

ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN " EICH "SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage : 25. August 2005 bis 26. September 2005

Genehmigt vom Gemeinderat :

am : 24. Oktober 2005

Der Gemeindepräsident :



Die Gemeindeschreiber :

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2450

am : 29. Nov. 2005

Der Staatsschreiber :

Dr. K. Rühmli



GESTALTUNGSPLAN "EICH" 4656 STARRKIRCH-WIL
GEMEINDE STARRKIRCH-WIL / LÜTHI / VON ARX

300

ANDRE SCHÄRER ARCHITEKT

MST

L:

GEZ 25.07.2005

GRÖ

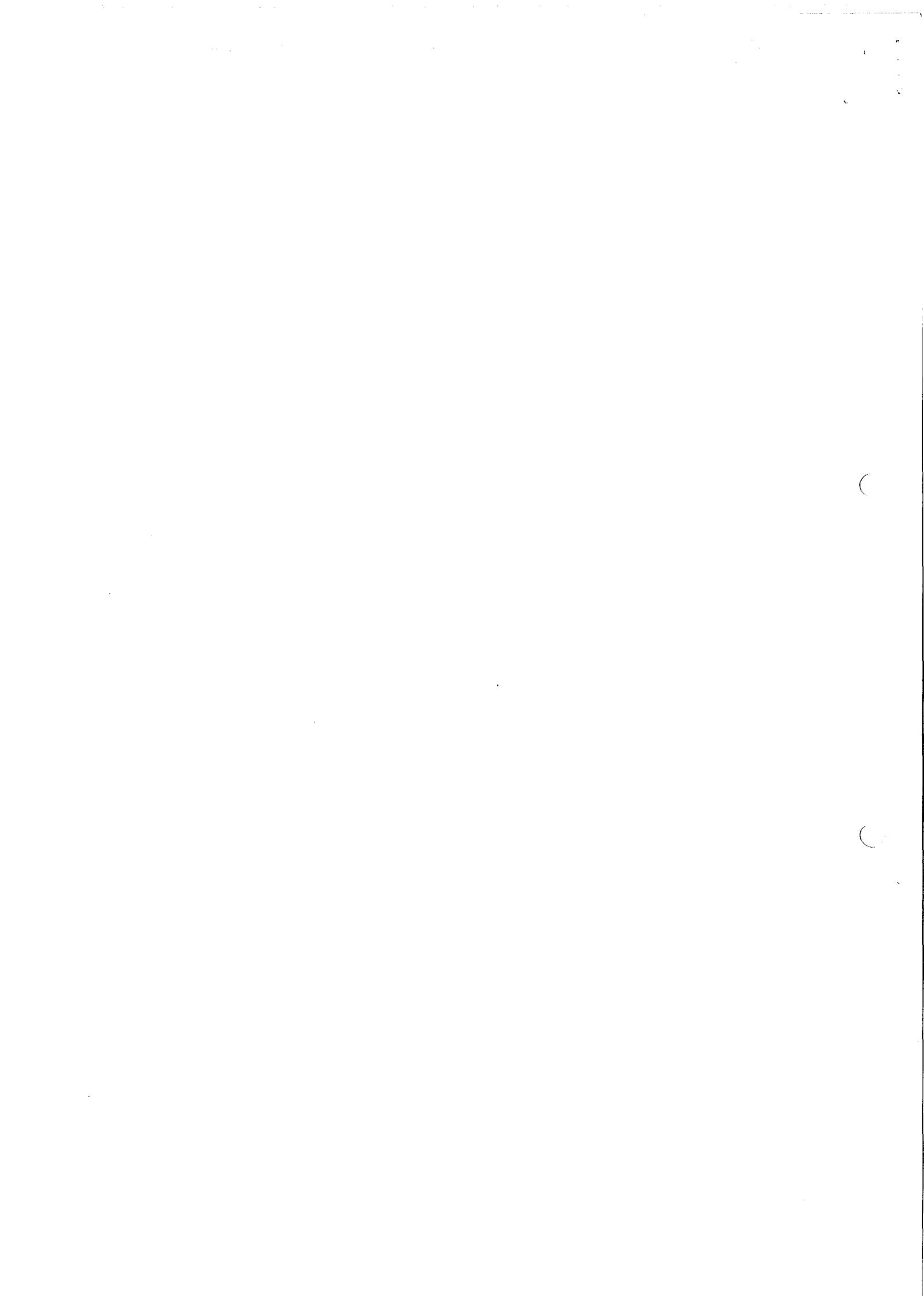
REV

ANDRE



1. SONDERBAUVORSCHRIFTEN ÄNDERUNG

- .1 Das Areal des Gestaltungsplanes darf oberirdisch nur innerhalb der Baufelder überbaut werden. Unterirdische Bauten sind gemäss § 22 Abs. 6 KBV zu gestalten. Die AZ darf max. 0.66 betragen. Die Baubehörde kann öffentliche oder den Bewohnern allgemein zugängliche Kleinbauten bis 30 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.
- .2 Dachform: Giebeldächer oder Tonnendächer. Es sind keine Flachdächer erlaubt. Bedachungsmaterial ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- .3 Die unterirdische Autoeinstellhalle ist bei der Realisierung des ersten Gebäudes zu erstellen. Im Baubewilligungsverfahren kann die Autoeinstellhalle entsprechend der Arealüberbauung in Etappen gebaut werden.
Die Einstellhalle kann natürlich belüftet werden.
GB. Nr. 16 ist nicht an der Autoeinstellhalle beteiligt.
- .4 Die Notzufahrt für die Gebäude VA-1, VA-2 und L-1, L-2, L-3, L-4, L-5, mit einer Breite von 4 m, muss für LKW mit einer Radlast von 5t und einem Gesamtgewicht von 14t befahrbar sein (Feuerwehr und zur Entsorgung).
- .5 Die gesamte Fläche der Kinderspielplätze hat mindestens 15% der Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- .6 Pro 8 Wohnungen ist ein Abfallcontainer aufzustellen. Für die gesamte Arealüberbauung ist ein Kompostplatz in entsprechender Grösse einzurichten.
- .7 Überdeckte Gartensitzplätze können erstellt werden. Die Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- .8 Für Velos und Mopeds sind in Eingangsnähe der einzelnen Bauten ausreichende überdachte Abstellplätze zu erstellen, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich sind.
- .9 Satelliten-Parabolantennen dürfen nur an Stellen montiert werden, wo sie das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. An bzw. vor der Fassade dürfen sie nicht montiert werden.
- .10 Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Angrenzend an die öffentlichen Strassen sind Plätze für die Containerübergabe einzurichten.
- .11 Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt.
- .12 Um den Meteorwasseranteil gering zu halten, sollten möglichst viele Flächen versickerungsfähig ausgebildet werden. Mit Ausnahme der Hauszugänge und der Notzufahrten sind Geh- und Fahrwege sowie oberirdische Parkplätze mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.



- .13 Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Notzufahrten sind so abzusichern, dass sie nicht zweckentfremdet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
- .14 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen , der Übergangsbereiche zu den Wohnungen und zur Einstellhalle zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
- .15 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt. Sie bedürfen, auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände, keiner Dienstbarkeiten. Die Abstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.
- .16 Gemeinschaftsanlagen: Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und -plätze und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
- .17 Soweit diese Bestimmungen nichts anderes festlegen, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil und die kantonale Bauverordnung.
- .18 Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung, Abweichungen vom Gestaltungsplan 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 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2
3
4
5

(

(

10
11
12