

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan "englische Villa"

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Stellung zur Bauordnung

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

§ 3 Nutzung

Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Dienstleistung- und Gewerbenutzungen wie z.B. Läden, Büros, Praxen, Ateliers etc.

§ 4 Ausnützung

Die gesamte Ausnützung ergibt sich aus folgender Berechnung:

Parzellenflächen:	Parzelle 766	5114	m2
AZ inklusive Bonus:	0.625	->	3196.25 m2
Parzellenflächen:	Parz. 444 + 683	824	m2
AZ gem. Zonenreglement:	0.45	->	370.80 m2
Total BGF		3567.05	m2
abzügl. BGF engl. Villa		./.	801.50 m2
abzügl. BGF best.Liegenschaft Quartierstrasse		./.	68.00 m2
Total BGF zur Verfügung für Neubauten		2697.55	m2
		=====	

§ 5 Bestehende Gebäude

Die "englische Villa" bleibt in ihrer Form und Gestalt bestehen. Dies gilt auch für die Nutzung v.a. für den Dachstock, der nur soweit ausgebaut werden kann, als dadurch das Aeusserere (Fassaden, Dach) nicht wesentlich verändert wird. Die Liegenschaft Quartierstrasse 2 bleibt erhalten und wird in den ursprünglichen von C.F. Bally gestalteten Zustand zurückgeführt. (Nutzung vgl. § 10)

§ 6 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III, gemäss der Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 zugeteilt.

§ 7 Erschliessung

Die Haupterschliessung für Fussgänger und Verkehr erfolgt von der Oltnerstrasse via Quartierstrasse im normalen Zweirichtungsverkehr bis zur Einfahrt auf die Parzelle. Breite der Zufahrtsstrasse sowie auch der Abstand des Neubaus von der Strasse, sind im Gestaltungsplan festgehalten. Breite und Oberfläche des Fussweges müssen so definiert werden, dass sie als Notzufahrt für z.B. die Feuerwehr dienen können.

§ 8 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung erfolgt zentralisiert an den im Gestaltungsplan eingezeichneten Containerstandplätzen. Diese sind entsprechend der Wohnungszahl ausreichend zu gewährleisten.

§ 9 Abstellplätze

Die maximale Anzahl und Lage der oberirdischen Parkplätze sind im Gestaltungsplan definiert. Die gesetzlich erforderliche Parkplatzzahl richtet sich nach § 42 KBR.

Abstellflächen für Mofas sind in der AEH vorzusehen. Die Velos und Kinderwagen sind in offenen Unterständen oder im Gebäudeinneren möglichst ebenerdig oder über Rampen zugänglich abzustellen.

§ 10 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und Plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Das renovierte C.F. Bally-Gebäude an der Quartierstrasse 2 kann als Gemeinschaftsanlage genutzt werden, sofern nicht anderweitig Platz dafür angeboten wird.

§ 11 Gestaltung

Die Gebäudehöhen und Stockwerkzahl sind gemäss Situation und Schemaschnitt definiert. Die Neubauten haben in Struktur und Typologie auf die schützenswerten Bauten der Umgebung Bezug zu nehmen. Die Gebäude sind in zeitgemässer Architektur auszuführen, so dass die baugeschichtliche Entwicklung des Quartiers ablesbar bleibt.

Die Attikageschosse sind an den Süd- und Ostfassaden um 4.00 m zurückzusetzen, und formal in der Fassadengestaltung von den unteren Vollgeschossen abzusetzen. Die Dachform ist als Pultdach auszubilden.

§ 12 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist im Gestaltungsplan festgehalten.

Der alte Baumbestand soll soweit wie bautechnisch möglich, erhalten bleiben und andernfalls ersetzt werden.

Bei der Aufteilung der Freiflächen und Grünflächen ist darauf zu achten, dass die Erdgeschosswohnungen einen privaten Gartenanteil benutzen können.

§ 13 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygenischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.