

Sonderbauvorschriften

1. Zweck:

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild und in die Parklandschaft eingebetteten Wohnüberbauung mit grosser Wohnqualität im Sinne des illustrierten Siegerprojektes "Ost-West" des Projektwettbewerbes Park Schönenwerd von 1994.

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 Schönenwerd und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

4. Nutzung:

Das vom Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erfasste Gebiet ist eine Mehrfamilienhauszone mit erhöhtem Gewerbeanteil und wird in eine Spezialzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Zugelassen sind Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

5. Ausnützung:

Die maximale Ausnützung beträgt $AZ=0.65$
Parzellenfläche GB Nr. 261=11'781 m²
Maximale BGF=7'658m²

6. Massvorschriften:

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen.

7. Baubereiche und Gestaltung:

Hochbauten sind innerhalb des Baubereiches zu erstellen.

Vorbauten dürfen den Baubereich auf der Westseite im Erdgeschoss um max. 4.00 m überragen (Aussenbereiche als Lärmschutz), sofern sie die geplante Umfahrungsstrasse nicht beeinträchtigen und nicht zwingende Vorschriften verletzt werden. Es können max. 5 Geschosse und ein Attika realisiert werden. Für die kubische Gliederung, Erschliessung, Dachformen und allgemeine Gestaltung des Gebäudes, der Zugangsbereiche und der Umgebung ist das Siegerprojekt "Ost - West" des Projektwettbewerbes Park Schönenwerd von 1994 massgebend.

8. Park- und Grünflächen:

Der Park ist möglichst im heutigen Zustand als allen Bewohnern zugängliche Grünanlage zu belassen (inkl. bestehendem Weiher) und dient ohne besondere weitere Einrichtungen als Spielplatz im Sinne von Art. 41 KBV. Der gesamte vorhandene Baumbestand ausserhalb des Baufeldes, der Zufahrt sowie im Bereich der event. neuen Umfahrungsstrasse ist zu erhalten und darf durch bauliche Massnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Fällen altersschwacher oder kranker Bäume, sowie Bäume dessen Wurzelbereich die Baufelder tangieren, bedarf der Bewilligung der Baukommission. In der Regel ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

9. Lärmschutz:

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV). Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in den Grundrissanordnung, an den Aussenbauteilen oder im Ausbreitungsgebiet zu ergreifen.

10. Erschliessung:

Die Fahrverkehrerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Das Befahren der halbprivaten Fussgängerbereiche ist für Automobile nur für Notfahrten (Wehrdienste, Krankenwagen, Umzüge etc.) zulässig. Die im Gestaltungsplan eingezeichneten private Fussgängerbereiche dienen der Erschliessung des Gebäudes. Bei der Realisierung einer öffentlichen Fussgänger Verbindung über die Bahnlinie wird der Gemeinde durch die Grundeigentümer ein öffentliches Wegerecht für den Fussgängerweg durch das Gebäude sowie vom Gebäude bis zum Parkeingang gewährleistet.

11. Abstellplätze:

Die im Plan eingetragenen Abstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. In der unterirdischen Einstellhalle sind max. 70 PP möglich. Oberirdisch sind max. 10 PP möglich davon sind 6 PP als Besucherplätze auszuweisen. Für allfällige nötige Zusatzparkplätze sind Ersatzlösungen zu treffen. Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellplätze sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich sind.

12. Kehrichtbeseitigung:

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

13. Ausnahmen:

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung im Sinne des Siegerprojektes "Ost-West" des Projektwettbewerbes Park Schönenwerd von 1994 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.