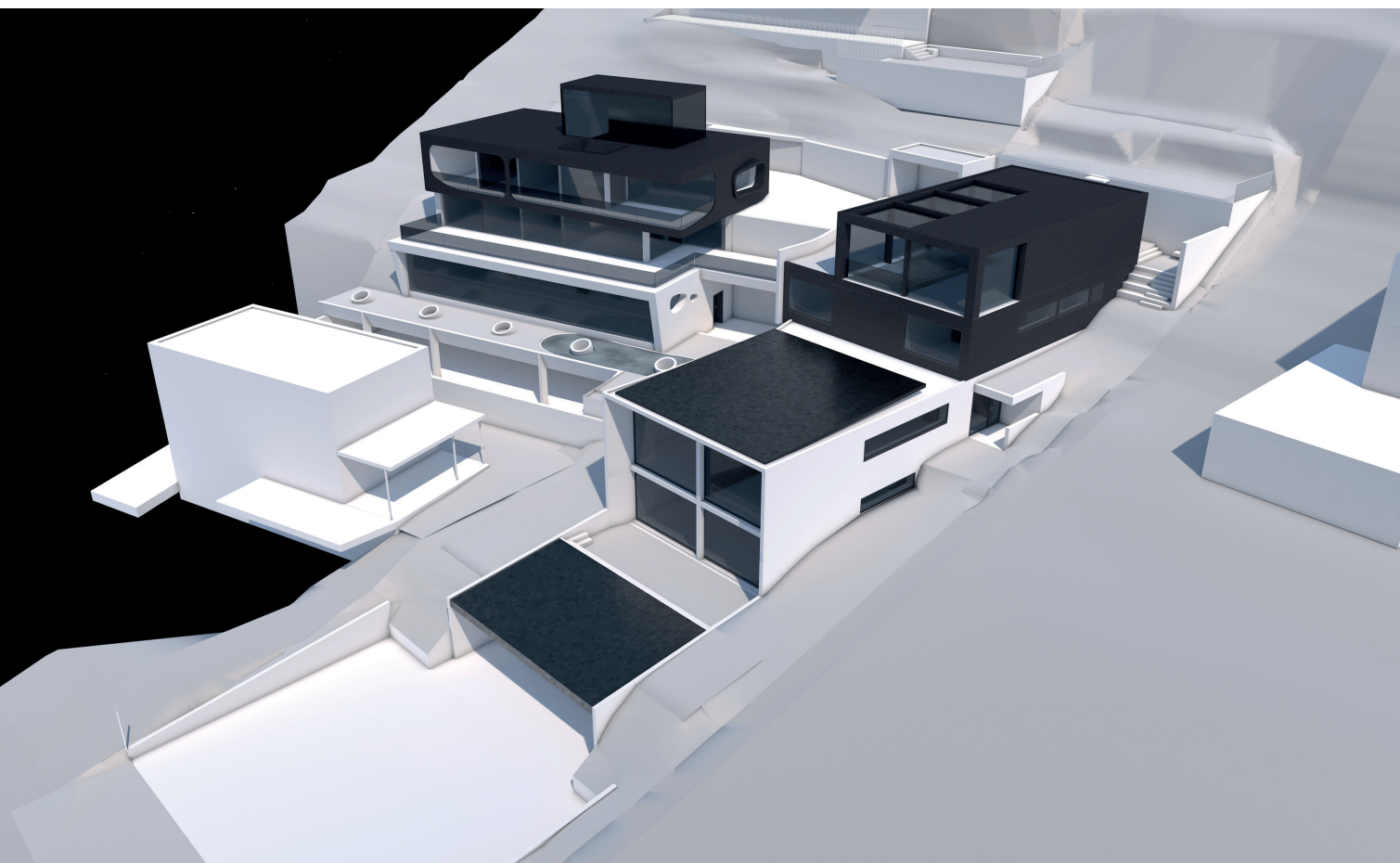

Sondernutzungsplan Schnabel
Besondere Bauweise

Planungsbericht



Ingress

Projektnummer	39.1.001
Auftraggeber	Carlos Martinez Architekten AG Schnabelweg 8 9442 Berneck
Kontaktperson	Carlos Martinez
Auftragnehmer	Rietmann Raum- & Projektentwicklung Sitegässli 8 9562 Märwil T +41 71 278 01 71 rietmann.swiss
Projektleitung	Daniel Rietmann, dipl. Ing FH SIA Raumplaner FSU
Projekt	Carlos Martinez Architekten AG Schnabelweg 8 9442 Berneck
Verantwortlich	David Gschwend
Titelbild	Projektansicht (aus südöstlicher Richtung) Quelle: Carlos Martinez Architekten AG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Planungsgebiet	4
1.2	Planungsabsicht	4
1.3	Bauprojekt	4
2	Grundlagen	7
2.1	Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz ISOS	7
2.2	Kantonaler Richtplan	8
2.3	Kommunale Planung	8
2.4	Erschliessung	10
2.5	Weitere Themen	11
3	Sondernutzungsplan	12
3.1	Grundlagen	12
3.2	Allgemeine Bestimmungen	12
3.3	Erschliessung und Parkierung	12
3.4	Bebauung	13
3.5	Umgebung	15
3.6	Umwelt	15
4	Bezug zum übergeordneten Recht	16
4.1	Siedlung und Ortsbild	16
4.2	Abweichung gegenüber Regelbauweise	16
4.3	Verkehr und Parkierung	19
5	Verfahren	20
5.1	Vorprüfung	20
5.2	Information und Mitwirkung	20
5.3	Rechtsverfahren	21
5.4	Genehmigung	21

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Berneck nordwestlich des Dorfzentrums am Hangfuss des Rötiberg. Es umfasst die Grundstücke Nr. 1572, 1697 und 2209. Das Gebiet liegt gemäss Zonenplan der politischen Gemeinde Berneck in der Wohnzone WE.



Orthofoto Gemeinde Berneck
M 1:20'000

Quelle: GeoPortal

1.2 Planungsabsicht

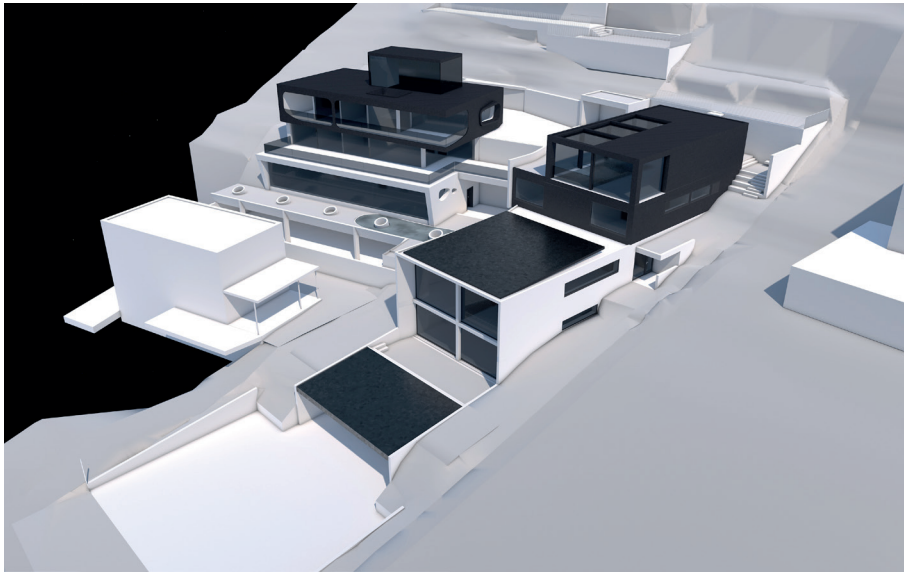
Die drei betroffenen Grundstücke weisen zusammen eine Fläche von 1'967 m² auf und sind teilweise überbaut. Auf dem Grundstück Nr. 1697 steht ein Gebäude, welches zu Wohn- und Bürozwecken genutzt wird. Es wird beabsichtigt, gegen Osten auf dem Grundstück Nr. 1572 eine terrassierte Erweiterung des Wohn- und Bürogebäudes zu erstellen. Zur Realisierung der terrassierten Überbauung wird ein Sondernutzungsplan Besondere Bauweise gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen erlassen.

1.3 Bauprojekt

Dem Sondernutzungsplan liegt ein Bauprojekt in Baubewilligungsreife zu Grunde, welches durch die Carlos Martinez Architekten AG ausgearbeitet wurde.

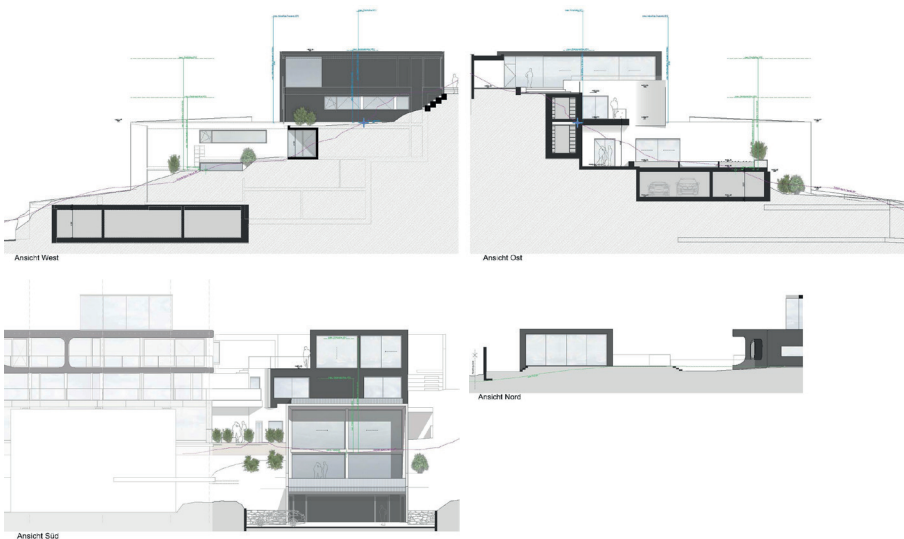
Das Projekt sieht östlich des bestehenden Wohn- und Bürogebäudes ein in der Höhe gestaffeltes Gebäude vor, dass sich durch die terrassenartige Ausbildung in den Hangfuss harmonisch eingliedert und mit dem Bestand kommuniziert. Bewusst wird die Baumasse so in die Topografie eingegliedert, dass talseitig ein unbebauter Raum entsteht und so ein Kontrapunkt zur kleingliedrigen Einfamilienhausbebauung bildet.

Zwei übereinander gestapelte und differenzierte Gebäudevolumen bilden das Ensemble. Das untere Gebäude hat eine Sichtbetonfassade. Der schmale Körper ist so gestaltet, dass die Längswände schottenartig in Erscheinung treten und an der Südfront die zweigeschossige Verglasung einen einzigen, grossen Innenraum suggeriert. Darüber steht der filigranere Teil, der mit einer dunklen Holzschalung verkleidet wird.



Projektansicht
aus südöstlicher Richtung

Quelle: Carlos Martinez Architekten AG

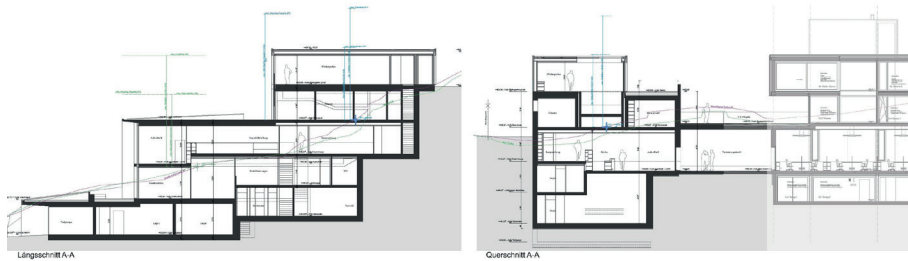


Ansichten

Quelle: Carlos Martinez Architekten AG

Links: Ansicht Ost
Rechts: Ansicht West

Links: Ansicht Süd
Rechts: Ansicht Nord



Schnitte

Quelle: Carlos Martinez Architekten AG

Links: Längsschnitt
Rechts: Querschnitt



Grundrisse

Quelle: Carlos Martinez Architekten AG

Links: Level -01
Rechts: Level 00

Links: Level 01
Rechts: Level 02

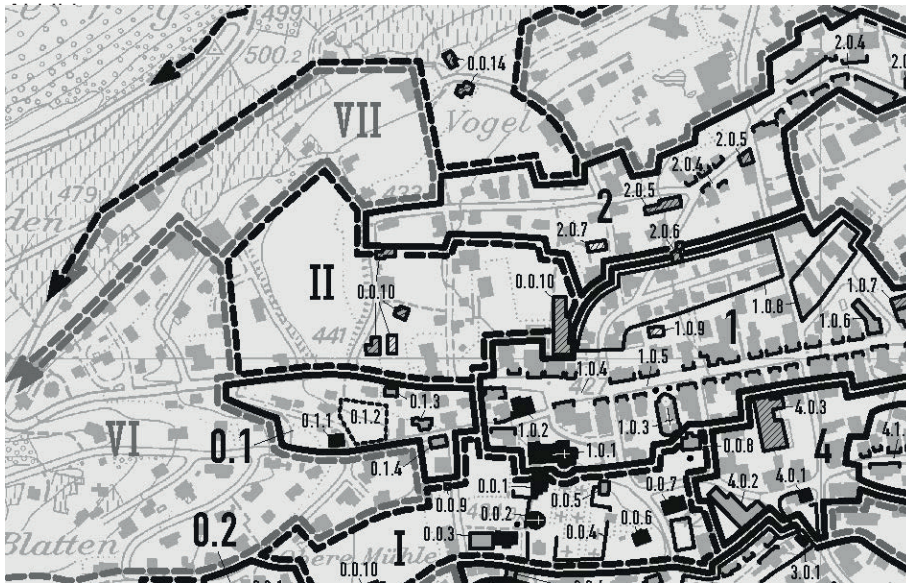


Links: Level 03
Rechts: Level 04

2 Grundlagen

2.1 Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder dser Schweiz ISOS

Berneck ist im ISOS als historisches Weinbauern- und Handwerkerdorf von nationaler Bedeutung aufgeführt. Berneck besitzt einen Ortskern von grosser Einheitlichkeit mit räumlich prägender Hauptachse. Er wird als kontrastreicher Gegensatz zu den gewachsenen Ortsteilen umschrieben.



Ausschnitt aus ISOS, Raumplanung, Ortsbilder

Quelle: Bundesamt für Kultur BAK

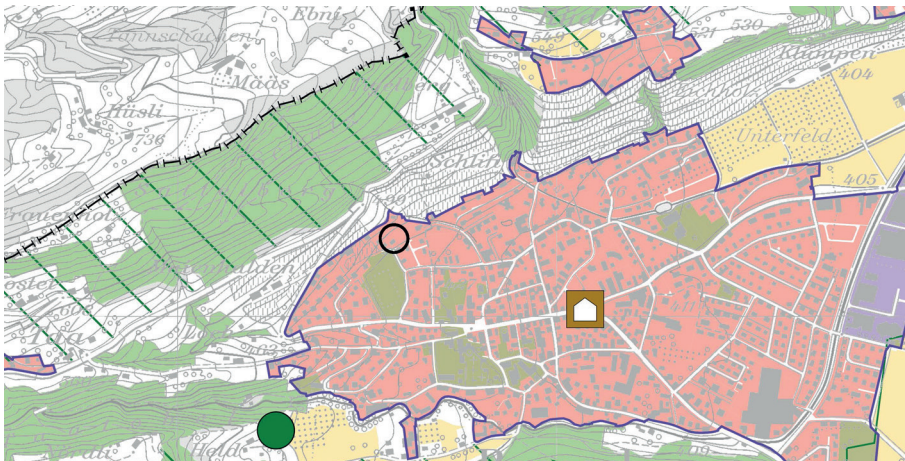
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
U-Ri	VII	Hangüberbauung zwischen Ortsrand und steilem Rebhang, vorwiegend Einfamilienhäuser seit etwa M. 20. Jh.	b			×	b			

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Umgebungsrichtung Nr. VII. Diese ist dem Erhaltungsziel b (Erhaltung der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind) bezeichnet. Beschrieben wird das Gebiet als Hangüberbauung zwischen Ortsrand und steilem Rebhang, vorwiegend mit Einfamilienhäusern aus der Mitte des 20. Jahrhunderts bebaut.

Ein spezieller Schutzbedarf besteht nicht. Die Anliegen des Ortsbildschutzes und die Auswirkungen auf die angrenzenden Ortsbildteile sind in der Schutzverordnung der Gemeinde Berneck (vgl. Kapitel 2.3 Kommunale Planung/Schutzverordnung) berücksichtigt.

2.2 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss aktueller Fassung des kantonalen Richtplans im Siedlungsgebiet (Wohnnutzung). Weitere arealbezogene Hinweise und Aussagen sind nicht vorhanden.



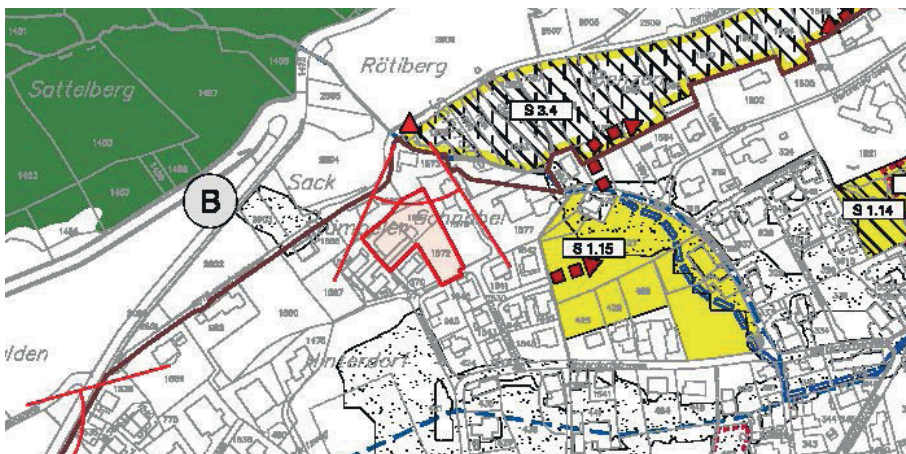
Ausschnitt Richtplankarte des Kantons St. Gallen
M 1:20'000

Quelle: GeoPortal

2.3 Kommunale Planung

Richtplan

Im Kommunalen Richtplan gibt es keine Einträge mit direktem Bezug zum Planungsgebiet. Etwas nördlich davon gelegen befindet sich der Aussichtspunkt Rütiberg. Dieser befindet sich auf einer Höhe von rund 470 m.ü.M. und somit 13 m über der höchsten Erhebung der Gebäude im Planungsgebiet. Die Aussicht wird damit nicht tangiert.

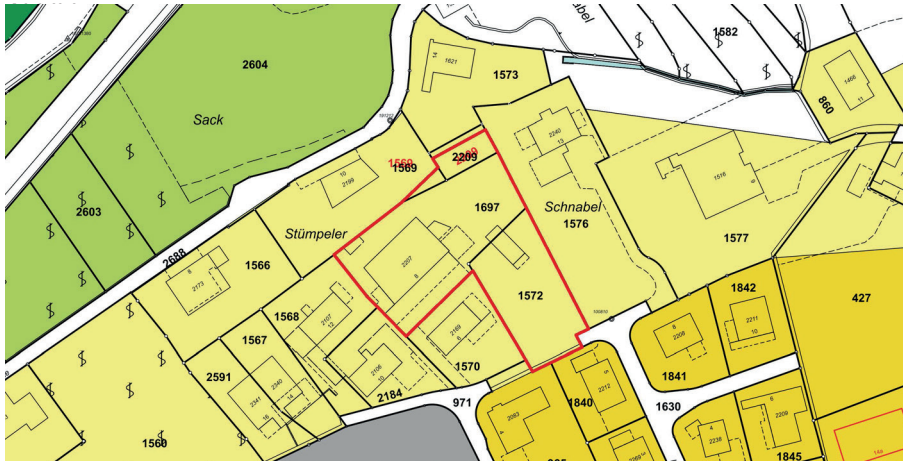


Ausschnitt Richtplan der Gemeinde Berneck
mit eingetragenem Planungsgebiet (rot)
M 1:5'000

Quelle: Gemeinde Berneck

Zonenplan und Baureglement

Die von der Planung betroffenen Grundstücke Nr. 1572, 1697 und 2209 liegen in der Wohnzone WE. Das Gebiet grenzt mehrheitlich an die selbe Zone.



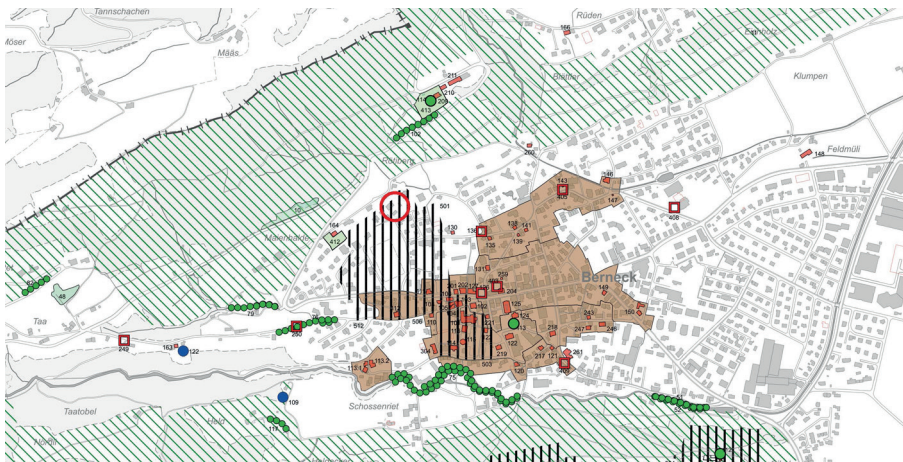
Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Berneck
M 1:2'000

Quelle: GeoPortal

Gemäss Baureglement der Gemeinde Berneck gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

– Ausnutzungsziffer	0.4
– Vollgeschosse	2
– Gebäudehöhe max.	6.5 m
– Talseitige Fassadenhöhe max.	9.5 m
– Firsthöhe max.	10.0 m
– Gebäudelänge max.	30.0 m
– Grenzabstand klein min.	4.0 m
– Grenzabstand gross min.	8.0 m

Schutzverordnung



Ausschnitt Schutzplan der Gemeinde Berneck
M 1:20'000

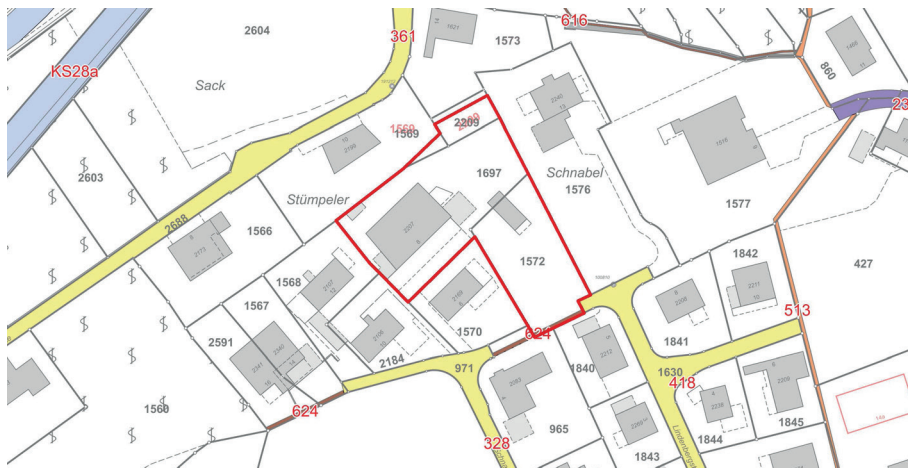
Quelle: GeoPortal

Das Planungsgebiet liegt am Rand eines archäologischen Schutzgebietes. Es handelt sich um die archäologische Fundstätte Oberdorf. Gemäss Schutzverordnung der Gemeinde Berneck sind die archäologischen Stellen vor Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

2.4 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über den Schnabelweg (Strassennummer 328) und die Lindenbergstrasse (Strassennummer 418) bereits erschlossen. Es handelt sich in beiden Fällen um Gemeindestrassen 3. Klasse. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Grundstück Nr. 1572 verbindet der Hinterdorf-Stümpeler-Weg (Gemeindegeweg 2. Klasse, Strassennummer 624) den Schnabelweg mit der Lindenbergstrasse. Die Zufahrt zum bestehenden Wohn- und Bürogebäude auf dem Grundstück Nr. 1697 erfolgt mit einem Fahrwegerecht über das Grundstück Nr. 1570. Die Zufahrt für die Erweiterung ist von der Lindenbergstrasse vorgesehen.



Ausschnitt Strassenplan der
Gemeinde Berneck
M 1:2'000

Quelle: GeoPortal

Langsamverkehr

Das Planungsgebiet wird von keinen öffentlichen Fuss- oder Radwegen tangiert.

2.5 Weitere Themen

Naturgefahren

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich ausserhalb von Gefahrengebieten. Das nördlich angrenzende Grundstück 1569 gehört zum Gefahrengebiet Rutschung mit geringer Gefährdung.

Altlasten

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb belasteter Standorte.

Lärm

Im Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Für die Überbauung gelten die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung. Es sind keine ausserordentlichen Belastungen bekannt.

3 Sondernutzungsplan

3.1 Grundlagen

Die Grundlage für den Sondernutzungsplan bildet ab dem 1. Oktober 2017 das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG). Ab Vollzugsbeginn finden für den Erlass neuer Sondernutzungspläne übergangsrechtliche Regelungen Anwendung. So können neue Sondernutzungspläne nur noch nach den Verfahrensvorschriften des PBG erlassen werden. Inhaltlich basieren sie jedoch weiterhin auf dem derzeit noch geltenden Zonenplan und Baureglement der Gemeinde, solange der neue Rahmennutzungsplan nicht an das neue Recht angepasst ist. Direkt anwendbar sind hingegen Art. 23ff PBG.

Die Erläuterungen zu den materiellen Planinhalten des Sondernutzungsplans folgen der Terminologie der Besonderen Vorschriften.

3.2 Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich (Art. 1)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 1572, 1697 und 2209. Die Grundstücke sind im Besitz der Bauherrschaft.

Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Zweck (Art. 2)

Mit dem Sondernutzungsplan Besondere Bauweise wird in erster Linie die Realisierung einer terrassierten Überbauung als Erweiterung des bestehenden Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Nr. 1679 geregelt.

Die Topografie im Planungsgebiet verlangt für die vorgesehenen Gebäude im Sinne einer harmonischen Einpassung ins Gelände eine Abweichung von den geltenden Regelbauvorschriften.

3.3 Erschliessung und Parkierung

Verkehrerschliessung (Art. 3)

Das Planungsgebiet ist über den Schnabelweg und die Lindenbergstrasse voll erschlossen. Die Zufahrt und der Zugang zum bestehenden Gebäude auf Grundstück Nr. 1697 erfolgt weiterhin über den bestehenden Schnabelweg, während die Zufahrt und der Zugang für die Erweiterung auf dem Grundstück Nr. 1572 über den Wendepplatz an der Lindenbergstrasse erfolgt. Dieser Zugang dient in erster Linie den Mitarbeitern. Der Haupteingang zur Liegenschaft bleibt am Schnabelweg 8.

Parkierung (Art. 4)

Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach dem Baureglement der Gemeinde Berneck. Für die bestehende Nutzung stehen bereits Abstellplätze zur Verfügung. Für die erweiterte Nutzung ist ein zusätzlicher Bedarf von elf Parkplätzen errechnet worden. Diese werden mit Ausnahme der oberirdischen, im Situationsplan bezeichneten Abstellplätze in einer Tiefgarage angeordnet.

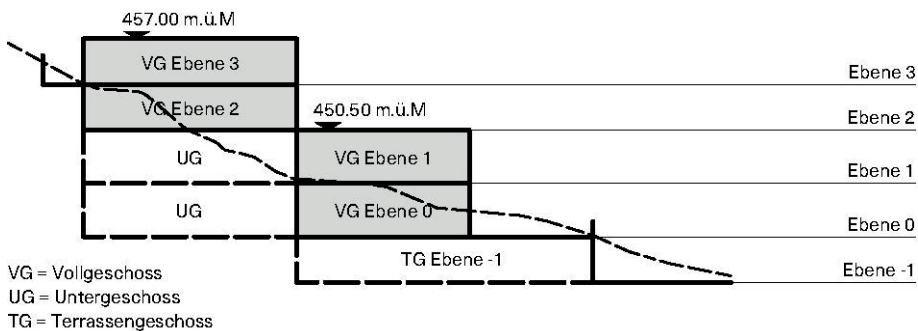
3.4 Bebauung

Oberirdische Bauten (Art. 5)

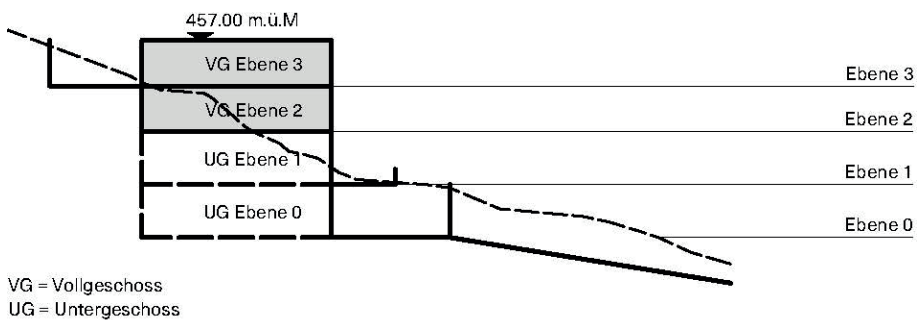
Die Bebaubarkeit des Planungsgebietes wird mittels verschiedenen Baubereichen geregelt. Die Baubereiche bezeichnen die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Die maximalen Gebäudehöhen werden mit Höhenkoten in m.ü.M. festgelegt. Die Festlegungen für die Baubereiche gehen den Regelbauvorschriften des Baureglementes vor und bestimmen damit die maximalen Abweichungen von der Regelbauweise.

Zur Verdeutlichung der zulässigen Geschossigkeit, Höhenlage und Erscheinung/Sichtbarkeit der Bauten dienen die in den Besonderen Vorschriften eingefügten Geländeschnitte durch die verschiedenen Baubereiche.

Innerhalb der Baubereiche für Vollgeschosse dürfen maximal zwei allseitig sichtbare Vollgeschosse erstellt werden. Die Definition des Vollgeschosses ergibt sich aus dessen Höhenlage gemäss Art. 7 Abs. 2 BauR (OK fertig Decke max. 1.20 m über Niveaupunkt). Die maximale Höhe ist mittels Höhenkote in m.ü.M. festgelegt.



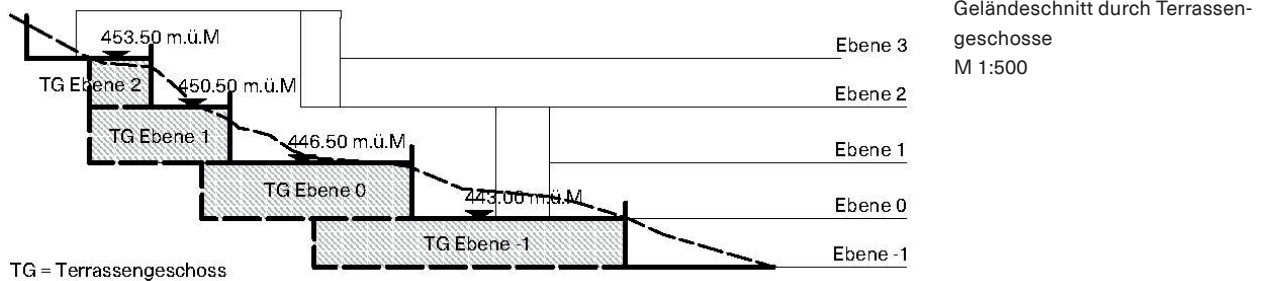
Geländeschnitt durch Baubereiche B und C
M 1:500



Geländeschnitt durch Baubereich A (bestehend)
M 1:500

Attikageschosse sind nur innerhalb des im Situationsplan eingetragenen Baubereiches beim Gebäude im Baubereich A zulässig. Die Höhe des Attikageschosses darf die festgelegte Höhe für das oberste Vollgeschoss um maximal 3.5 m überragen.

Die Baubereiche für Terrassengeschosse umschreiben die maximale Ausdehnung der terrassierten Geschosse. Diese dürfen nur talseitig entlang der Mantellinie sichtbar sein. Terrassengeschosse gelten aufgrund ihrer Höhenlage gemäss Art. 7 Abs. 2 BauR als Untergeschosse. Die maximale Gebäudehöhe ist mittels Höhenkote in m.ü.M. festgelegt. Darüber hinaus sind Brüstungen bis maximal 1.0 m erlaubt.



Die Baubereiche für Nebenbauten umschreiben die maximale Ausdehnung von maximal eingeschossigen Baukörpern gemäss Art. 7 Abs. 9 BauR.

Nutzungsmass (Art. 6)

Das totale Nutzungsmass des Bauprojektes (Bestandsbaute und Neubauten) mit 978 m² anrechenbarer Geschossfläche und 1'966.65 m² anrechenbarer Landfläche überschreitet die Ausnützungsziffer von 0.4 gemäss Regelbauvorschrift der Wohnzone WE. Mit dem tatsächlichen Mass von 0.497 liegt die Ausnützungsziffer aber wenig unter der nächsthöheren Zone, der Wohnzone W2b mit einer Ausnützungsziffer von 0.5. Im Hinblick auf die bevorstehende Revision des Baureglementes aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes, welches die Ausnützungsziffer nicht mehr vorsieht, wird das Nutzungsmass vorliegend nicht mit der Ausnützungsziffer, sondern mit den tatsächlich innerhalb der Baubereiche vorhandenen baulichen Möglichkeiten (Baumasse) festgelegt. (Vergleiche auch Beilagepläne Seite 13 mit detaillierter Berechnung der Ausnützungsziffer.)

Umgrenzung unterirdische Bauten (Art. 7)

Ganz unter dem Terrain liegende Bauten ausserhalb der Baubereiche dürfen bis zur Umgrenzung unterirdische Bauten erstellt werden.

Architektonische Gestaltung (Art. 8)

Der architektonischen Gestaltung ist im Hinblick auf eine gute Einordnung der Neubauten in die Umgebung und eine sorgfältige architektonische Gestaltung im Sichtbereich des öffentlichen Raumes Rechnung zu tragen.

Dachgestaltung (Art. 9)

Der Dachgestaltung ist im Sinne der fünften Fassade und terrassierten Bebauung besondere Beachtung zu schenken. Die Dachflächen der Hauptbauten sind im Grundsatz extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen sollen aber trotzdem möglich sein. Diese sind architektonisch gut in die Bebauung zu integrieren.

3.5 Umgebung

Umgebungsgestaltung (Art. 10)

Der Umgebungsgestaltung kommt eine grosse Bedeutung zu, da sich die Bebauung an gut einsehbarer Hanglage befindet. Die Abdeckung der Terrassengeschosse ist, wo dies die Nutzung erfordert in Plattenbelägen (nicht versiegelt) oder Kies erlaubt. Der Rest der Umgebung ist zu begrünen und mit standortgerechten Arten zu bepflanzen.

Stützmauern (Art. 11)

Die Überbauung des Planungsgebietes erfordert aufgrund der vorhandenen Topografie auch eine Terrassierung der Umgebung. Notwendige Stützmauern dürfen entlang den im Situationsplan eingetragenen Linien auch über 1.80 m Höhe aufweisen. Die Stützmauern sollen sich gut in die Umgebung einordnen, begrünt oder mit natürlichen Materialien verkleidet werden.

Bepflanzung (Art. 12)

Die Bepflanzung soll auf die Umgebung und die Bauten abgestimmt und mit einheimischen Arten vorgenommen werden.

Entwässerung (Art. 13)

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Planungsgebiet nur bedingt möglich. Zur Entlastung des Vorfluters ist das auf dem Planungsgebiet anfallende Regenwasser möglichst zurückzuhalten.

3.6 Umwelt

Energie (Art. 4)

Für die Wärmeversorgung dürfen keine fossilen Brennstoffe eingesetzt werden. Die bestehende Baute wird bereits mit Erdwärme versorgt. Für die Neubauten muss die Anlage zur Wäremherzeugung ausgebaut werden.

4 Bezug zum übergeordneten Recht

4.1 Siedlung und Ortsbild

Einpassung in die Umgebung

Mit der vorliegenden Planung wird an geeigneter Lage mittels einer dichten Bebauung auf die bestehende ortsbauliche Situation Rücksicht genommen. Dies entspricht dem Ziel des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, indem die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und unternutzte Grundstücke neu überbaut werden. Als Konsequenz für die bauliche Verdichtung und die Einpassung ins Ortsbild wird teilweise von den Vorschriften nach Regelbauweise abgewichen.

Die Abweichung von der Regelbauweise ist vertretbar, da mit der vorliegenden Planung am richtigen Ort – und zwar innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes – verdichtet wird. Im Weiteren werden die Projektierungsgrundsätze zur guten Einordnung der Bauwerke in die Umgebung gut erfüllt.

4.2 Abweichung gegenüber Regelbauweise

In der Wohnzone WE sind gemäss Tabelle der Regelbauweise Art. 8 Baureglement der Gemeinde Berneck die Ausnützungsziffer, die Anzahl Vollgeschosse, die Gebäude- und Firsthöhe, die talseitige Fassadenhöhe, die Gebäudelänge, sowie der kleine und grosse Grenzabstand festgelegt. Nachfolgend werden die Masse des Sondernutzungsplanes mit den Vorschriften des Baureglementes verglichen:

	BauR		Sondernutzungsplan			Abweichung zur WE		
	WE	W2b	Baubereich Hauptbauten			Baubereich Hauptbauten		
			A	B	C	A	B	C
Vollgeschosse	2	2	2	2	2			
Dachgeschoss	Ja		Attika	Nein	Nein		Verzicht	Verzicht
Gebäudehöhe	6.5 m	8.0 m	7.10 m	6.75 m	4.85 m	+0.6 m	+0.25 m	-1.65 m
Fassadenhöhe	9.5 m	-	10.50 m	6.50 m	7.50 m	+1.0 m	-3.00 m	-2.00 m
Firsthöhe*	10.0 m	12.0 m	10.60 m			+0.60m		
Gebäudelänge	30 m	35 m	über alles 43.50 m			+13.5 m		
Grenzabstand								
klein	4.0 m	4.5 m	eingehalten zu Nachbarpar-					
gross	8.0 m	7.0 m	zelle					

* Die Firsthöhe bezeichnet die höchste Erhebung der zulässigen Dach- resp. Attikageschosse

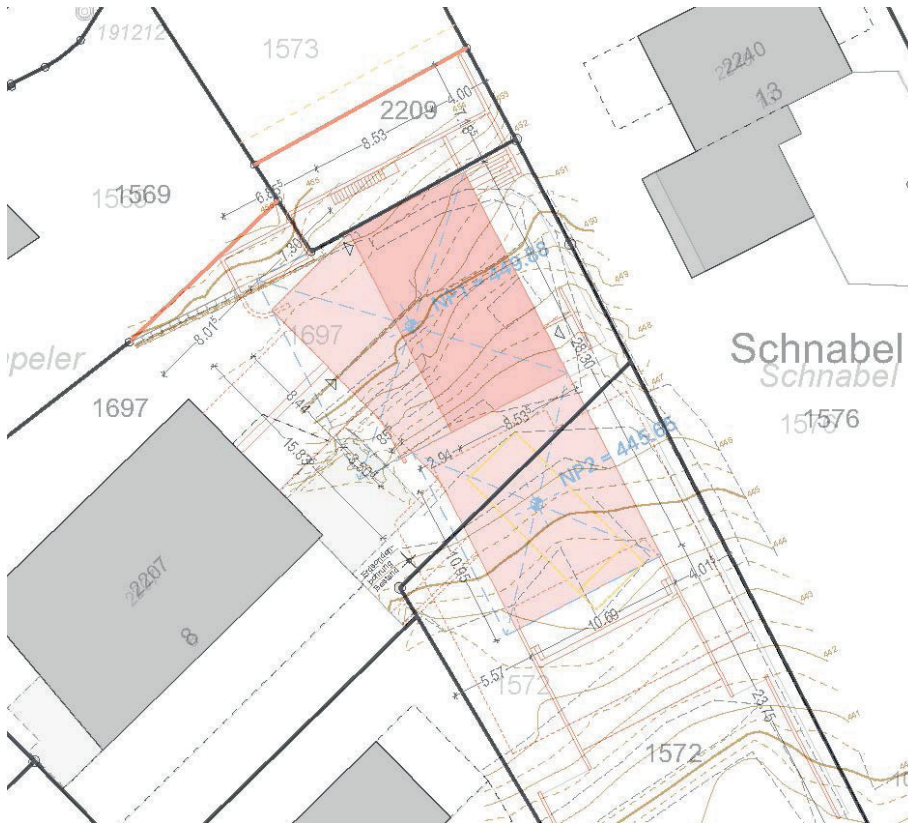
Einzige Abweichungen von der Regelbauweise betreffen die Gebäudelänge sowie die Gebäude- respektive Fassadenhöhe.

Die Gebäudelänge beträgt über alle Baubereiche quer zum Hang gemessen 43.50 m und liegt 13.50 m über dem zulässigen Mass in der Wohnzone WE. Auch das

Mass der nächst höheren Zone, der W2b wird um 8.5 m überschritten. Da es sich vorliegend aber nicht um einen auf der ganzen Länge zweigeschossigen Gebäuderkörper, sondern um zwei Hauptbaukörper mit einem dazwischen liegenden untergeordneten Terrassengeschoss handelt, kann die Abweichung toleriert werden.

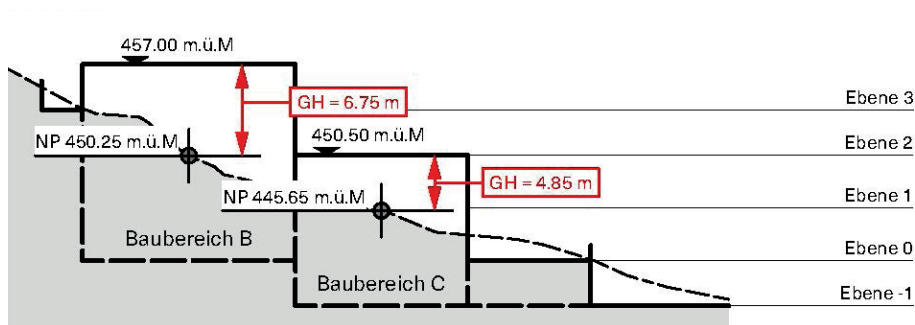
Bei der Bemessung der Gebäudehöhe wird Bezug genommen auf Art. 77 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, wonach bei zusammengebauten Gebäuden für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil der Niveaupunkt einzeln bestimmt wird. Gemäss Handbuch zum neuen Planungs- und Baugesetz, herausgegeben vom Generalsekretariat des Baudepartementes gilt die Regelung mit dem separaten Niveaupunkt nicht für versetzt übereinander angeordnete Baukörper (Terrassenhäuser). Für den Gesetzgeber war aber wichtig, den Niveaupunkt auch für einzelne Gebäudeteile separat bestimmen zu können, beispielsweise für das Bauen am Hang. Deshalb wurde Abs. 2 E-PBG mit dem Begriff „oder jeden Gebäudeteil“ ergänzt. Grundsätzlich müssen Terrassenhäuser einen erheblichen (wesentlichen) horizontalen Versatz aufweisen, d.h. sie sollen soweit versetzt sein, dass es sich rechtfertigen lässt, eine Einheit als separate Einheit mit eigenem Niveaupunkt zu betrachten.

Vorliegend handelt es sich nicht um ein klassisches Terrassenhaus, sondern um einen sowohl in der Tiefe als auch in der Höhe gestaffelten Baukörper. Die horizontale Staffelung beträgt die halbe Gebäudelänge und die vertikale Staffelung erfolgt über zwei ganze Geschosse. Die beiden Gebäudeteile unterscheiden sich nicht nur in der Abstufung sondern auch in der Gestaltung und Materialisierung. Der untere Baukörper wird in hellem Sichtbeton erstellt und beim oberen Baukörper handelt es sich um einen Holzbau in dunkler Erscheinung. Dies garantiert eine klare optische Differenzierung der beiden Gebäudeteile, obwohl sie in der Funktion nicht vollständig voneinander getrennt sind. Eine vollständige funktionale Trennung lässt sich vorliegend nicht realisieren, da die notwendige Erweiterung des Architekturbüros grössere zusammenhängende Büroflächen benötigt.



Festlegung der Niveaupunkte für die einzelnen Gebäudeteile

Quelle: Carlos Martinez Architekten AG



Geländeschnitt durch Baubereiche B und C
M 1:500

NP = Niveaupunkt
GH = Gebäudehöhe

Das Mass der Gebäudehöhe liegt beim Baubereich B 0.65 m über dem zulässigen Mass in der Wohnzone WE jedoch 0.85 m unter dem Mass der nächsthöheren Zone, der W2b.

Die talseitige Fassadenhöhe ist nur in der Wohnzone W1 und der Wohnzone WE begrenzt. In der WE beträgt die vom gewachsenen, bzw. vom abgegrabenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante gemessene Fassadenhöhe höchstens 9.50 m. Im Baubereich A wird diese Höhe um 1.00 m überschritten, Da es sich aber um ein bereits bestehendes Gebäude handelt und dieses gut in die Topografie eingeordnet ist, kann diese Abweichung als untergeordnet und tolerierbar betrachtet werden.

4.3 Verkehr und Parkierung

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise überbaut und für den motorisierten Verkehr über den Schnabelweg und die Lindenbergstrasse erschlossen. Die notwendigen Parkplätze für Bewohner und Besucher sind auf privatem Grund vorgesehen.

5 Verfahren

5.1 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde am 20. März 2022 dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt hat mit Bericht vom 26. August 2022 Stellung genommen. Es kommt zum Schluss, dass eine Genehmigung des Erlasses unter Wahrung des Spielraums der Gemeinde in Aussicht gestellt werden kann.

Aufgrund der Vorprüfung wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung des Planungsberichtes mit den Kapiteln 2.1 Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz ISOS und 2.3 Kommunale Planung/Richtplan.
- Ergänzung des Planungsberichtes Kapitel 3.3 Erschliessung und Parkierung / Verkehrserschliessung (Art. 3) zur Erschliessung und aussenräumlichen Konstellation.
- Ergänzung des Planungsberichtes Kapitel 4.2 Abweichungen von der Regelbauweise mit den Vorschriften der Wohnzone W2b (Tabelle) und einer Skizze zur Bestimmung der Niveaupunkte.
- Ergänzung der Legende zum Situationsplan mit den Artikeln der Besonderen Vorschriften.
- Festlegung in Art. 4 BesV Parkierung, dass die Aussenparkplätze möglichst unversiegelt zu gestalten sind.
- Festlegung in Art. 6 BesV Nutzungsmass, dass die maximale Ausnützungsziffer das Mass der nächst höheren Zone, also 0.5 beträgt.
- Ergänzung von Art. 14 BesV Energie mit Anforderungen an Nachrüstungsinstallationen für die E-Mobilität.

Die übrigen Bemerkungen wurden im Sinne von Hinweisen zur Kenntnis genommen.

5.2 Information und Mitwirkung

...

5.3 Rechtsverfahren

Nach Art. 41 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wird der Sondernutzungsplan durch den Stadtrat erlassen, unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt und im kantonalen Amtsblatt bekannt gemacht. Zusätzlich werden die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt.

5.4 Genehmigung

Die Genehmigung des Sondernutzungsplanes erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG).