

GEMEINDE OBERIBERG

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Zum Gestaltungsplan Hoch – Ybrig Fuederegg

Mh, 26.09.2008

Genehmigungsvermerke:

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 24. Okt. 2008 bis 13. Feb. 2009

Vom Gemeinderat erlassen am 13. Jan. 2009

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat RRB Nr. 218 vom 10. März 2009

Der Landammann:





Der Staatsschreiber:



Landeigentümer / Gesuchsteller:



Planung:

Holdener & Partner, Architektur
Moosstrasse 4
8843 Oberiberg

Marco Holdener:



Rechtsgrundlagen	Art. 1 Der Gemeinderat erlässt auf Antrag des Grundeigentümers und mit Genehmigung des Regierungsrates sowie gestützt auf die §§ 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die Art. 76ff des kommunalen Baureglementes (BR) folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Hoch Ybrig Fuederegg.
Geltungsbereich	Art. 2 Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan, Situation 1:500, 07.094/03 vom 26.09.2008, mit einem strichpunktierten Perimeter umgrenzten Gestaltungsgebiet, mit folgenden Flächen: Total Fläche innerhalb des Gestaltungsperimeters: 4'034m²
Zweck	Art. 3 Die vorliegende Gestaltungsordnung strebt folgende Planziele an: - Einheitliche Gestaltung der Gebäude - Einpassung in das Landschaftsbild durch klare Regeln - Festlegung der Bauten bzgl. Lage und Gestaltung - Generelle Anordnung und Gestaltung von Wegen und Plätzen - Festlegung einer einwandfreien Erschliessung
Planungsmittel	Art. 4 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile: Verbindliche Planungsmittel und Bestandteile des GP - Gestaltungsplan, Situation 1:500, 07.094/03 vom 26.09.2008 - Sonderbauvorschriften, September 2008 Ergänzende, illustrierende Unterlagen zu den verbindlichen Planungsmitteln - Bericht, September 2008 - Richtprojekt, 07.094/01,02 vom 26.09.2008
Baubegrenzungslinie Baubereich	Art. 5 1 Die Baubegrenzungslinie für oberirdische Hochbauten bestimmt den Baubereich für die Gebäudeteile der Baukörper. 2 Dachvorsprünge, Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Kamine, Erker und Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie nach Art. 43 allseits bis 1.50m überragen, wobei sich diese Bauteile in Form-, Material- und Farbwahl nach Art. 11 SBV zu richten haben. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Grenz- und übrigen Abstanzvorschriften gegenüber Dritten (Gestaltungsplanperimeter).

3 Ausserhalb aller Baubegrenzungslinien sind unter Einhaltung der Grenz- und übrigen Abstandsvorschriften gegenüber Dritten im weiteren zulässig:

- Erholungs- und Freizeitanlagen
- Eingeschossige Nebenbauten nach § 61 PBG sowie Erschliessungsanlagen und Terraingestaltungen.

Art. 6

Gebäude- und Firsthöhen

1 Die Maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen darf bei mehr als 20° Gefälle des gewachsenen Terrains um 2m überschritten werden, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade.

Art. 7

Grenz-, Gebäude- und Waldabstände

1 Die im kommunalen Baureglement und im kantonalen Planungs- und Baugesetz festgelegten Mindestabstände sind einzuhalten, vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Abs. 2ff.

2 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können Hauptbauten über 8m Gebäudehöhe einen minimalen Gebäudeabstand von 4.00m ausweisen. Untergeschosse und Nebenbauten können zusammengebaut werden.

Art. 8

Gebäudelängen

Für Untergeschosse und auf bestehenden Grundmauern Aufgebautes entfällt die Gebäudelängenbeschränkung von 30 m.

Art. 9

Vollgeschoss

1 Es sind zwei Vollgeschosse nach Art. 70 BR gestattet. Kreuzgiebeldachgeschosse gelten nicht als Vollgeschosse, wenn die Eckauflager, gemessen von OK rohem Boden bis OK Kreuzpfette, das Mass von 1.0m nicht übersteigt.

Dachgeschoss,
Dachgestaltung

2 Die Dachgestaltung ist aus der Formensprache der Baukörper abzuleiten. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werden Aufbauten, wie Lukarnen (kleiner 1/3 der Fassadenlänge), Fassadenskelette, Pergolastützen. -Balkone etc.

Art. 10

Gestaltung allgemein

Die Bauten sind konzeptgetreu zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen. Namentlich bezüglich der Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit den Behörden abzusprechen.

Fassadengestaltung Im Speziellen	Art. 11 Die Fassadengestaltung der Hauptbauten hat der alpinen Umgebung Rechnung zu tragen. Eingangspartien, Treppenhäuser, Vorbauten, Anbauten, Balkone, Erker, Veranden und Wintergärten sind auf einander abgestimmt zu gestalten. Sie dürfen formal und farblich stärker in Erscheinung treten und eine passende Materialisierung aufweisen (z.B. auch Metall/Glas).
Dach- und Terrassen Gestaltung im Speziellen	Art. 12 Flächdächer sind möglichst zu begrünen oder begehbar zu gestalten.
Nutzungsflächen	Art. 13 Die Zuordnung der Nutzungsflächen ist in der Situation 1:500, 07.094/03 vom 26.09.2008 aufgezeigt.
Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	Art. 14 Die definitive Gestaltung wird mit dem Detailprojekt bestimmt. Vor Beginn der Umgebungsarbeiten ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen. Bei Neupflanzungen auf dem Grundstück sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
Verkehrerschliessung, Werkleitungen	Art. 15 Die Verkehrsführung und die technische Erschliessung hat grundsätzlich gemäss Situation 1:500, 07.094/03 vom 26.09.2008 zu erfolgen.
Allgemeine Freiflächen, Erholungsflächen	Art. 16 Die Anlagen haben sich primär nach den Bedürfnissen für Bauten in einem Ferien- und Sportzentrum zu richten. Freiflächen sind in Ihrer Grösse und Lage in Situation 1:500, 07.094/03 vom 26.09.2008 bestimmt.
Abfallbewirtschaftung	Art. 17 Lage und Gestaltung der Containersammelstellen inkl. allfällige Kompositieranlage und Hundetoilette sind im Baubewilligungsverfahren mit dem Gemeinderat Oberiberg abzusprechen.
Ausnahmen	Art. 18 Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen.

Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

- a) Gebäude- und Firsthöhen-Zuschlag
- b) Reduktion des Gebäudeabstand innerhalb des GP-Perimeters
- c) Reduktion des Grenzabstandes für Hochbauten und unterirdische Bauten innerhalb des GP-Perimeters
- d) Teilweise Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung
- e) Definition und Auslegung des Vollgeschosses
- f) Definition der Dachgestaltung / Dachform und Gestaltung allgemein

Art. 19

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Hoch Ybrig Fuederegg tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 20

Bewilligungsverfahren

Für das Bewilligungsverfahren und die Baubewilligungspflicht gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglements der Gemeinde Oberiberg.

Art. 21

Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das kommunale Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz zur Anwendung.