

# GEMEINDE OBERIBERG

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### GESTALTUNGSPLAN ROGGEN

Mh, 01.06.2010

Genehmigungsvermerke:

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 4. Juni 2010 bis 24. Juni 2010.....

Vom Gemeinderat erlassen am ...Präsidentialverfügung..vom 25. Juni 2010

Der Gemeindepräsident:

.....



Der Gemeindeschreiber:

.....

Genehmigt vom Regierungsrat RRB Nr. 790 vom 10.8.2010.....

Der Landammann:

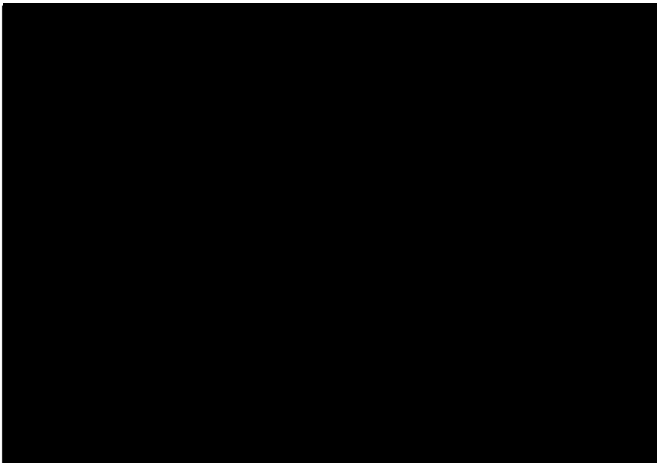
.....



Der Staatsschreiber:

.....

Landeigentümer / Gesuchsteller:



Planung:

Holdener & Partner, Architektur  
Moosstrasse 4  
8843 Oberiberg

Marco Holdener:

.....

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rechtsgrundlagen                  | <p style="text-align: center;">Art. 1</p> <p>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 Roggen.</p>                                                                                                                                                                                            |
| Geltungsbereich                   | <p style="text-align: center;">Art. 2</p> <p>Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan, Situation 1:500, 08.116/01 vom 01.06.2010, mit einem strichpunktiierten Perimeter umgrenzten Gestaltungsgebiet, mit folgenden Flächen:<br/>Total Fläche innerhalb des Gestaltungsperimeters: 10'327 m2</p>                                                                                                                                                                                                                           |
| Zweck                             | <p style="text-align: center;">Art. 3</p> <p>Die vorliegende Gestaltungsordnung strebt folgende Planziele an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einheitliche Gestaltung der Gebäude</li> <li>- Einpassung in das Landschaftsbild durch klare Regeln</li> <li>- Festlegung der Bauten bzgl. Lage und Gestaltung</li> <li>- Generelle Anordnung und Gestaltung von Wegen und Plätzen</li> <li>- Generelle Anordnung und Gestaltung von Freiflächen</li> <li>- Festlegung einer einwandfreien Erschliessung</li> </ul>        |
| Planungsmittel                    | <p style="text-align: center;">Art. 4</p> <p>Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:</p> <p>Verbindliche Planungsmittel und Bestandteile des GP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltungsplan, Situation 1:500, 08.116/01 vom 01.06.2010</li> <li>- Sonderbauvorschriften, Juni 2010</li> </ul> <p>Ergänzende, illustrierende Unterlagen zu den verbindlichen Planungsmitteln</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bericht, Juni 2010</li> <li>- Richtprojekt, 08.116/02 vom 23.02.2010</li> </ul>  |
| Baubegrenzungslinie<br>Baubereich | <p style="text-align: center;">Art. 5</p> <p>1 Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan hierfür festgelegten Baubegrenzungslinien errichtet werden.</p> <p>2 Dachvorsprünge, Veranden, 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).</p> |

3 In den Frei- und Erholungsflächen sind unter Einhaltung der Abstandsvorschriften gegenüber Dritten im weiteren zulässig:  
- Anlagen für die Erholungs- und Freizeitnutzung  
- Nebenbauten gemäss Art. 45 BauR sowie Erschliessungsanlagen und Terrainveränderungen.

#### Art. 6

Gebäude- und Firsthöhen

1 Die Maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen richtet sich nach dem kommunalen Baureglement.

2 Anlagen dürfen das gewachsene Terrain maximal um 7 m überragen.

#### 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. 2.

2 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können Hauptbauten bis zu 7.0 m Gebäudehöhe einen minimalen Gebäudeabstand von 3.00 m ausweisen.

#### Art. 8

Gebäudelängen

1 Innerhalb des Baubereichs für Hochbauten entfällt die Gebäudelängenbeschränkung von 30 m.

#### Art. 9

Dachgeschoss, Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung ist aus der Formensprache der Baukörper abzuleiten.

#### Art. 10

Gestaltung allgemein

Die Bauten sind konzeptgetreu zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die alpine Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

#### Art. 11

Fassadengestaltung  
Im Speziellen

Mindestens die Hälfte aller Fassadenflächen ist in Holz auszuführen oder mit Holzwerk zu verkleiden. Die übrigen Fassadenpartien sind zu verputzen. Sichtbeton darf nur in Sockelpartien, Brüstungen und Stürze verwendet werden. Die Holzpartien sind so zu behandeln, dass die natürlichen Materialeigenschaften und Erscheinungsformen zur Geltung kommen. Sie sind deshalb mit witterungsschützender, brauner

Pigmentierung zu versehen. Die Mauerpartien sind in der ortsüblichen Bauweise zu verputzen. 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 oder Terrassen sind möglichst zu begrünen oder  
begehbar zu gestalten.

#### Art. 13

Nutzungsflächen      Die Zuordnung der Nutzungsflächen ist in der Situation 1:500,  
08.116/01 vom 01.06.2010 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, 08.116/01 vom 01.06.2010  
zu erfolgen.

#### Art. 16

Terraingestaltung      Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1 m zulässig. Sie  
sind harmonisch dem best. Terrain anzugliedern. Es sind  
ortsübliche Materialien zu verwenden.

#### Art. 17

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

#### Art. 18

Ausnahmen      Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der  
Regelbauweise abgewichen.

Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

- a) Reduktion des Gebäudeabstand innerhalb des GP-Perimeters
- b) Reduktion des Grenzabstandes für Hochbauten auf 3m innerhalb des GP-Perimeters
- c) Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung im Baubereich für Hochbauten
- d) Definition der Gestaltung von Bauten, Umgebung und Terrain

|                       |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inkrafttreten         | <p style="text-align: center;">Art. 19</p> <p>Der Gestaltungsplan Roggen tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p>                                                                                              |
| Bewilligungsverfahren | <p style="text-align: center;">Art. 20</p> <p>Für das Bewilligungsverfahren und die Baubewilligungspflicht gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglements der Gemeinde Oberiberg.</p>       |
| Subsidiäres Recht     | <p style="text-align: center;">Art. 21</p> <p>Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das kommunale Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz zur Anwendung.</p> |