.