

Gestaltungsplan „Englische Villa“

1 : 500

Oeffentliche Auflage vom 31.10.2002 bis 30.11.2002

Genehmigt vom Gemeinderat am: 07.01.2003

der Gemeindepräsidentin *J. Fauler* der Gemeindeschreiber: *L. K.*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 403 vom 10. März 2003

der Staatsschreiber: *Dr. K. Rühmli*

Planverfasser	TREZZINI + PICKER ARCHITEKTEN FALKNERSTRASSE 4 4001 BASEL TEL. 061 / 26162 60	Plan - Datum	243 / 01 10.07.2002	Änderung
---------------	---	--------------	---------------------	----------



Situationsplan
Masstab 1: 500

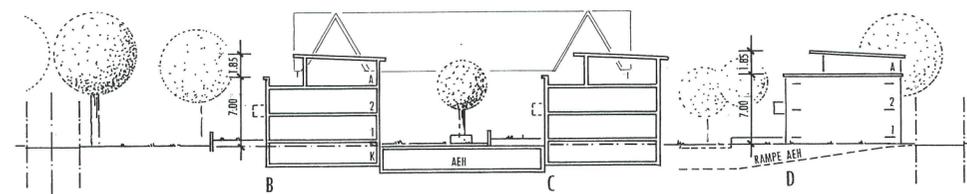
Gemeinde Schönenwerd
Quarlerstrasse



Alle Rechte vorbehalten. Für die Benutzung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und für Veröffentlichungen aller Art ist die Bewilligung der eidgenössischen Vermessungsdirektion erforderlich.

GESTALTUNGSPLAN „ENGLISCHE VILLA“ PARZELLEN - NR. 766, 444 + 683

GESTALTUNGSPLAN „ENGLISCHE VILLA“ PARZELLEN - NR. 766, 444 + 683



SCHEMASCHNITT M. 1 : 500

- Geltungsbereich
- bestehende Gebäude
- abgebrochene Gebäude
- neue Gebäude
- unterirdische Gebäude
- bestehende Bepflanzung / Allee
- neue Bepflanzung
- hochstämmige Bäume standortbestimmt
- Zufahrt AEH, Bes.-Parkplätze
- Fussgänger
- Parkplätze oberirdisch
- Hartbelag Pflasterung

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 Reiheneinheiten 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+1887+1898 +1889+1890 5114.00 m²
AZ gem. Gestaltungsplan: 2458.70 m²
Parzellenflächen: Parzelle 444+683 824.00 m²
AZ gem. Zonenelement: 0.45 -> 370.80 m²

Total BGF 2829.50 m²
abzgl. BGF eng. Villa ./ 801.50 m²
abzgl. BGF best. Liegenschaft Quarlerstrasse ./ 68.00 m²

Total BGF zur Verfügung für Neubauten 1961.00 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 Äussere (Fassaden, Dach) nicht wesentlich verändert wird. Die Liegenschaft Quarlerstrasse 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 Haupteinfahrt für Fussgänger und Verkehr erfolgt von der Quarlerstrasse via Quarlerstrasse im normalen Zweifachverkehr 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 Keilrichtbeseitigung**
Die Keilrichtbeseitigung 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 Parkplatzanzahl richtet sich nach § 42 KBR.

Abstellflächen für Mofas sind in der AEH vorzusehen. Die Velos und Kinderwagen sind in offenen Unterständen oder im Gebäudeinnern möglichst ebenerdig oder über Rampen zugänglich abzustellen.
- § 10 Gemeinschaftsanlagen**
Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielflächen 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 Quarlerstrasse 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 wohngesundheitlichen 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 achtsamen nachbarschaftlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 14 Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.