

ZONEN- UND SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Spezialzone Zucht- und Ausbildungsstall Eigenhof

1. Zweck

Der vorliegende Zonen- und Gestaltungsplan regelt die Erstellung einer art- und tierschutzgerechten Anlage für Pferdezucht, Jungpferde, Pferdeausbildung sowie den Bau von fehlendem Remiseraum, Wohnraum und Lagerraum für das bestehende Restaurant. Mit der Gliederung und Gestaltung der Gebäude und der Umgebung wird eine gute Einpassung in das Landschaftsbild angestrebt.

2. Geltungsbereich und Abgrenzung der Spezialzone

Der Zonen- und Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften gelten für die Baurechtsparzelle Nr. 1435, welche im Gestaltungsplan mit einer punktierten Linie dargestellt ist.

3. Nutzung

3.1 Nutzungsart:

Die Spezialzone erlaubt den Restaurant- und Landwirtschaftsbetrieb sowie die Pferdezucht, die Pferdeausbildung sowie den Bau von fehlendem Remiseraum, Wohnraum und Lagerraum für das bestehende Restaurant.

3.2 Bäuerliches Bodenrecht

Das bäuerliche Bodenrecht bleibt bestehen

3.3 Zulässig sind Anlagen für

Betriebsnotwendige Wohnungen
Restaurant
Landwirtschaft
Pferdezucht und Ausbildung

3.4 Baubereiche

Baubereich 1: Kuhstall, Remise, Pferdeboxen, Pferdezuchtstall
Baubereich 2: Pferdeausbildungshalle
Baubereich 3: Reitplatz
Baubereich 4: Wohnungen und Restaurant

3.5 Aufgabe der Nutzung

Wird die Pferdezucht aufgegeben, ist die spezielle Gewerbezone wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.

4. Stellung zur Bauordnung

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

5. Bauweise

Die Situierung der einzelnen Bauten und Anlagen und deren maximale Abmessungen ergeben sich aus den einzelnen Baubereichen und sind im Baugesuchsverfahren verbindlich zu bestimmen.

6. Erschliessung und Parkierung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Flurwege ab der Grellingerstrasse resp. ab Himmelried. Die interne Erschliessung und die Parkierung werden im Detail im Baugesuchsverfahren festgelegt. Das Restaurant mit 45 Sitzplätzen erfordert 15 Parkplätze. Im Gestaltungsplan werden 18 markierte Parkplätze ausgewiesen.

7. Gestaltung

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Lage und Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Material- und Farbwahl so auszubilden, dass eine gute Gesamterscheinung entsteht. Die Fassaden der Bauten sind in Holz, Verputz oder Kalksandstein auszuführen und in erdfarbigen Farbtönen zu halten.

Die Baugesuche sind der kantonalen Fachstelle Heimatschutz zur Genehmigung zu unterbreiten.

8. Aussenraum und Umgebung

Der Umschwung und die Umgebung sind so zu gestalten, dass sich die Bauten und Anlagen gut in das Landschaftsbild einfügen. Im nordwestlichen Teil wird eine Umpflanzung erstellt.

9. Grundwasserschutz

Mit den nachfolgenden gewässerschutztechnischen Auflagen gilt die gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 32 GSchV als erteilt:

Einzuhalten sind die einschlägigen Schutzbestimmungen

Das Schmutzwasser des Restaurants, der Wohnungen, der Pferdeboxen, des Kuhstalles, des Zuchtstalles, des Mistplatzes, der Waschplätze, der Laufhöfe und der Parkplätze ist über Einlaufschächte in die Jauchegrube zu führen. Diese Flächen sind absolut dicht auszuführen (kein Mergelbelag) und mit Randbordüren zu versehen. Es gelten die Anforderungen gemäss Merkblatt für die Betriebsentwässerung in der Landwirtschaft.

Die Ableitung des Meteorwassers der Vorplätze, Verkehrs- und Dachflächen erfolgt über die Schulter durch Versickerung oder in die bestehende Leitung in den Vorfluter.

Die Abwasserleitungen sind nach der SIA-Norm 190 auszuführen und zusammen mit der Jauchegrube alle 5 Jahre auf ihre Dichtigkeit auf Kosten des Eigentümers zu überprüfen. Vor Inbetriebnahme hat eine Startprüfung zu erfolgen. Die Prüfprotokolle sind dem Amt für Umwelt (AfU) vor Inbetriebnahme zwecks Freigabe der Anlage zuzustellen.

Während den Bauarbeiten ist das Merkblatt für „Bauarbeiten in Grundwasserschutz-zonen, Zone S“ verbindlich einzuhalten.

Die ganze Entwässerung ist nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme durch das AfU abnehmen zu lassen.

10. Lärmempfindlichkeitsstufen

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss der Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986.

11. Grossanlässe

Auf dem Gestaltungsplanareal werden keine regelmässige Grossanlässe durchgeführt. In Ausnahmefällen ist mindestens 3 Monate im voraus ein Gesuch bei der Baukommission Himmelried einzureichen.

12. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn die wesentlichen Inhalte des Konzeptes erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen gewahrt bleiben.

13. Inkrafttreten

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