

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Zweck
Der Gestaltungsplan bezweckt:
- Ersetzen einer gemäss Zonenplan nicht konformen Nutzung durch eine Wohnnutzung mit hoher Qualität.
- Eine Baute zu erstellen die auf die umliegende Bau- und Grünstruktur reagiert und mit den historischen Bauten im Kontext steht.
- § 2 Orientierendes Richtmodell
Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften wird durch ein Richtmodell ergänzt. Es dient der Interpretation auf Städtebau und architektonischer Gestaltung des Bauprojektes.
- § 3 Nutzungsintensität
Die maximale Ausnützung im Baubereich "Wohnbau ohne Attikageschoss" beträgt 660 m² gemäss KBV
- § 4 Erschliessung
Die Erschliessung für
- das 3-geschossige Wohnhaus
- die Liegenschaft GB Nr. 4744
(Grundbucheintrag - Wegrecht)
erfolgt ab der Unteren Sternengasse.
Im Zeitpunkt einer Umnutzung der Garage
- Nebenbaute zu Pisonihaus
erfolgt die Erschliessung des Grundstücks GB Nr. 283 ebenfalls ab der Unteren Sternengasse. Eine Zufahrtsstrasse im Aussenraumbereich des Pisonihauses wird ausgeschlossen.
- § 5 Parkierung
Die Parkierung erfolgt in einem zweiseitig offenen Autounterstand.
Als Abschluss gegen die Gartenanlage des Pisonihauses ist eine Mauer zu errichten.
Im Zeitpunkt der Umnutzung der Garage des Pisonihauses sind 2 Parkplätze im Autounterstand für das Grundstück GB Nr. 283 reserviert.
Aufgrund der zentrumsnahen Lage, sowie der guten Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmittel wird die Parkplatzzahl auf 9 reduziert.
- § 6 Aussenraum/Dachbegrünung
Der Aussenraum ist naturnah zu gestalten. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- § 7 Baubereich Wohnbau ohne Attikageschoss
In diesem Baubereich kann ein Wohnbau ohne Attikageschoss mit einer maximalen Höhe von 443.00 erstellt werden.
Vorgelagert im Süden ist eine Vorbauschicht, die teilweise als Lauben ausgebildet werden kann.
Diese geschlossenen Teile müssen transparent wirken.
- § 8 Fassadengestaltung/Gartenmauer
Die Westfassade des Wohnhauses ohne Attikageschoss und die Gartenmauer prägen durch ihre Stellung in der Strassenflucht zusammen mit den Fassaden und Einfriedungen des Pisonihauses und des Pflegeheimes "Im Forst" den Charakter des Strassenzuges Untere Sternengasse. Auf grund dieser städtebaulichen wichtigen Situation hat die Gestaltung der Westfassade und der Gartenmauer in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt und der Denkmalpflege zu erfolgen.
- § 9 Pisonihaus / Aussenraumbereich
Das Pisonihaus steht unter Kantonalem Denkmalschutz. Aus diesem Grund wird der Aussenraumbereich mit einem Bauverbot belegt.
Um- und Anbauten sowie Veränderungen der Gartenanlage haben im Einvernehmen mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
- § 10 Höhenkoten
Die angegebenen Höhenkoten können um maximal ± 30 cm über- bzw. unterschritten werden.
Die maximale Höhe der Baubereiche
- Wohnbaute ohne Attikageschoss
- Vorbauschicht offen oder verglast
dürfen nicht überschritten werden.
- § 11 Baulinie entlang der Unteren Sternengasse
Mit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes "Untere Sternengasse" wird die Baulinie im Bereich des Gestaltungsplanes aufgehoben.
- § 12 Vorbauschicht offen oder verglast
In diesem Baubereich sind ausschliesslich
- Wintergärten
- offene ein- und vorspringende Balkone gestattet. (Anhang III, 2.1. KBV)
- § 13 Grenzbaurecht
Gegenüber der Parzelle GB Nr. 4744 ist gemäss Vereinbarung vom 18.08.1994 ein Grenzbaurecht für den Autounterstand vereinbart.
- § 14 Ausnahmen
Die Baubehörde kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen dann zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden Kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.