

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:

1. Die Festlegung der künftigen Bebauung und Erschliessung für das „Areal Chutz“ GBNR 120, 580, 1418, grundsätzlich auf der Basis der geltenden Grundordnung und der gewachsenen Ortsstrukturen.
2. Die Integration und angemessene Erweiterung des erhaltenswerten Gebäudes Restaurant Chutz und dessen langfristige Sicherstellung als Gastrobetrieb und Übernachtungsmöglichkeiten.
3. Die Anbindung des Gebäudes „Dependance“ an den öffentlichen Raum der Weissensteinstrasse und die Zuweisung einer zentrumsgerichteten Nutzung.
4. Eine hohe architektonische Qualität der Bauten und eine hohe gestalterische Qualität der Aussenräume.

§ 2 Stellung zur geltenden Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die kantonale Bauverordnung und die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Langendorf.

§ 3 Nutzung

Es gilt die Nutzung der Zentrumszone Z, gemäss § 10 des Zonenreglementes vom 22.2.2000.

§ 4 Nutzungsmass

Das Nutzungsmass ergibt sich aus den volumetrisch definierten Baubereichen.

Die Ausnützung liegt maximal 10% über der Ausnützung der Zentrumszone Z von 0,75.

Ausnützungs-, Überbauungs- und Grünflächenziffer sind über das Gesamtareal einzuhalten.

§ 5 Baubereiche

A Baubereich bestehendes Gebäude Restaurant Chutz

Das erhaltenswerte Gebäude kann zu einem zeitgemässen Gastrobetrieb mit Hotelzimmern um- und ausgebaut und im gleichen Querprofil wie das bestehende nach Osten erweitert werden.

Die Bauvorhaben in diesem Bereich sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

B Baubereich bestehendes Gebäude "Dependance"

Das bestehende erhaltenswerte Gebäude „Dependance“ soll künftig folgende Kriterien erfüllen können:

- Aussenräumliche Anbindung an die Weissensteinstrasse durch einen Vorbereich mit öffentlichem Charakter.
- Erdgeschoss mit öffentlicher Nutzung.
- Das Gebäude kann im gleichen Querprofil nach Osten erweitert werden.

Ein allfälliger Ersatzbau hat die Bedingungen gemäss § 25 Absatz 3 des geltenden Zonenreglementes zu erfüllen.

Dafür ist ein Projektwettbewerb nach SIA 142 oder ein Studienauftrag nach SIA 143 durchzuführen.

Die Planungskommission ist zu konsultieren.

C Baubereiche 4-geschossig

Punktbauten mit vier Vollgeschossen, Flachdach. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 13.00 Meter.

D Bestehendes Einfamilienhaus

Für Erweiterungen oder Ersatz gelten die Bestimmungen des bestehenden Zonenreglementes vom 22.02.2000.

Die südliche Abstandslinie ist einzuhalten. Auskragende Gebäudeteile dürfen diese um maximal 1.20 m überschreiten.

§ 6 Erschliessung

Die Haupteerschliessung der Baubereiche A, B, C Nord und C Süd-West, für oberirdische Gästeparkplätze zum Restaurant, Besucherparkplätze für die Gebäude C Nord und C Süd West und für eine unterirdische Einstellhalle erfolgt gemeinsam ab der Rüttenenstrasse im bezeichneten Bereich.

Die Erschliessung des Baubereiches C Süd-Ost und des Gebäudes D erfolgt ab der Stöcklimattstrasse.

Rampen zu Einstellhallen können überdeckt werden.

§ 7 Parkierung

Die notwendigen Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle und die notwendigen Besucherparkplätze oberirdisch in den dafür vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Die Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Über allfällige oberirdische Besucherparkplätze Kurzzeit im "Vorplatzbereich mit öffentlichem Charakter" wird im Baubewilligungsverfahren entschieden.

§ 8 Zentraler Aussenraum

Der zentrale Aussenraum dient der gemeinschaftlichen Nutzung und ist im Hofstattcharakter mit einheimischen Hochstammbäumen zu gestalten.

Als Gemeinschaftsraum ist ein oberirdisches pavillonähnliches eingeschossiges Gebäude von max. 60m² BGF zulässig.

Unterirdische Bauten sind nicht gestattet.

Die Lage von Verbindungswegen, Beläge und die Aussenraumgestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 9 Vorplatzbereich

Der Vorplatzbereich beim bestehenden Gebäude B ist als öffentlich zugänglicher Bereich zu gestalten.

Er kann auch maximal zur Hälfte als Gartenwirtschaft genutzt werden.

Die definitive Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 10 Gestalteter Aussenbereich Restaurant

Dieser Bereich stellt die räumliche Verbindung zwischen dem Vorplatzbereich

und dem zentralen Aussenraum dar und dient der Aussenutzung durch das Restaurant.

Die definitive Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 11 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan durch die Baufelder festgelegt

und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dinglichen Rechte.

Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken und die Baulinien sind einzuhalten.

§ 12 Gestaltung

Der architektonischen Gestaltung der Bauten sowie der Umgebungsbereiche

und insbesondere des zentralen Aussenraumes ist besondere Sorgfalt beizumessen.

Es sind dafür ausgewiesene Planungsfachleute mit abgeschlossener universitärer - oder Fachhochschulausbildung als Architekt/in bzw.

Landschaftsarchitekt/in beizuziehen.

Die Bepflanzung soll einheimisch und standortgerecht sein.

§ 13 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Sonderbauvorschriften sind im Baubewilligungsverfahren möglich, wenn bezüglich Ästhetik oder Wohnhygiene bessere Lösungen ermöglicht werden.

Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen

und die öffentlichen sowie die schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

Die Planungskommission ist zu konsultieren.

§ 14 Inkrafttreten, Genehmigung

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der im Amtsblatt publizierten Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Der Gestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken.