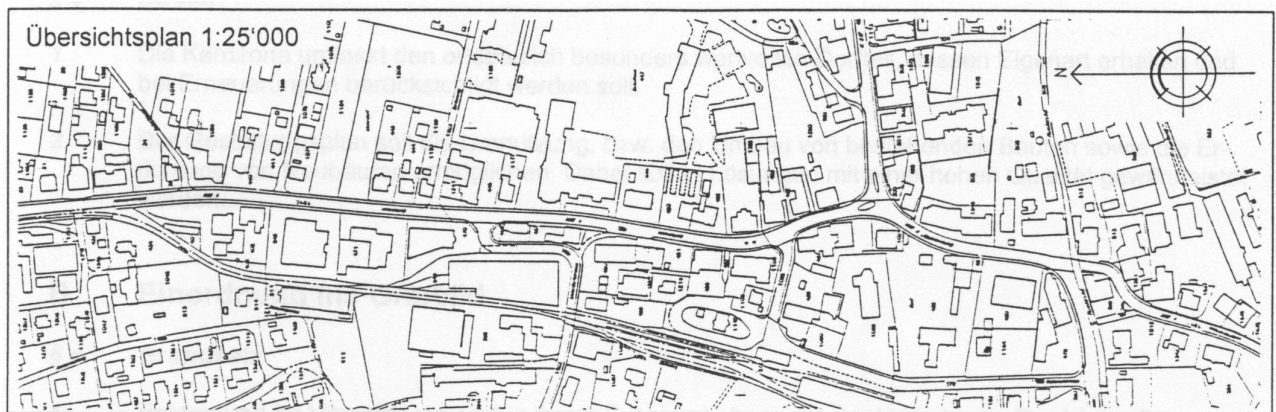


Gestaltungsplan „Kernzone“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
Situationsplan Mst. 1:1'000



Inhalt

- A** **Allgemeines**
- B** **Einordnung ins Ortsbild**
- C** **Bestehende Bauten**
- D** **Neubauten**
- E** **Dächer**
- F** **Umgebungsgestaltung**
- G** **Baubewilligungsverfahren**

Mitwirkungsbericht vom: 25. Januar 1999

Vorprüfungsbericht vom: 6. Oktober 1999

Öffentliche Auflage vom: 29. November 1999 bis 7. Januar 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 13. November 2000

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

A Allgemeines

§ 1 Geltung

- 1 Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter.
- 2 Soweit die Vorschriften zum Gestaltungsplan nichts anderes vorschreiben, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung und des Bauzonen- und Kulturlandplanes der Gemeinde Schöffland.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan „Kernzone“ Mst. 1:1'000
- Sondernutzungsvorschriften für die Kernzone

§ 3 Zweck

- 1 Die Kernzone umfasst den ortsbaulich besonders wertvollen Dorfteil, dessen Eigenart erhalten und bei Erneuerungen berücksichtigt werden soll.
- 2 Der Gestaltungsplan soll die Umnutzung, bzw. den Umbau von bestehenden Bauten sowie die Errichtung von Neubauten ermöglichen. Dabei sollen Lösungen mit einer hohen Qualität gewährleistet werden.

B Einordnung ins Ortsbild

§ 4 Grundsatz

Bauten und ihr Umschwung sind in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung, für sich im Ganzen und in den Einzelheiten gut zu gestalten. Insbesondere sind die folgenden Merkmale zu beachten:

- Bauvolumen
- Stellung
- Kleinmassstäblichkeit des Ortsbilds
- Kubische Gliederung
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl

§ 5 Baulinien

- 1 In Bereichen mit im Gestaltungsplan festgelegten Gestaltungsbaulinien, sind Bauten längs den Strassen auf diese Linien zu stellen.
- 2 Die im Gestaltungsplan festgelegten Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten von der Strasse.
- 3 Wo im Gestaltungsplan keine Baulinie bezeichnet ist und wo nicht durch einen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan etwas anderes bestimmt ist, gilt längs der Strassen der gesetzliche Mindestabstand und gegenüber Nachbargrundstücken, unter Vorbehalt von § 6, der Grenzabstand gemäss § 9.
- 4 In der 2. Bautiefe sind die Baumasse der angrenzenden Zone einzuhalten.

C Bestehende Bauten

§ 6 Schutzobjekte

Der Schutz der im Gestaltungsplan als Schutzobjekte (Gebäude unter kantonalem oder kommunalem Schutz) bezeichneten Bauten richtet sich nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung.

D Neubauten

§ 7 Geschosse

- 1** Die Anzahl der zu realisierenden Geschosse richtet sich nach den im Gestaltungsplan durch die Bezeichnungsart der Baulinien festgelegten Anzahl Stockwerke. Dabei wird die Anzahl Stockwerke immer strassenseitig gemessen.
- 2** Bei Neubauten entlang der Dorf- und Ruederstrasse, die unmittelbar an den Strassenraum grenzen, ist im Erdgeschoss mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche gewerblich zu nutzen. Im übrigen richtet sich die Nutzung nach § 8 BNO.

§ 8 Fassadenhöhe

- 1** Die Höhe der Bauten richtet sich nach der Art der Baulinien.
- 2** Strassenseitig gelten folgende Fassadenhöhen:
 - gelbe Baulinien (1G) Fassadenhöhe 4m
 - rote Baulinien (2G) Fassadenhöhe 8m
 - blaue Baulinien (3G) Fassadenhöhe 11m
 - schwarze Baulinien (4G) Fassadenhöhe 14m

Die Fassadenhöhe wird strassenseitig vom anschliessenden, gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung gemessen.

- 3** Für die übrigen Seiten gelten folgende Geschossezahlen:
 - hinter gelben Baulinien (1G) 1 Vollgeschoss
 - hinter roten Baulinien (2G) 2 Vollgeschosse
 - hinter blauen Baulinien (3G) 3 Vollgeschosse
 - hinter schwarzen Baulinien (4G) 4 Vollgeschosse

§ 9 Abstände

- 1** Wo die Gestaltungsbaulinie nichts anderes bestimmt, gilt ein Grenzabstand von 5 m. Unterschreitungen bis zu einem Gebäudeabstand von 7 m sind mittels Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Nachbarn und unter Einhaltung weiterer Vorschriften zulässig, wenn dadurch eine bessere Einpassung ins Ortsbild erreicht wird und keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen verletzt werden.
- 2** Grenzbau ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Nachbarn zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder wenn gleichzeitig gebaut wird.

E Dächer

§ 10 Dachform

Für Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° vorzusehen. Andere Dachformen sind möglich, sofern die Zielsetzungen und der Zweck des Gestaltungsplanes nicht beeinträchtigt werden. Solche Projekte sind als Vorentscheidsgesuch gemäss § 16 dem Gemeinderat einzureichen.

§ 11 Dachdurchbrüche

- 1 Dachdurchbrüche sind so zu gestalten, dass sie sich in ihrer Form und ihren Proportionen dem Hauptdach unterordnen.
- 2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 12 Dacheindeckung

- 1 Zulässig sind Dacheindeckungen in dunkler, einheitlicher Farbgebung. Flachdächer sind zu begrünen oder als nutzbarer Aussenraum zu gestalten.
- 2 Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster müssen flächenbündig in der Dachfläche liegen.

F Umgebungsgestaltung

§ 13 Allgemein

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen und Neubauten als Gestaltungsrichtlinie zu übernehmen. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:
 - Sinnvolle und rationelle Erschliessung für Fussgänger, Velofahrer und motorisierte Verkehrsteilnehmer
 - Anordnung von Abstellplätzen für Velos, Mofas, Motorräder und Autos
 - Anordnung von Grünflächen und Bäumen
- 2 Die im Gestaltungsplan speziell bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3 Bei Baugesuchen im ganzen Bereich der Kernzone ist ein spezieller Plan der Umgebungsgestaltung als Bestandteil des Baugesuches einzureichen.

§ 14 Im Ortsbild wichtige Aussenräume

Die im Gestaltungsplan speziell bezeichneten, im Ortsbild wichtigen Aussenräume sind mit besonderer Rücksicht auf das gewachsene Ortsbild zu gestalten. Dies gilt sowohl für die diese Aussenräume begrenzenden Gebäudefassaden, wie auch für die Ausbildung von Strassen und Plätzen, Gehwegen, Einfriedungen, Vorgärten etc.

G Baubewilligungsverfahren

§ 15 Bauberatung

Der Gemeinderat stellt den Bauwilligen bei Baufragen eine erste, unentgeltliche Bauberatung zur Verfügung. Die Bauwilligen sind eingeladen, bei jedem Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierungsarbeiten mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, um grundsätzliche Fragen zu diskutieren und abzuklären.

§ 16 Begutachtung/Vorentscheid

Der Gemeinderat lässt Bauvorhaben, die im Ortsbild von Bedeutung sind, durch eine neutrale Fachstelle prüfen. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, bau- oder lärm-schutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden. Solche Bauvorhaben sind deshalb bereits in der Vorprojektphase dem Gemeinderat als Vorentscheidsgesuch zur Prüfung einzureichen.

Ein solches Gesuch hat im Minimum folgende Unterlagen zu beinhalten:

- Vollständiges Projekt in geeignetem Massstab
- Modell im Mst. 1:200 des Projektes und der Umgebung, insbesondere mit angrenzendem Strassenraum
- Projektbeschrieb mit Erläuterungen zum Projekt
- Gesamtkonzept für die Bereiche Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung

§ 17 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diesen Gestaltungsplan werden ersetzt:

- a) der Kernzonenplan 1:1'000 vom 27. 6. 1988 (Genehmigung Grosser Rat vom 12. 6. 1990)
- b) die Vorschriften für die Kernzone vom 27. 6. 1988 (Genehmigung Grosser Rat vom 12. 6. 1990)