

BVB Nr. 945

GEMEINDE
LUTZENBERG

QUARTIERPLAN VORDERER HAUFEN

1 : 500

Vom Gemeinderat erlassen am -2. Okt. 1990

Der Gemeindehauptmann

Der Gemeindeschreiber

Öffentlich aufgelegt vom -7. Dez. 1990 bis -7. Jan. 1991

Vom Regierungsrat genehmigt 26. Nov. 1991

Der Ratsschreiber

SPAARGAREN
PARTNER AG 6. Mai 1991 2444/1

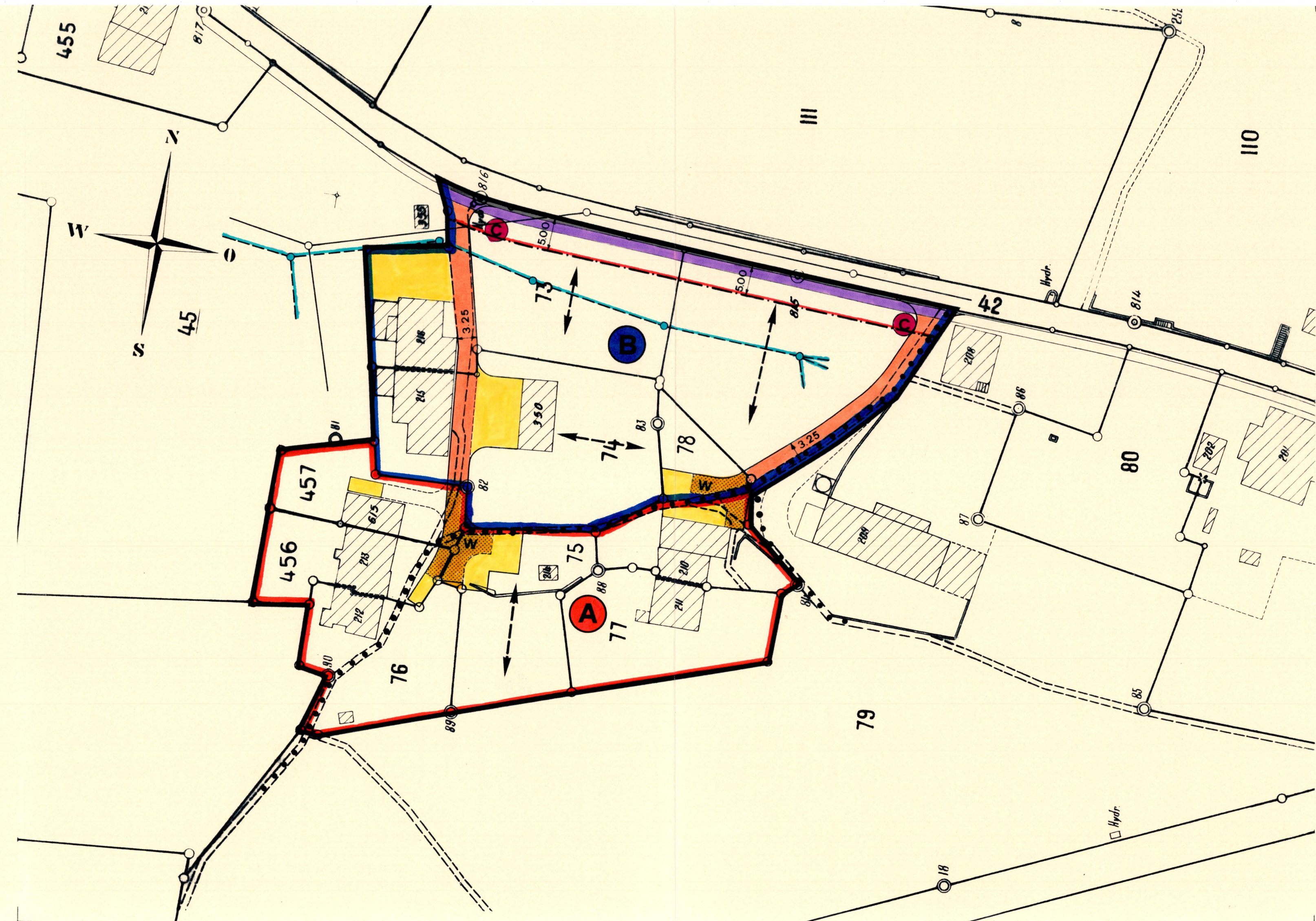
RAUMPLANUNG
UMWELTSCHUTZ POSTFACH 1111
8640 RAPPERSWIL UNT. BAHNHOFSTRASSE 11 TELEFON 055 / 26 18 17
TELEFAX 055 / 26 18 21

FESTLEGUNGEN

- Umgrenzung Quartierplangebiet G 2,4
- Gebiet A
- Gebiet B
- Firstrichtung
- Öffentlicher Fussweg
- Baulinie, Strassenabstand
- Erschliessungsstrasse
- Wendeplatz für PW

HINWEISE

- Haufenstrasse
- Trottoir (Vorprojekt 1984)
- Garagenvorplätze / Autoabstellplätze
- Containerstandort
- Bestehende Bauten
- Schmutzwasserleitung Gemeinde
- Meteorwasserleitung Privat / Gemeinde



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften der rechtsgültigen Bauordnung der Gemeinde Lutzenberg.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan und die Sonderbauvorschriften bezwecken eine gute, ins bestehende Orts- und Landschaftsbild eingepasste, gemischte Überbauung und eine zweckmässige Erschliessung des Gebietes "Vorderer Haufen".

ERSCHLIESSUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 3 Strasse

Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Erschliessungsstrassen. Am Ende der beiden Erschliessungsstrassen sind Wendplätze für PW's vorzusehen. Die Erschliessungsstrasse für die Parz. Nr. 73, 74, 75, 76, 456 und 457 hat eine minimale Fahrbahnbreite von 3.25 m aufzuweisen.

Art. 4 Fusswegverbindung

Die öffentliche Fusswegverbindung ist in einer Breite von 1.00 m dauernd für die Öffentlichkeit freizuhalten.

Art. 5 Meteorwasserleitung

¹Vor der Erstellung von Neubauten auf den Parz. 73, 74, 78 und 79 ist die bestehende Meteorwasserleitung neu zu erstellen. Eine Verlegung / Neuerstellung der Leitung ist bewilligungspflichtig.

²Mit der neu zu erstellenden Meteorwasserleitung muss ausser dem Quartierplangebiet auch die gemäss Bebauungsplan der Gemeinde Lutzenberg noch überbaubare Fläche östlich davon entwässert werden können. Ebenfalls zu berücksichtigen ist das topografische Einzugsgebiet zwischen Haufenstrasse und Staatsstrasse.

³Die Kosten werden in einem Perimeterverfahren ermittelt. Die Kosten für das Mehrkaliber werden von der Gemeinde Lutzenberg übernommen.

ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DIE GEBIETE A UND B

Art. 6 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind in bezug auf Gliederung der Fassaden, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so zu gestalten, dass der Charakter eines Wohnquartiers gewahrt bleibt.

Art. 7 Stellung der Bauten

¹Die Firstrichtung der Hauptbauten hat gemäss den Bezeichnungen im Plan zu verlaufen.
²Kreuzfirste und Quergiebelbauten sind zulässig, sofern die gute Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.

Art. 8 Dachgestaltung

¹Im ganzen Quartierplangebiet sind nur Bauten mit Satteldächern gestattet.
²Hauptdächer haben im Gebiet A eine Dachneigung zwischen 25° und 35° a.T. und im Gebiet B zwischen 35° und 45° aufzuweisen und sind symmetrisch auszubilden.
³Dachaufbauten sind zulässig. Sie sind mindestens ca. 1.00 m tiefer als der Hauptfirst anzusetzen. Dacheinschnitte sind untersagt. Liegende Dachfenster sind nur einzeln und bis zu Format von max. 55 x 70 cm erlaubt.

Art. 9 Bemusterung, spezielle Auflagen

Die Materialwahl, die Farbgebung der Fassaden und der Dächer bedürfen der Zustimmung der Baubehörde. Diese kann zur Beurteilung entsprechende Bemusterungen am Bau verlangen. Auf grellweisse oder stark farbige Oberflächen ist bei der Fassadengestaltung zu verzichten. Für die Aussenfassaden ist als Gestaltungselement auch Holz zu verwenden.

Art. 10 An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten haben sich in die Überbauung gut einzufügen.

Art. 11 Aussenantennen

Es dürfen keine individuellen Aussenantennen errichtet werden. Eine Gemeinschaftsantennenanlage für das gesamte Quartierplangebiet ist für Radio und TV gestattet (Baubewilligungspflicht). Sobald eine Anschlussmöglichkeit für das Kabelfernsehen besteht, muss an diese private Leitung angeschlossen, und die Gemeinschaftsantenne abgebrochen werden.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

¹Die Terraingestaltung hat sich derart dem natürlichen Verlauf des Geländes anzupassen, dass grössere Aufschüttungen, Abtragungen, steile Böschungen und grössere Stützmauern vermieden werden.
²Parkplätze sind mit Natur-, Betonverbund-, Rasengittersteinen oder Rasenschotter zu gestalten (Baubewilligungspflicht).
³Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.
⁴Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Ein entsprechender Plan hat die Terraingestaltung, die Bepflanzung und die Parkplatzgestaltung zu enthalten. Dieser Freiraumgestaltungsplan ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 13 Landumlegung und Grenzberichtigung

Landumlegungen und Grenzberichtigungen innerhalb des Quartierplangebietes zur Erzielung einer zweckmässigeren Überbauung sind statthaft.