

Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse

im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG

Bestimmungen

| | |
|--|-------------------|
| Plan Nr. 7502 Ersetzt Plan Nr. 4477, Blatt 1, genehmigt am 17.02.1987 Ersetzt Plan Nr. 4489, Blatt 2, genehmigt am 11.09.1989 Ersetzt Plan Nr. 4489, Blatt 3, genehmigt am 11.09.1989 | Datum: 25.10.2019 |
|--|-------------------|

| | |
|---|------------|
| Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung: | 02.07.2019 |
|---|------------|

| | |
|--|------------|
| Vorgeprüft durch das Amt für Raum und Verkehr: | 12.09.2019 |
|--|------------|

| | |
|---|--|
| 1. Publikation im Amtsblatt: 1. Öffentliche Auflage: | Nr. 43 vom 25.10.2019 und Nr. 44 vom 01.11.2019 25.10.2019 – 25.11.2019 |
|---|--|

| | |
|---|--|
| Beschluss Stadtrat Der Stadtpräsident: Dr. Karl Kobelt | Der Stadtschreiber: Martin Würmli |
|---|--|

| | |
|---|--|
| 2. Publikation im Amtsblatt: 2. Öffentliche Auflage: | Nr. .. vom und Nr. .. vom – |
|---|--|

| | |
|--------------|---------|
| Genehmigung: | —.'—.'— |
|--------------|---------|

Format: A4

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|-----------------------------------|---|
| 1. Kapitel: | Ziel und Zweck des Bebauungsplans | 2 |
| Ziff. 1 | | 2 |
| 2. Kapitel: | Bebauung | 2 |
| Ziff. 2 | | 2 |
| Ziff. 3 | | 2 |
| Ziff. 4 | | 2 |
| Ziff. 5 | | 3 |
| Ziff. 6 | | 3 |
| Ziff. 7 | | 3 |
| Ziff. 8 | | 3 |
| 3. Kapitel: | Baubereiche und Nutzungen | 3 |
| Ziff. 9 | | 3 |
| 4. Kapitel: | Allgemeine Bestimmungen | 4 |
| Ziff. 10 | | 4 |

1. Kapitel: Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziff. 1

Der Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse bezweckt:

- die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Bebauung;
- die Vorgabe von klaren Strukturen einerseits und den notwendigen Projektierungsspielraum andererseits;
- den Erhalt der im Inventar der schützenswerten Ortsbilder aufgelisteten Häuserzeile entlang der Vorstadt, bezüglich Erscheinungsbild und Struktur.

2. Kapitel: Bebauung

Ziff. 2

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.

Ziff. 3

Bauten sind nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zu erstellen.

Ziff. 4

Auf den Parzellen Nrn. 798, 799, 800, 801, 804, 805 und 806 sind die bestehenden First- und Traufhöhen sowie die im Plan bezeichneten Baubereiche nicht zu überschreiten. Für energetische Sanierungen kann eine Überschreitung der First- und Traufhöhe von bis zu 20 cm bewilligt werden. Entlang der Vorstadt ist eine geschlossene Bauweise gefordert. Neubauten haben sich bezüglich Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung und Dachform gut in die Umgebung einzuordnen. Mit Realisierung eines Ersatzneubaus mit Giebeldach, ist der Giebel in üblicher Neigung ab Unterkante des heutigen Dachgeschosses zu realisieren.

Ziff. 5

Unter Wahrung des Ortsbildschutzes sind entlang der Vorstadt Bal-kone ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Diese haben sich bezüglich Grösse und Gestaltung (Form, Materialisierung und Farbgebung) gut ins Erscheinungsbild der Vorstadt einzuordnen. Bei den Parzellen Nrn. 799, 800 und 805 wird die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege vorausgesetzt.

Ziff. 6

Bei baulichen Eingriffen an Gebäuden innerhalb der Ortsbildschutzzone, ist die kantonale Denkmalpflege beratend beizuziehen. Insbesondere sind Detailgestaltung, Farbgebung und Materialwahl mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

Ziff. 7

Dachaufbauten dessen Standort technisch bedingt ist, können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um 2.00 m überragen und sind mind. im 45° Winkel vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen. Einzelne Dachvorsprünge und transparente Geländer können diese Profillinie bis max. 0.50 m durchstossen.

Ziff. 8

Für die Parzelle Nr. 818 ist die bestehende Traufkante gemäss Bau-bewilligung Nr. 8319 für allfällige Ersatzbauten massgebend. Techni-schen Anlagen, wie beispielsweise Oberlichter usw., sind ins obere Dachgeschoss zu integrieren. Der höchste Punkt der Dachkonstruktio-n des oberen Dachgeschosses ist, mit Ausnahme von Kaminen, nicht zu durchstossen und nicht begehbar.

3. Kapitel: Baubereiche und Nutzungen

Ziff. 9

Folgende minimale Wohnanteile sind pro Parzelle einzuhalten:

- Wohnanteil mindestens 50%: Parzelle Nr. 804A;
- Wohnanteil mindestens 30%: Parzellen Nrn. 794, 795, 796, 797;
- Wohnanteil mindestens 25%: Parzellen Nrn. 813, 815, 816, 817, 818, 2338;
- Wohnanteil mindestens 20%: Parzellen Nrn. 803, 804B, 814;
- Wohnanteil mindestens 15%, Parzellen Nrn. 811, 812.

4. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 10

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans. Der Stadtrat kann, im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 1. Januar 2019, kleinere Änderungen des Bebauungsplans gestatten, wenn damit Verbesserungen für das Gesamtkonzept erzielt werden. Bei der Änderung des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.

