

Gestaltungsplan Zentrum 1996 Hägendorf

Sonderbauvorschriften A u f l a g e e x e m p l a r

25.11.97

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

ALLGEMEINES

§ 1	Zweck	1
§ 2	Geltungsbereich	1
§ 3	Stellung zur Bauordnung	1

BAUFELDER

§ 4	Art der Nutzungen	1
§ 5	Mass der Nutzungen	1
§ 6	Kleinbauten	2

MASSVORSCHRIFTEN

§ 7	Massvorschriften	2
§ 8	Gebäudehöhen	2
§ 9	Lärmschutz	3

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 10	Gestaltungsvorschriften	3
------	-------------------------	---

ERSCHLIESSUNG/ FREIFLÄCHENGESTALTUNG

§ 11	Allgemein	4
§ 12	Fahr- und Fusswege	4
§ 13	Dorfplatz	4
§ 14	Mehrzweckplatz	4
§ 15	Autoabstellplätze	5
§ 16	Containerabstellplätze	5

WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 17	Ausnahmen	5
§ 18	Inkrafttreten/ Ausserkrafttreten	5

ALLGEMEINES

§ 1

¹ Die Gemeinde Hägendorf erlässt für die geordnete bauliche Entwicklung des Dorfkerns den vorliegenden Gestaltungsplan. Zweck

² Dieser bezweckt die planungs- und baurechtliche Sicherung des Dorfkerns mit hoher Siedlungsqualität. Die Erhaltung und Ergänzung des bestehenden Dorfkerns steht im Zentrum des Gestaltungsplanes.

§ 2

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet. Geltungsbereich

§ 3

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Hägendorf, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Stellung zur Bauordnung

BAUFELDER

§ 4

Zugelassen sind in allen Baufeldern mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. In allen Obergeschossen und in den Baufeldern B1 und B2 auch im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen zugelassen. Art der Nutzungen

§ 5

Baufelder A:

Mass der Nutzungen

Die max. Ausnützung ergibt sich aus den Abmessungen der Baufelder und der Gebäudehöhen.

Baufelder B1 und C1,2:

Innerhalb des best. Gebäudevolumens sind Um- oder Neubauten zulässig.

Baufelder B2 und C3:

Die Ausnützung der Erweiterungsbauten ergibt sich aus den Abmessungen der Baufelder und der Gebäudehöhen.

§ 6

Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten erreicht werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baufelder zulassen.

MASSVORSCHRIFTEN

§ 7

Massvorschriften

¹ Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baufeldern und den zulässigen Gebäudehöhen.

² Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 8

Gebäudehöhen

¹ Die Gebäudehöhe beträgt maximal:

Baufeld A1:

Ladengeschoss und zwei Obergeschosse Gebäudehöhe: 13.0 m

Baufeld A2:

Ladengeschoss und ein Obergeschoss Gebäudehöhe: 8.5 m

Baufeld A3:

Ladengeschoss Gebäudehöhe: 8.0 m

Baufeld A4:

Gedeckte Rampe für Einstellhalle Gebäudehöhe: 3.5 m

Baufeld A5:

Für unterirdische Autoeinstellhalle

Baufelder B1

2 Geschosse Gebäudehöhe: 8.0 m

Baufelder C1 und C2:

Die Gebäudehöhe richtet sich nach dem best. Volumen.

Baufelder B2:

Ladengeschoss

Gebäudehöhe: 5.0 m

Baufelder C3:

Parkierung oder/und Gewerbe-Ladengeschoss Gebäudehöhe: 6.0 m

§ 9

Für alle Baufelder gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

Lärmschutz

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**§ 10**

¹ Das äussere Erscheinungsbild jedes Gebäudes soll einheitlich sein. Die Bauten haben sich in den vorhandenen Ortskern zu integrieren.

Gestaltungsvorschriften

² In den Baufeldern A1, B1 und C1 sind die Gebäude mit Satteldächer mit gleichseitiger Neigung von 25-40 Grad alter Teilung zu erstellen. Ortseitig hat der Dachvorsprung min. 0.30 m zu betragen, traufseitig min. 0.60 m.

Die Baufelder A2, A3 sowie B2 und C2, C3 sind als Flachdächer auszubilden. Minimal 2/3 der Dachflächen sind extensiv oder intensiv zu begrünen.

³ Dachformen von Zwischen-, An- und Nebenbauten sowie Vor- und Aufbauten sind nicht vorgeschrieben, sofern diese zurückhaltend ausgebildet sind und die Einheit des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Technische Aufbauten sind zulässig und zu gestalten.

⁴ Vordächer dürfen generell maximal 2.0 m über die Baufelder hinausragen. Ausnahmen bilden die im Plan definierten Vordächer bei der Anlieferung des Ladens (Baufeld A2) und im Eingangsbereich (Baufeld A1). Diese sind auf 4.0, resp. 3.0 m beschränkt.

⁵ Aussenreklamen und Beschriftungen sind bewilligungspflichtig und unterstehen den Richtlinien für Reklamen (RRB vom 28.10.1996).

ERSCHLIESSUNG/ FREIFLÄCHENGESTALTUNG

§ 11

Allgemein

¹ Mit jedem Baugesuch ist ein Plan einzureichen, der die Erschliessung, Parkierung, Möblierung und die Freiflächengestaltung aufzeigt.

² Es sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

§ 12

Fahr- und Fusswege

Die uneingeschränkte Benutzung der Fahr- und Fusswege ist zu dulden. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

§ 13

Dorfplatz

¹ Der Dorfplatz dient dem dörflichen Leben. Mit dem Freiflächengestaltungsplan ist nachzuweisen, dass dieser den nachfolgenden Anforderungen gerecht wird.

- **Funktionalität:**

- Nutzungskonzept
- Mehrzwecknutzung (Chilbi, Markt, Aufenthalt, etc.)
- Behindertengängigkeit
- Zweckmässigkeit der Materialwahl
- Integration der Bauten und Anlagen (Veloabstellplätze, Kehrriechkörbe, Orientierungstafeln, Entwässerung, Abschränkungen, etc.)

- **Gestaltung:**

- Gestaltungskonzept (Grünkonzept)
- Einordnung in die Situation räumlich und materialmässig
- Niveau- und Nutzungsübergänge

² Der Dorfplatz ist öffentlich. Private Nutzungen im Vorbereich der Baufelder A1, B1 und B2 können mit Einwilligung der Gemeinde gestaltet werden.

§ 14

Mehrzweckplatz

¹ Der Mehrzweckplatz dient verschiedenen Nutzungen (Parkierung, Chilbi, Festplatz, etc.). Die versiegelte Hartfläche ist minimal zu halten. Mit dem Freiflächengestaltungsplan ist nachzuweisen, dass der Platz den nachfolgenden Anforderungen gerecht wird.

- **Funktionalität:**

- Nutzungskonzept
- Organisation der Parkierung

- Sicherstellung der Fusswegbeziehungen
- Anlieferungen der anliegenden Gebäude
- Zweckmässigkeit der Materialwahl

• **Gestaltung:**

- Gestaltungskonzept (Grünkonzept)
- Einordnung in die Situation räumlich und materialmässig

² Der Mehrzweckplatz ist öffentlich.

§ 15

¹ Die Zahl der Autoabstellplätze und die Anordnung der Besucherparkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Art. 42 KBV.

Autoabstellplätze

² Die offenen Autoabstellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszubilden.

§ 16

Die Containerabstellplätze sind geordnet zu erstellen. Diese sind im Baugesuch aufzuzeigen.

Containerabstellplätze

WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 17

Geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen können im Baugesuchsverfahren gewährt werden.

Ausnahmen

§ 18

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und sind im Grundbuch anzumerken.

Inkrafttreten/
Ausserkrafttreten

² Der vorliegende Gestaltungsplan setzt ausser Kraft:

- Teile des Gestaltungsplanes Kernzone 1. Etappe
RRB 407 vom 23.1.1982
- Die Änderung des obigen Gestaltungsplanes
RRB 1897 vom 5.6.1990

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom 1. - 5. Juli 1996 bis - 5. Aug. 1996
2. 1.6. Sep. 1996 bis 1.5. Okt. 1996

Beschlossen vom Gemeinderat am 1. - 9. Sep. 1996 2. - 4. Nov. 1996

Der Gemeindepräsident

H. von Arx

Der Gemeindeschreiber

A. K. Helli

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1489 vom 17. Juni 1997

Der Staatsschreiber

Dr. K. F. H. H. H.



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1000 S. MICHIGAN AVE.
CHICAGO, ILL. 60607

1968

(

(