

Gestaltungsplan „Steigrüebliweg“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom **15. Juni** bis **14. Juli 2000**

Vom Gemeinderat beschlossen am **2. August 2000**.

Der Gemeindepräsident:

..... *A. Will*

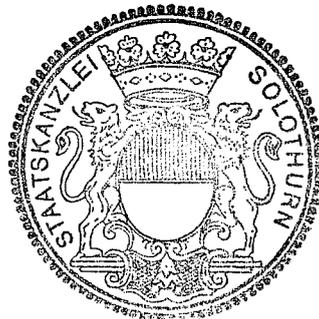
Die Gemeindegemeinschaft:

..... *P. Naldi*

vom Regierungsrat genehmigt am *11.12.2000*... mit RRB Nr. *2422*...

der Staatsschreiber

Dr. K. F. F. F.



Stand:

Genehmigungsvorlage

Vorprüfungsvorlage

Verabschiedet vom Gemeinderat am 12. Januar 2000

Verabschiedet von der Planungskommission am 4.11.1999



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Zweck Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnsiedlung mit hoher Siedlungsqualität unter Erhaltung des bestehenden Ensembles Steigrüebliweg 6 und 10.
- § 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- und Zonenvorschriften der Gemeinde Schnottwil sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung Kernzone; zulässig sind Nutzungen gemäss § 22 des Zonenreglementes. Neu- und Umbauten von bewohnten Privaträumen dürfen nur in den im Plan dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden.
- Abs. 1 **Baubereiche für Neubauten** dienen der Wohnnutzung. Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind bis max. 1/5 der Bruttogeschossfläche pro Baukörper zugelassen (Nähatelier, Informatiksupport etc.). Im Gestaltungsplangebiet dürfen max. 13 Wohneinheiten innerhalb der Neubaubereiche und max. 4 Wohneinheiten innerhalb der bestehenden Baute realisiert werden.
- Abs. 2 **Baubereiche bestehende Baute**
Im Erdgeschoss sind neben Wohnnutzung nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, in den Ober- und Dachgeschossen ist ausschliesslich Wohnnutzung zulässig.
- Abs. 3 **Baubereiche für Lauben und Vorbauten**
Zulässig sind Balkone, Wintergärten und Lauben.
- Abs. 4 **Bereiche für Neben- und Garagebauten, Anwohner**
Ausserhalb der im Plan bezeichneten Flächen für Neben- und Garagebauten sind Parkieranlagen untersagt.
In diesen Baubereichen sind mit Flachdach gedeckte, zur Erschliessungsstrasse offene Autoabstellplätze, Velounterstände und Schopfbauten zulässig. Velounterstände und Schopfbauten dürfen allseitig umschlossen sein.
- Abs. 5 **Quartierplatz**
Zulässig sind Anlagen und eingeschossige Bauten bis 20 m², die der gemeinschaftlichen Nutzung des Quartieres dienen (Quartiertreffpunkt). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass die unbeschränkte Benutzung aller gemeinschaftlichen Einrichtungen sichergestellt bleiben.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Abs. 6

Bereich für offene Parkierung

Der bezeichnete Bereich bleibt der Nutzung durch Parz. 171 vorbehalten. Die Baubehörde kann bei einer Nutzungsänderung auf GB 171 über die Freigabe der Parkierung für das Gestaltungsplangebiet beschliessen.

§ 5 Nutzungsmass

Das **Nutzungsmass** ergibt sich aus den Baubereichen für Neubauten bzw. den max. Abmessungen der Baubereiche sowie der vorgegebenen Zweigeschossigkeit (vergl. § 22 Kernzone).

Im bestehenden Gebäude Steigrüebliweg 6 richtet sich das Mass der zulässigen Nutzung nach dem bestehenden Volumen, d.h. ein Neubau des bisherigen Ökonomieteiles ist innerhalb des bestehenden Volumens zugelassen.

§ 6 Bauweise

Innerhalb der Baubereiche gilt die geschlossene Bauweise.

§ 7 Gestaltungsbaulinie

Die im Gestaltungsplan bezeichnete Gestaltungsbaulinie ist eine Baulinie mit Anbaupflicht.

§ 8 Firstrichtung

Die im Gestaltungsplan markierten Firstrichtungen sind für die entsprechenden Neubaubereiche zwingend.

§ 9 Gestaltung

Das äussere Erscheinungsbild der Neubauten und der dazugehörigen Nebenbauten bzw. Bauten für Parkierung soll einheitlich sein, insbesondere bezüglich der architektonischen Gestaltung der Fassaden, Dachformen und Materialien. Im Baubereich A beträgt das minimale Bauvolumen 10x22m bei zwei Vollgeschossen.

§ 10 Erschliessung

Die Fahrzeugerschliessung, das minimale Fusswegnetz und die Plätze sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Die Materialwahl hat funktionsgerecht zu erfolgen und ist im Plan über die Freiflächengestaltung zu definieren.

§ 11 Autoabstellplätze

Die im Plan eingetragenen Bereiche für Neben- und Garagenbauten sind in Lage und Anordnung verbindlich. Die oberirdische Besucher- und Anwohnerparkierung ist zwingend in diesen Bereichen vorzusehen.

Die definitive Zahl der Autoabstellplätze und die Anordnung der Besucherplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt, wobei Anhang 4 der kantonalen Bauverordnung (KBV) anzuwenden ist.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- § 12 Strassenraumgestaltung Die Fahrerschliessung ist durch Belagswechsel gestalterisch aufzulockern. Die Belagswechsel erfolgen im Minimum an den im Plan bezeichneten Stellen.
- § 13 Umgebungsgestaltung Die im Plan bezeichneten standortbestimmten Bäume und Hecken sind mit Realisierung der Fahrstrasse zu pflanzen. Die bestehenden Bäume gemäss Plan sind zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- § 14 Lärmschutz Für das Planungsgebiet gilt **Empfindlichkeitsstufe II**.
- § 15 Ausnahmen Die Baukommission kann im Interesse einer besseren architektonischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen zulassen, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung und Nutzung erhalten bleibt und keine zwingende kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 16 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.