

GESTALTUNGSPLAN
STÄHLIWEG

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 25.11. BIS 24.12.92

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 30.10.92

DER AMMANN:

DER GEMEINDESCHREIBER: *Dr. Pögg*

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 536 VOM 23.1.1993

DER STAATSSCHREIBER:

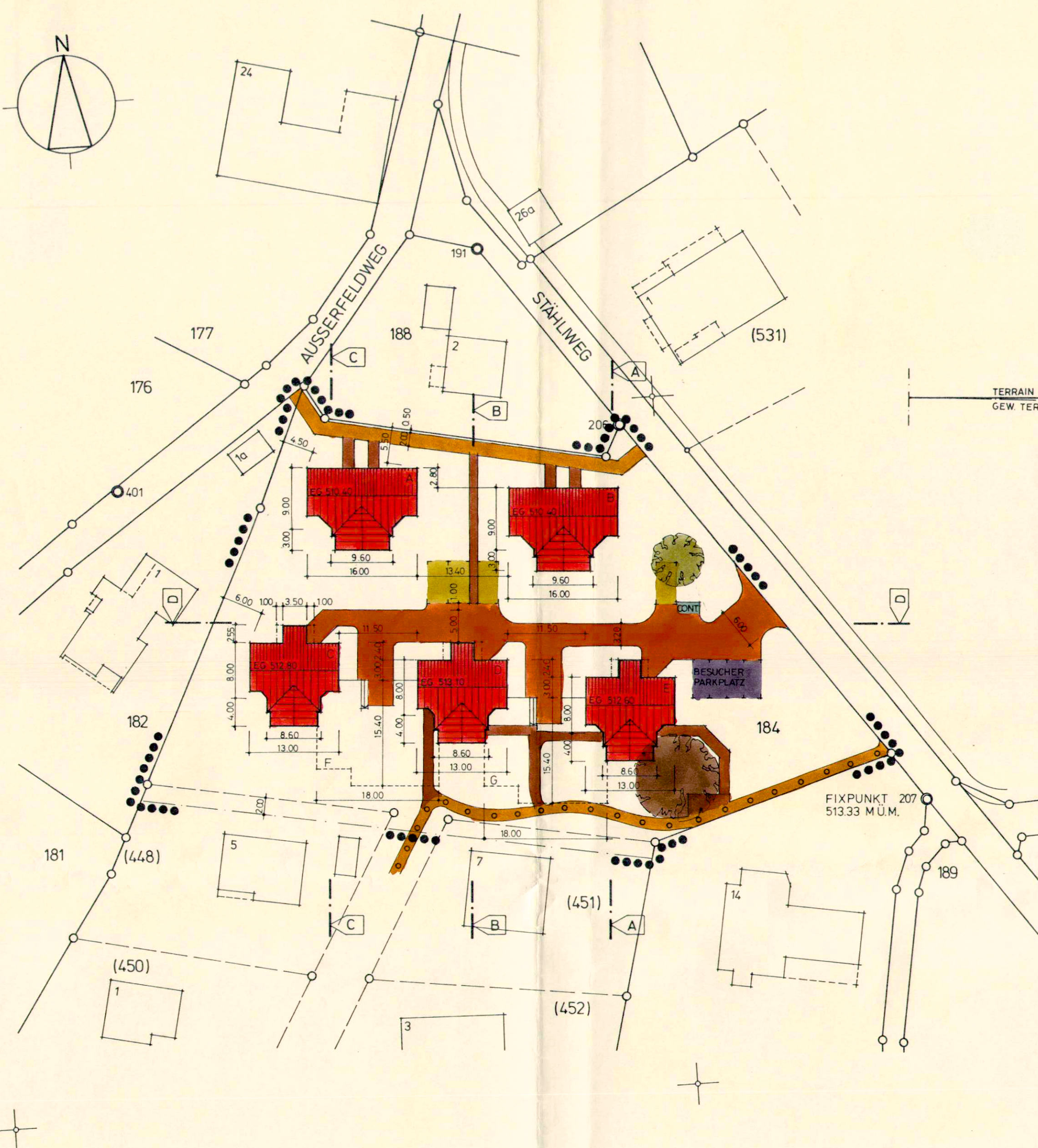
Dr. K. Fehrmann

PLANVERFASSER	PLAN-NR	GEZ.	DATUM	REV.
MONNEY + MÜLLER ARCHITECTEN HTL, 3634 THIERACHERN	229/17	H.S.	15. Nov. 91	16. OKT. 92

LEGENDE:

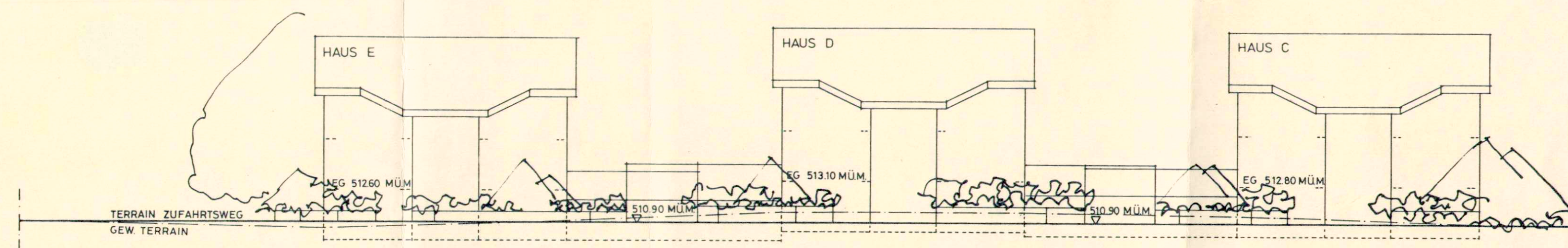
- GELTUNGSBEREICH
- WOHNHAUS 2- GESCHOSSIG
- HAUSBAULINIE
- HAUSBAULINIE EINSTELLHALLE
- ZUFAHRT
- FUSSWEG ÖFFENTLICH / MIT WEGRECHT
- FUSSWEG PRIVAT / SITZPLATZ
- PARKIERUNG BESUCHER
- PARKIERUNG / UMSCHLAG PRIVAT
- KEHRRICHTENTSORGUNG
- HOCHSTÄMMIGER FELDAHORN
- HOCHSTÄMMIGER BAUM NEU

SITUATION MST. 1: 500

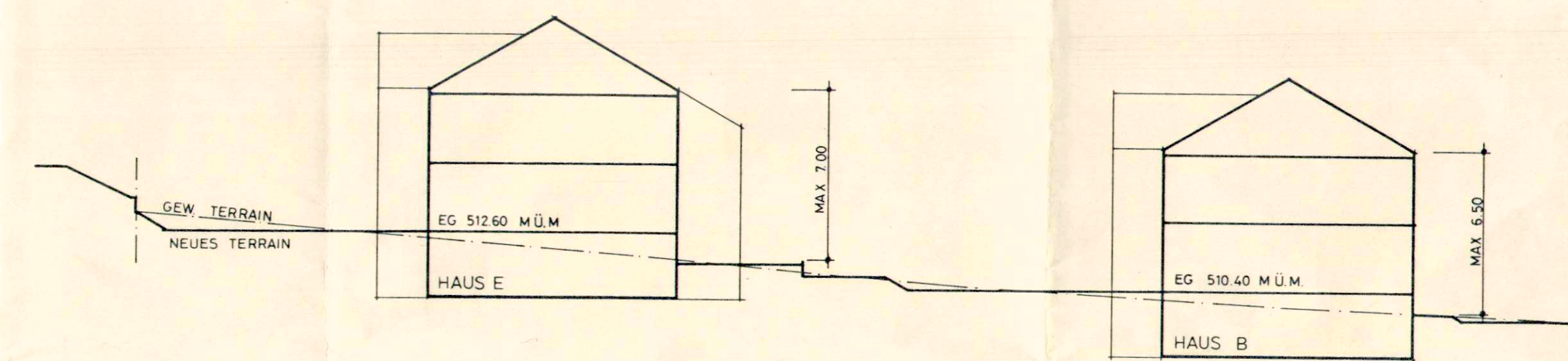


SONDERBAUVORSCHRIFTEN:

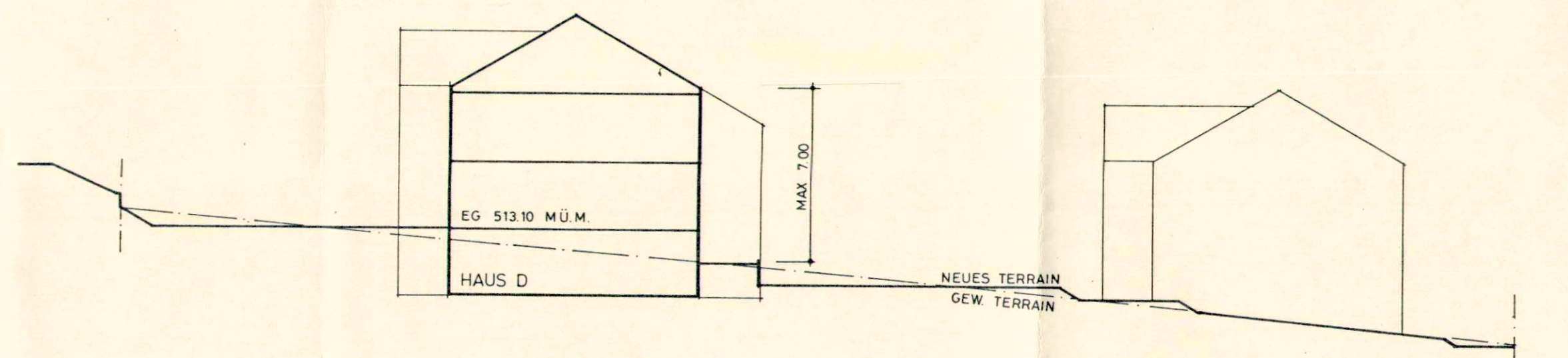
- Par. 1 Zweck:**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erschliessung einer ins Ortsbild eingebetteten Überbauung für zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie Wohnungen unterschiedlicher Grössen, teilweise als Seniorenwohnungen ausgebildet. Er zeigt auch die Garagierung und Parkierung für Fahrzeuge von Bewohnern und Besuchern, sowie die Fusswegverbindungen.
- Par. 2 Gestaltungsbereich:**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- Par. 3 Stellung zur Bauordnung:**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Messen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- Par. 4 Nutzung:**
Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone im Sinne des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes.
- Par. 5 Ausnutzung:**
Die maximale Ausnutzung ergibt sich aus den maximalen zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen.
- Par. 6 Massvorschriften:**
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen.
- Par. 7 Kleinbauten:**
Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.
- Par. 8 Baubereiche; Gestaltung:**
Baubereiche A, B, C, D und E: Wohnbereiche
Aussenhaut : Verputzt, warmer Farbton;
Dach : Satteldach, First parallel zum Hang;
Querfirst, senkrecht zum Hang Richtung Süd;
Dachflächenfenster sind nicht erlaubt;
Eindeckung : Ziegel, rot;
Dachneigung: ca. 30 Grad
Antennen : Gemeinschaftsantenne; Sichtbare Einzelantennen sind nicht erlaubt;
Baubereiche F und G: Einstellhallen
Betonkonstruktion unterirdisch, flache Decke, Begrünung.
- Par. 9 Erschliessung:**
Die Fahrverkehrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privatererschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
- Par. 10 Lärmschutz:**
Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt.
- Par. 11 Gemeinschaftsanlagen:**
Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielflächen, allfällige gemeinsamer Schutzräume und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten 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.
- Par. 12 Abstellplätze:**
Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Par. 42 KBV. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze oberirdisch erstellt werden. Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über eine Rampe zugänglich sein.
- Par. 13 Schützenswerte Objekte:**
Nahe am Baubereich E steht ein Feldahorn. Während den Bauarbeiten sind alle notwendigen Massnahmen zur Erhaltung dieses Baumes vorzuziehen. Im Übrigen gilt die Vereinbarung zwischen der Kirchengemeinde Messen und der Einwohnergemeinde Messen vom 17. Juni 1991.
- Par. 14 Energieversorgung:**
Die Energieversorgung ist parallel zum Baugesuch mit der Einwohnergemeinde abzusprechen.
- Par. 15 Ausnahmen:**
Die Baupolizeibehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngesundheitlichen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwinglichen kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtsamen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
Sie kann, nach Festlegung der definitiven Nutzung, eine Verkleinerung des Volumens der Baubereiche F und G gestatten, falls ein hoher Anteil Seniorenwohnungen dies ermöglicht.
- Par. 16 Inkrafttreten:**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



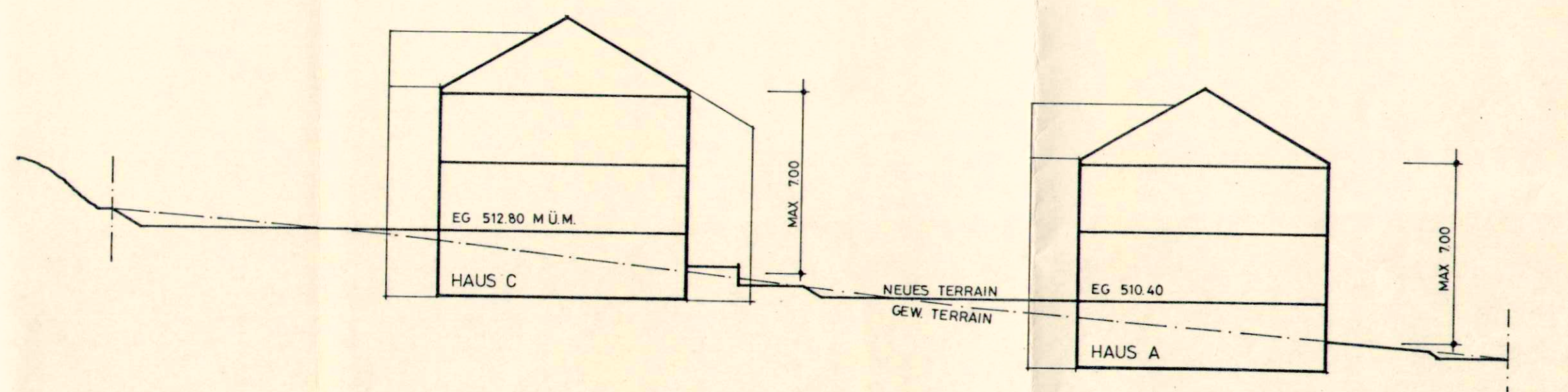
SCHNITT D-D MST. 1:200



SCHNITT A-A MST. 1:200



SCHNITT B-B MST. 1:200



SCHNITT C-C MST. 1:200