

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:

- die Erstellung einer geordneten Wohnüberbauung, die erlaubt, verschiedene Haustypen wie MFH, EFH, DEFH u. RH zu realisieren
- Erhaltung u. Sanierung des Schmiedehofes, grundsätzlich zu Wohnzwecken
- allgemein zugängliche Grün- u. Spielbereiche
- Erschliessung
- Parkieranlagen für Bewohner und Besucher
- Lärmschutzanlage an der Bernstrasse

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- u. Zonenvorschriften der Gemeinde Lohn Ammannsegg und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Ausnützung

Die maximale Ausnützung darf die AZ von 0.42 nicht überschreiten.

§ 5 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den Baubereichen, der zulässigen Gebäudehöhe (über Referenzhöhe gew. Terrains des Baufeldes), der Geschoszahl gemäss Grundordnung und der AZ. Diese dürfen unter Vorbehalt von §6 u. §8 nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig.

§ 6 Kleinbauten

Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten bis 30 m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche zulassen. Kleinbauten bis 10 m² werden nicht an die AZ angerechnet.

§ 7 Parkieranlagen

Die einseitig oder rückwärtig an das Untergeschoss der Wohnbauten angebauten Parkieranlagen in den Baubereichen für überdeckte Parkieranlagen werden nicht an die Geschoszahl der angrenzenden Hochbauten angerechnet, dies bezieht sich nicht auf die anrechenbare BGF. Für den PP-Bedarf gilt min. 2 PP/>3-Zimmer-Wohneinheit zuzüglich Besucher-PP's.

§ 8 Baubereiche

Der Gestaltungsplan definiert 3 Arten von Baubereichen.

- 1.) Baubereiche für MFH, EFH, DEFH u. RH, die mit Bezeichnung und tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains im Plan definiert werden. Die Balkone (auch abgestützt) an der besonnten Längsseite können 3.00 m, Balkone u. Erker der übrigen Fassaden 1.20 m über den Baubereich hinausragen. A1 – A4 sind Baubereiche entlang der Bernstrasse. Baufeld B an der Schulhausstrasse wird in seiner Länge von 3 Freihaltebereichen von min. 6.50 m Breite unterbrochen. Diese Freihaltebereiche können innerhalb vom Baubereich B verschoben werden, sollten jedoch min. einen Abstand von 18.00 m voneinander haben.
- 2.) Baubereich Schmiedehof mit seinen heutigen Ausdehnungen. Er dient grundsätzlich dem Umbau zu Wohnzwecken.
- 3.) Baubereich für überdeckte Parkieranlagen, deren Dach als Grünfläche oder Terrasse dient. Davon ausgenommen ist die Parkieranlage beim Schmiedehof.

§ 9 Gestaltung

Die Architektur der Bauten in den Baubereichen soll den einheitlichen Charakter der Siedlungsstruktur aufzeigen.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Innerhalb des GP-Perimeters und speziell im Baubereich B sind Unterschreitungen der Grenz- und Gebäudeabstände ohne beschränkt dingliche Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit) möglich.

§ 11 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV und OP) zugeteilt. Entlang der Bernstrasse sind im Plan dargestellte Lärmschutzanlagen vorgesehen. Die Einhaltung der massgebenden Lärmschutzwerte müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden.

§ 12 Privat-Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 13 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielplätze und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 14 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 7 der Sonderbauvorschriften. Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellflächen in genügender Anzahl sichergestellt werden.

§ 15 Kehrlichtbeseitigung u. Grünabfuhr

Die Kehrlichtbeseitigung und Grünabfuhr hat zentralisiert zu erfolgen. Der Standort der gegen aussen abgeschirmten Abstellplätze für Container sind im Plan vermerkt.

§ 16 Ausnahmen

Die Baukommission kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

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