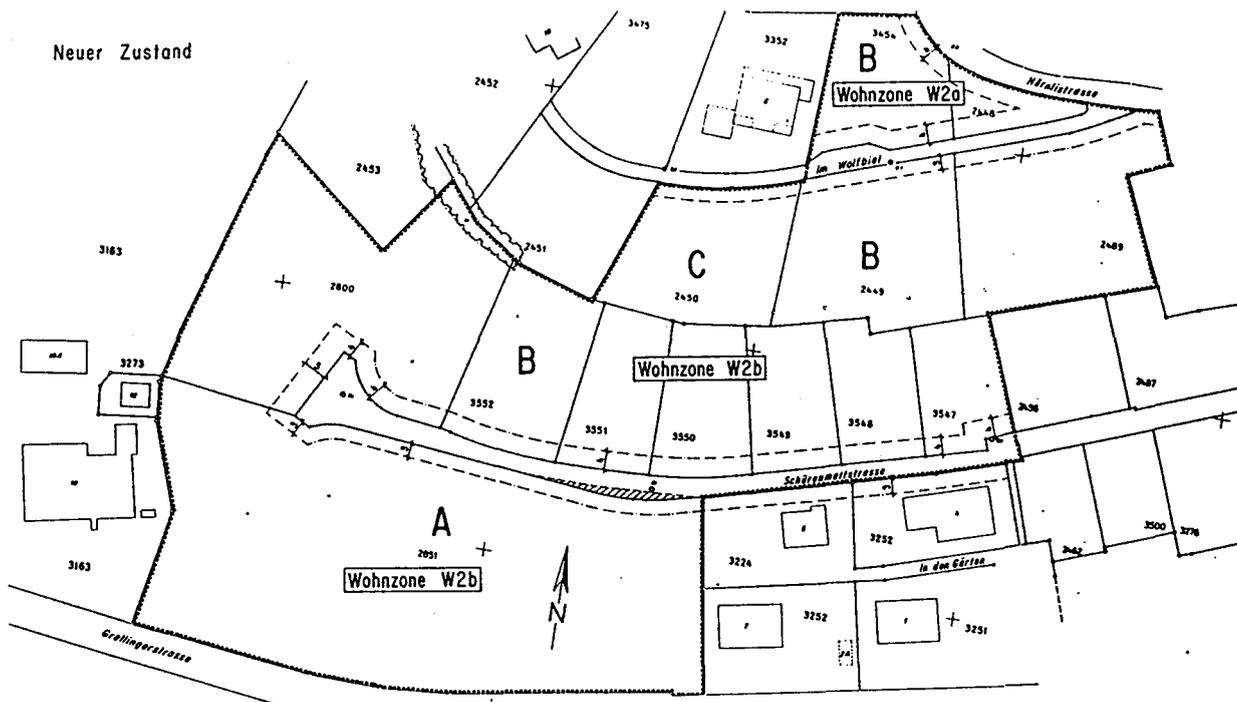
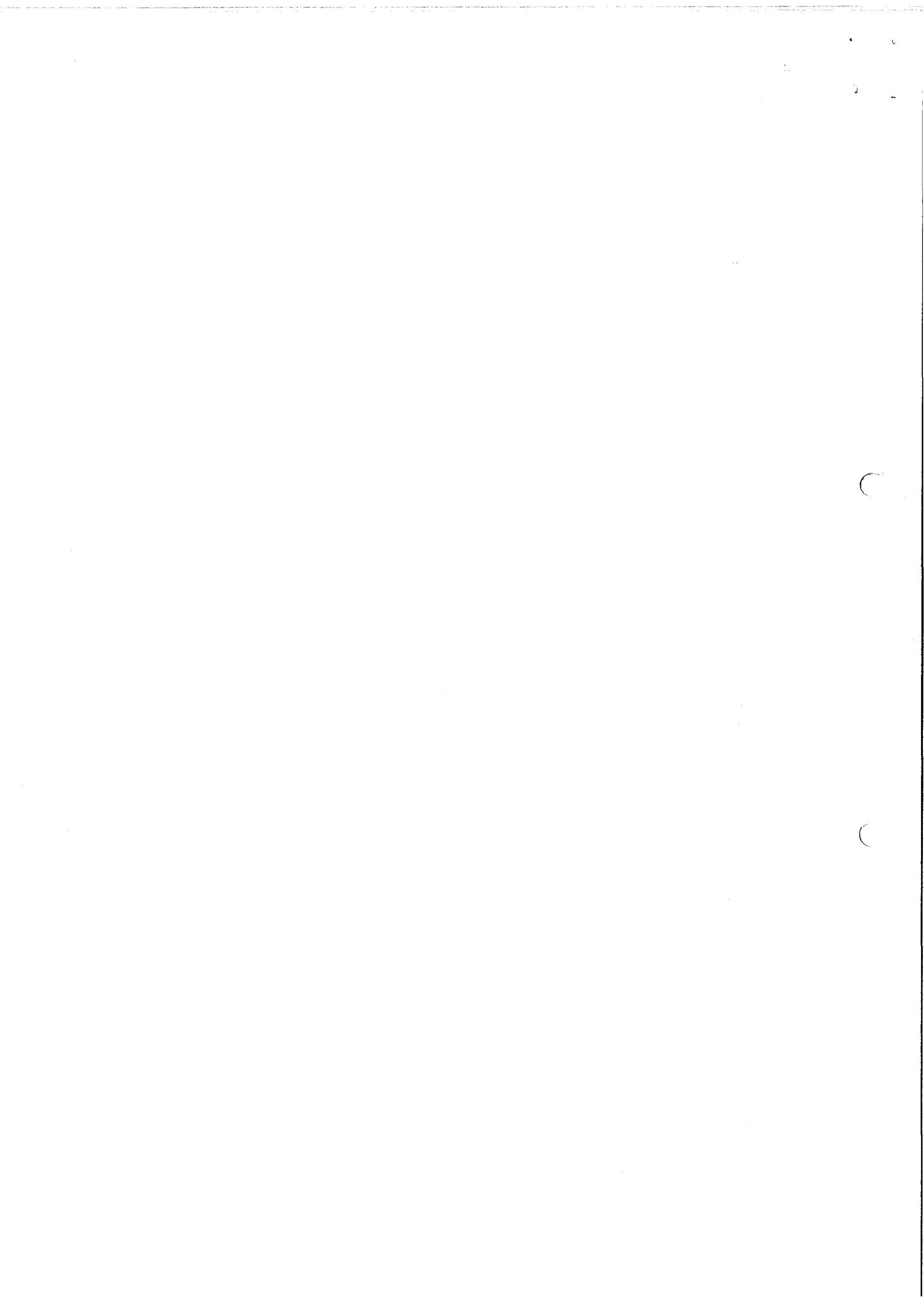


GESTALTUNGSPLAN WOLFBIEL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN





A ALLGEMEINES

1. Zweck
2. Geltungsbereich
3. Stellung zu anderen Rechtserlassen

B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

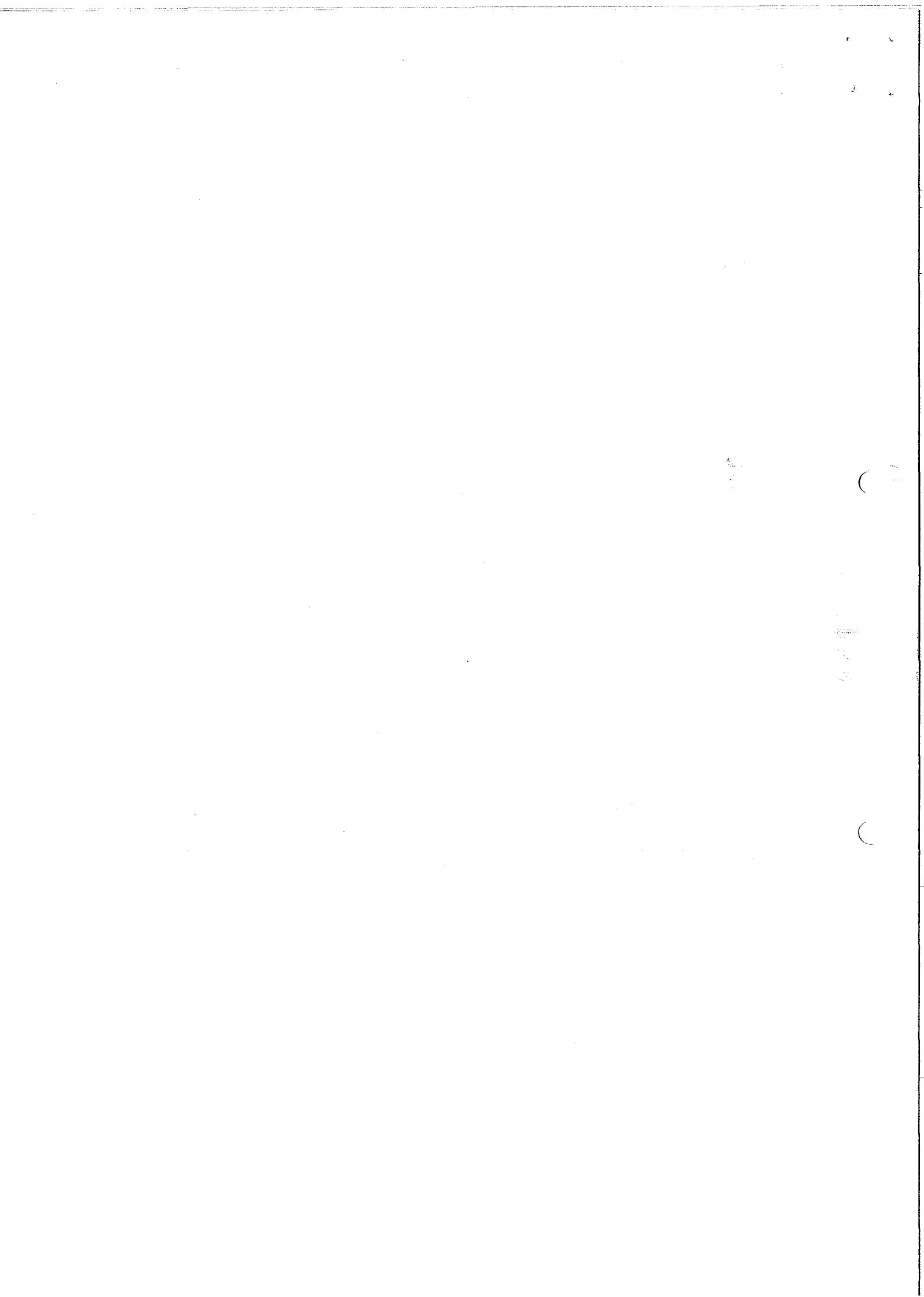
4. Nutzung
5. Ausnützung
6. Massvorschriften
7. Kleinbauten
8. Gestaltung
9. Dachaufbauten

C AUSSENRAUM

10. Bepflanzung
11. Terrainveränderungen
12. Stützmauern
13. Kehrlichtbeseitigung
14. Parkierung

D WEITERE BESTIMMUNGEN

15. Zivilschutzanlage
16. Lärmschutz
17. Hinweis
18. Ausnahmen
19. Inkrafttreten
20. Beschlüsse



1. ZWECK

Die vorliegende Gestaltungsplanung Wolfbiel bezweckt eine gut ins Orts- und Landschaftsbild eingebettete Überbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, eine zweckmässige Erschliessung und eine gute Gestaltung des Aussenraumes.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

3. STELLUNG ZU ANDEREN RECHTSLASSEN

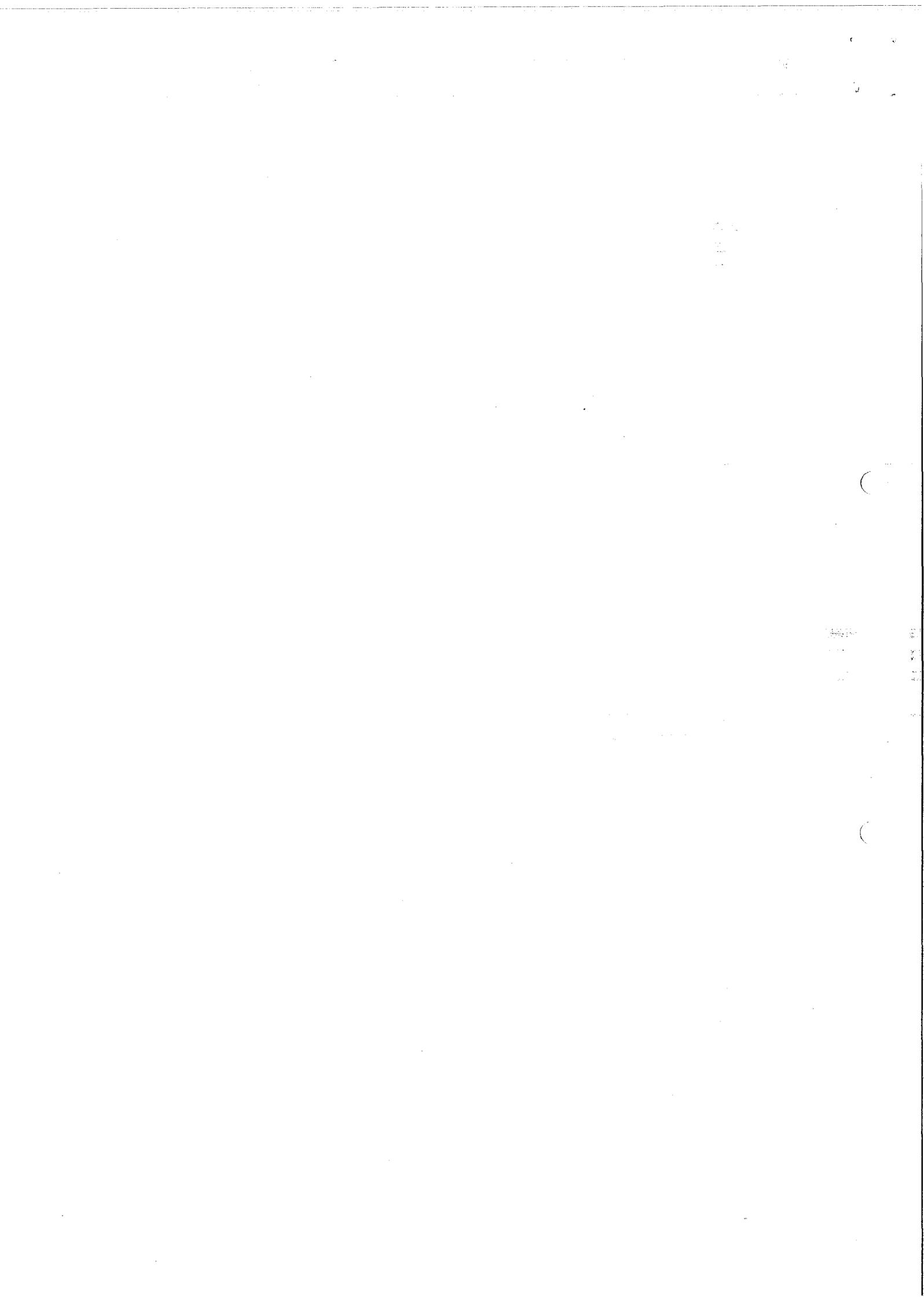
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seewen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Der Erschliessungsplan Wolfbiel ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters integrierender Bestandteil der Planung.

4. NUTZUNG

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Neben dem Wohnungsbau sind nicht-störende Kleinbetriebe mit geringer Verkehrserzeugung zulässig. Die Bauten dürfen in der äusseren Erscheinung nicht vom Wohnbaucharakter abweichen. Beispiele: kleinere Läden, Büros, Arztpraxen, Ateliers usw.

5. AUSNÜTZUNG

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.40. Bezugsflächen für die Berechnung sind die im Gestaltungsplan bezeichneten Sektoren A, B und C. Ein Nutzungstransport von einem Sektor in den anderen ist nicht zulässig.



6. MASSVORSCHRIFTEN

Die Bauten dürfen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Für die Dachraumnutzung gilt § 17 des kantonalen Baureglementes. Das Gebäudeprofil ist aus den Prinzip-Schnitten ersichtlich. Geringfügige Abweichungen von den darin enthaltenen Richthöhen sind im Einvernehmen mit der Baukommission gestattet.

7. KLEINBAUTEN

Die Behörde kann über die zulässige Ausnutzung hinaus Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- oder Nebenbauten errichtet werden, zulassen.

8. GESTALTUNG

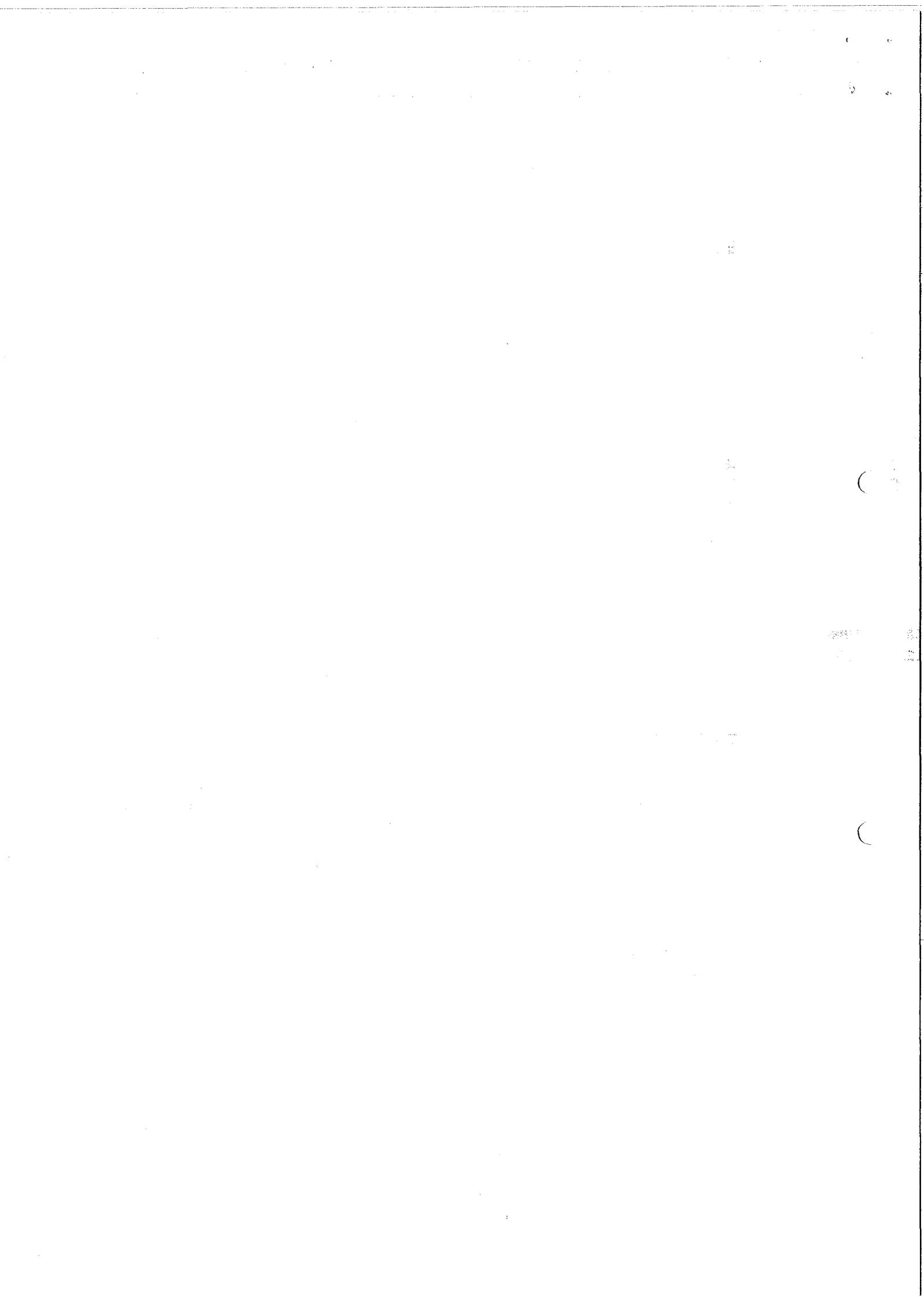
In den Sektoren A und B sind alle Gebäude mit Satteldächern zu versehen, wobei der First parallel zum Hang verläuft. Fassadenbündige Widerkehre sind zulässig, sofern deren Breite maximal 30% der talseitigen Fassadenlänge ausmacht und die Oberkante des Widerkehrs mindestens 1.0 m unter dem First verläuft.

Innerhalb der einzelnen Sektoren A, B und C sind die Gebäudehöhe jeweils architektonisch einheitlich zu gestalten, d.h. kubische Gliederung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl etc. sind aufeinander abzustimmen. Die Baukommission hat hierzu ein verbindliches Mitspracherecht.

9. DACHAUFBAUTEN

Eine Kombination von fassadenbündigen Widerkehren und Dachaufbauten ist nicht zulässig (Ausnahme max. 1.5 m² max. Frontfläche für zusätzliche Dachaufbauten).

Die Dachaufbauten müssen sowohl mit der Dachhaut als auch mit der darunterliegenden Fassade ein harmonisches Ganzes ergeben.



10. BEPFLANZUNG**Bestehende Hecke**

Die bestehende Hecke ist gemäss § 22 NHV (Natur- und Heimatschutzverordnung) geschützt.

11. TERRAINVERÄNDERUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind so anzulegen, dass ein möglichst harmonischer Übergang zum gewachsenen Terrain entsteht.

Aufschüttungen dürfen das Mass (lotrecht) von 1.5 m und Abgrabungen ein solches von 2.0 m nicht überschreiten.

Die Baukommission kann in besonderen Fällen Ausnahmen hiervon bewilligen.

12. STÜTZMAUERN

Stützmauern dürfen die Höhe von 1.2 m über dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten. Sie sind wenn möglich zu bepflanzen.

13. KEHRICHTBESEITIGUNG

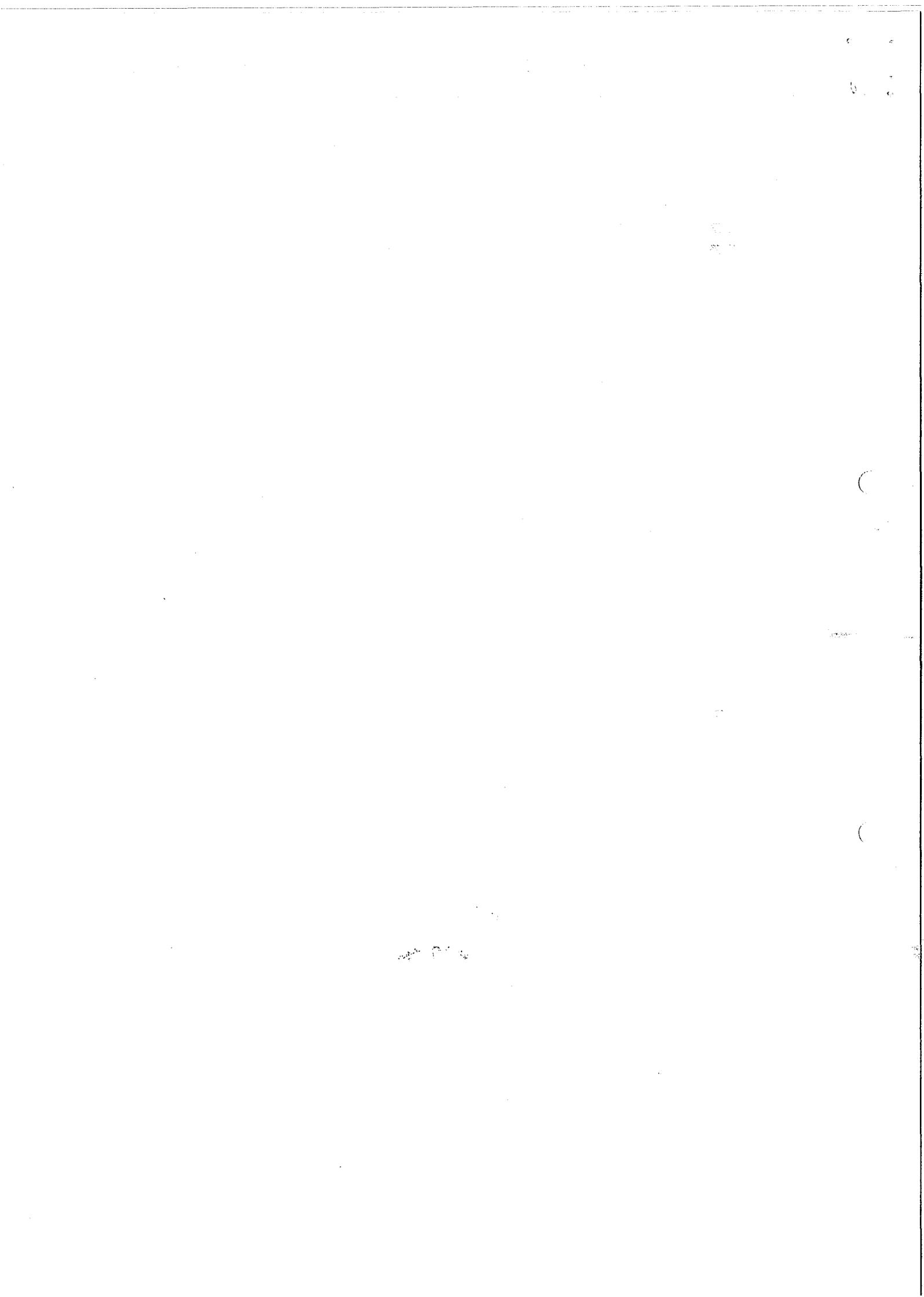
Für die Kehrlichtbeseitigung etc. sind an geeigneten Standorten Containerplätze resp. Sammelstellen vorzusehen. Die Standorte sind im Baugesuch auszuweisen.

14. PARKIERUNG

Die erforderliche Anzahl von Parkplätzen richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

15. ZIVILSCHUTZANLAGE

Die Gemeinde hat das Recht, innerhalb des Sektors A – in Verbindung mit der Überbauung – eine öffentliche Zivilschutzanlage zu erstellen. Hierzu sind vorgängig die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zu treffen.



16. LÄRMSCHUTZ

Das Areal innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 zugeordnet.

17. HINWEIS

Geologisch schwieriges Gebiet.

18. AUSNAHMEN

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen 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.

19. INKRAFTTRETEN

Der Gestaltungsplan resp. die entsprechenden Änderungen des Gestaltungsplanes vom 13.12.1993 treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

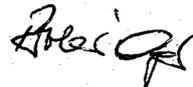
20. BESCHLÜSSE

Öffentliche Auflage vom 21.1. bis 21.2.2000
Genehmigt vom Gemeinderat am 16. April 2000

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1166 vom 13. Juni 2000

Der Staatsschreiber



GOOD IND. ST

1941

