

GEMEINDE OBERIBERG

Sonderbauvorschriften

Zum Gestaltungsplan Hoch Ybrig Station Süd

April 2004 / Rev. 12.10.2004 / Rev. 10.06.2005

Genehmigungsvermerke

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 12.11.04 bis 13.12.04

vom Gemeinderat erlassen am 11. Januar 2005, GRB 2005-0027

Der Gemeindepräsident:

[Signature]



Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat RRB Nr. 586 vom 26.4.05

Der Staatsschreiber:

[Signature]



Der Landammann:

[Signature]

Landeigentümer / Gesuchsteller:



Planer:

Walter Petrig und Partner AG
Schwanenstrasse 4
8840 EINSIEDELN
Walter C Petrig

[Signature]

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 Station Süd.
Geltungsbereich	Art. 2 Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan, Situation M 1.500, Plan-Nr. 599/7844 vom 20. April 2004 (Rev. 12.10.2004), mit einem strichpunktierten Perimeter umgrenzten Gestaltungsgebiet, GBN 1486 mit folgenden Flächen: Total Fläche innerhalb des Gestaltungsperimeters: 6192 m2
Zweck	Art. 3 Die vorliegende Gestaltungsordnung strebt folgende Planziele an: - Einheitliche Gestaltung der Gebäude - Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild durch klare Gestaltungsregeln - Generelle Festlegung der Bauten bgl. Exposition und grundsätzlicher 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 Gestaltungsplanes - Gestaltungsplan, Situation, Plan Nr. 599/7844, Datum 20.4.2004 (Rev. 12.10.2004) - Sonderbauvorschriften, Datum April 2004 (Rev. 12.10.2004) Ergänzende, orientierende Unterlagen zu den verbindlichen Planungsmitteln - Bericht, Datum April 2004 (Rev. 12.10.2004) - Richtprojekt, Plan Nr. 599/7845, Datum 20.4.2004 (Rev. 12.10.2004)
Baubegrenzungslinie Baubereich	Art. 5 1 Die Baubegrenzungslinie für oberirdische Hochbauten bestimmt den Baubereich für die oberirdischen 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 Abstandsvorschriften gegenüber Dritten. 3 Ausserhalb aller Baubegrenzungslinien sind im weiteren zulässig: - Erholungs- und Freizeitanlagen - Eingeschossige Nebenbauten nach § 61 PBG sowie Erschliessungsanlagen und Terraingestaltungen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Grenz- und übrigen Abstandsvorschriften gegenüber Dritten.

Art. 6

Gebäude- und Firsthöhen

1 Die Maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen darf bei mehr als 20° Gefälle 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 4m Gebäudehöhe einen minimalen Gebäudeabstand von 4.00m ausweisen. Untergeschosse und Nebenbauten können zusammengebaut werden.

Art. 8

Gebäudelängen

Für Untergeschosse und Nebenbauten entfällt die Gebäudelängenbeschränkung von 30 m.

Art. 9

Vollgeschoss

1 Es sind drei Vollgeschosse nach Art. 69 BR gestattet. Bei Ausbildung einer, dem Platz zugewandeten Arkade, kann das Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss genutzt werden. Kreuzgiebeldachgeschosse gelten nicht als Vollgeschosse, wenn die Eckauflager, gemässen von OK rohem Boden bis OK Kreuzpfette, das Mass von 1.0m nicht übresteigt.

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.

Art. 11

Fassadengestaltung
Im Speziellen

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).

Art. 12

Dach- und Terrassen-
Gestaltung im Speziellen Flächdächer sind möglichst zu begrünen oder begehbar zu gestalten.

Art. 13

Nutzungsflächen Die Zuordnung der Nutzungsflächen ist in der Situation 1:500, Plan-Nr. 599/7844 aufgezeigt.

Art. 14

Aussenraum- und
Umgebungsgestaltung 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.

Art. 15

Verkehrerschliessung,
Werkleitungen Die Verkehrsführung und die technische Erschliessung hat grundsätzlich gemäss Situation 1:500, Plan-Nr. 599/7844 zu erfolgen.

Art. 16

Allgemeine Freiflächen,
Erholungsflächen Die Anlagen haben sich primär nach den Bedürfnissen für Bauten in einem Ferien- und Sportzentrum zu richten. Frei- und Erholungsflächen sind in Ihrer Grösse und Lage in Situation 1:500, Plan-Nr. 599/7844 bestimmt.

Art. 17

Parkierung Die Anzahl der Parkplätze in nützlicher Entfernung von der Talstation Weglosen richtet sich nach dem kommunalen Baureglement und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 18

Abfallbewirtschaftung Lage und Gestaltung der Containersammelstellen inkl. allfällige Kompositieranlage und Hundetoilette sind im Baubewilligungsverfahren mit dem Gemeinderat Oberiberg abzusprechen.

Art. 19

Ausnahmen Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen.
Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:
a) Gebäude- und Firsthöhen-Zuschlag
b) Gebäudeabstand innerhalb des GP-Perimeters
c) Teilweise Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung
d) Vollgeschosszahl im Spez. Fall.

Art. 20

Inkrafttreten Der Gestaltungsplan Hoch Ybrig Station Süd tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 21

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

Art. 22

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