

GESTALTUNGSPLAN HECHTENWEG

1:500

	GELTUNGSBEREICH		ÖFFENTLICHE STRASSE
	BAUBEREICH FÜR OBERIRDISCHE BAUTEN		FUSSGÄNGERBEREICH ÖFFENTLICH
	BAUBEREICH FÜR UNTERIRDISCHE EINSTELLHALLEN		FUSSGÄNGERBEREICH PRIVAT
	2-GESCHOSSIGE BAUTEN UND DACHGESCHOSS		GRÜNFLÄCHEN
	EINGESCHOSSIGE BAUTEN NEBENBAUTEN		SPIELPLÄTZE
	RAMPE EINSTELLHALLEN		GRÜNSTREIFEN MIT BÜSCHEN
	LÄRMSCHUTZ		BÄUME
			CONTAINER / BRIEFKASTEN

Oeffentliche Auflage vom 08. Juni 1990 bis 06. Juli 1990
 Genehmigt vom Gemeinderat am 29. Mai 1990
 der Ammann: *[Signature]* der Gemeindegemeinder: *[Signature]*
 Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 3314 vom 16. Okt. 1990
 der Staatsschreiber: *[Signature]*
 Der Stellvertreter: *[Signature]*



Planverfasser **agensplan** Plan-Nr. 89/125/1165 Datum 12.11.90 Rev.
 Architektur 8153 Rüntang
 Bauplanung Bahnhofstrasse 11
 Generalunternehmung 01/817 22 22



Sonderbauvorschriften

- § 1 Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 2 Stellung zur Bauordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Schönenwerd und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 3 Nutzung**
Zulässig sind Wohnungen und quartierbezogene nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wie z.B. Läden, Büros, Praxen, Ateliers etc.
- § 4 Ausnützung**
Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0,55. Allgemein zugängliche Räume wie Gemeinschafts-Basteiräume, Spiel- und Freizeiträume u. dgl. sind nicht anrechenbar. Nicht eingerechnet werden auch nicht bewohnbare (nicht heizbare) eingeschossige Neberräume im Bereich der Vorgartenzonen.
- § 5 Massvorschriften / Hausbaulinien**
Die im Plan eingezeichneten Hausbaulinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dem die genannten Gebäudeteile unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände verschoben oder in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden können. Darüber hinaus dürfen eingeschossige Kleinbauten wie Spiel- und Geräteräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.
- § 6 Gebäudeabstand / Näherbau**
Wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, können die Gebäude näher als nach ordentlichem Recht zulässig zueinander gestellt werden. Ausser im Dachgeschoss dürfen stirnseitig Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nur nebensächlich von dieser Seite her belichtet werden. Die Räume sind gegen Einsicht zu schützen.
- § 7 Erschliessung**
1 Die Fahrverkehrserschliessung hat über die Höhenfeldstrasse zu erfolgen. Max. 6 Besucherparkplätze können ab Hechtenweg erschlossen werden.
2 Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.
3 Die öffentlich zugänglichen Fusswege und die Zugänge zu den Wohnungen sind behindertengerecht auszugestalten.
- § 8 Lärmschutz**
Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 zugewiesen.
- § 9 Gemeinschaftsanlagen**
1 Min. 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche sind als Spielplatz und Freizeitanlage auszuscheiden, entsprechend einzurichten und dauernd öffentlich zugänglich zu halten.
2 Darüber hinaus ist im Bereich des zentralen Platzes spätestens nach Erstellung der Hälfte der Überbauung ein allen Bewohnern zugänglicher gemeinsamer Kinderspielraum zu schaffen.
3 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Spielplätze und dgl.
- § 10 Kehrichtbeseitigung**
Die Kehrichtbeseitigung erfolgt zentralisiert ab den im Gestaltungsplan eingezeichneten Containerstandplätzen. Diese sind entsprechend der Wohnungszahl ausreichend zu dimensionieren und gegen aussen abzuschirmen.
- § 11 Abstellplätze**
1 Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Die Anzahl und Lage der oberirdischen Parkplätze ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.
2 Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen bereitgestellt werden. Velo-Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
- § 12 Gestaltung der Bauten**
1 Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
2 Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen. Sie dürfen als Wintergarten verglast werden.
- § 13 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung**
1 Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
2 Die Bepflanzung längs öffentlicher Strassen und Wege hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.
3 Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:
- Topografie (mit repräsentativen Gelände-/Gebäudeschnitten)
- Lage und Ausführung der Wege und Plätze.
- Gestaltung der Kinderspielplätze.
- § 14 Heizung**
Es ist ein immissionsarmes, umweltfreundliches Heizsystem zu wählen. Eine Ölheizung ist nur als zentrale Anlage für höchstens 3 Überbauungsetappen zugelassen.
- § 15 Ausnahmen**
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienschen Lösung geringfügige 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.
- § 16 Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

ist zu dulden. Ihr Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist vor Erteilung der Baubewilligung von der Baubehörde als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
 4 Im Falle einer Abarzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.