

Besondere Vorschriften zum Quartierplan Langenacker

Teilaufhebung GPL Langenacker,
vom 7. Dezember 1993 / 10. August 1999

Vom Gemeinderat erlassen am: 8. November 2002 / 23. April 2004
Der Gemeindepräsident:

J. Schupf



Der Gemeindeschreiber:

H. Föllmi

Öffentliche Planaufgabe: 31. März – 30. April 2004

Von der Baudirektion des Kantons A.Rh. genehmigt am: 02. AUG. 2004
Der Baudirektor:

J. Brummweiler

Datum: 17.03.2004

Besondere Vorschriften

(A) Allgemeine Bestimmungen

Art.1 Geltungsbereich

Die vorliegenden ‚Besonderen Vorschriften‘ gelten für das im Quartierplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Gais.

Alle Festlegungen des Quartierplans sind verbindlich, sofern die bezeichneten Elemente in der Legende unter Festlegungen angeführt sind. Die übrigen Elemente sind richtungsgebend und dienen den Behörden zur Beurteilung einzelner Baugesuche im Baubewilligungsverfahren respektive bezeichnen den Bestand.

Art.2 Zweck

Der Quartierplan regelt die Erschliessung und die besondere Bauweise mit Sonderbauvorschriften.

Insbesondere werden mit dem Quartierplan folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Mit der Überbauung Langenacker soll ein harmonischer Übergang von der dichten Bebauung entlang der Langgasse zur eher lockeren Überbauung Riesern erreicht werden.
- Die parallel zum Hang verlaufende Erschliessung soll sich dem gewachsenen Terrain möglichst anpassen und als Wohn- und Spielstrasse ausgebildet werden.
- Die Gebäudeformen und die Gestaltung der Bauten sollen sich bezüglich Volumen und Gestaltung am ortstypischen Baustil orientieren.

(B) Erschliessungsbestimmungen

Art.3 Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes hat ausschliesslich über die im Quartierplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen.

Die Erschliessung des neuen Quartierplangebietes erfolgt über die im Plan bezeichnete Wohnstrasse.

Art. 4 Parkierung

Die gemäss Baureglement notwendigen Parkplätze sind in Tiefgaragen oder Garagenbauten zu erstellen. Besucherparkplätze können sowohl in einem öffentlich zugänglichen Bereich der Tiefgarage als auch oberirdisch innerhalb des bezeichneten Mehrzweckstreifens vorgesehen werden.

Art.5 Ein- und Ausfahrten

Die bestehende Ein- und Ausfahrt Tiefgarage dient für die Tiefgaragenerschliessung der bestehenden Überbauung.

Überfahrten des Mehrzweckstreifens respektive Garagenzufahrten zu den einzelnen Parzellen in den Baubereichen A und B dürfen höchstens eine Breite von 6.0m aufweisen.

Art.6 Wohnstrasse

Der mit Wohnstrasse bezeichnete Zufahrtsweg ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten und am westlichen Ende mit einem Wendeplatz, welcher den Anforderungen eines 8m-LKW genügt, abzuschliessen.

Die Wohnstrasse hat eine minimale Breite von 3.50m aufzuweisen. Mindestens alle 40m sind im Mehrzweckstreifen Ausweichstellen mit einer Breite von insgesamt 5.50m vorzusehen.

Art.7 Richtungspunkte

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein Streifen von mindestens 2.00m Breite so freizuhalten, dass darin eine Fusswegverbindung erstellt werden kann.

Die Wegverbindungen sind zusammen mit der Erschliessung (Wohnstrasse) zu realisieren.

(C) Baubestimmungen**Art.8 Baubereiche**

Die Baubereiche A und B umschreiben die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Im Baubereich A muss eine der Fassaden an die „Baufluchtlinie“ angebaut werden.

In Abweichung zu den Regelbauvorschriften des Baureglements der Gemeinde Gais gelten folgende Vorschriften:

Baubereiche	A	B
Anzahl der Vollgeschosse, max	2	2
Talseits sichtbare Geschosse, max	3	2
Gebäudehöhe, max.	7.50 m	6.50 m
Firsthöhe, max.	11.50 m	10.50 m
Gebäudelänge, max.	24.00 m	16.00 m
Grenzabstand, min.	4.00 m	4.00 m
Gebäudeabstand, min.	8.00 m	8.00 m

Art.9 Umgrenzungslinie unterirdischer Bauten

Unterirdische Bauten dürfen ausserhalb der Baubereiche A und B nur bis zur Umgrenzungslinie für unterirdische Bauten erstellt werden.

Art.10 Freihaltebereiche

In den Freihaltebereichen dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden. Soweit sie nicht als Spielfläche benützt werden, sind darin Pflanzgärten erlaubt.

Art.11 Spielplätze

Im Quartierplan sind ausreichende Spielflächen für unterschiedliche Altersstufen vorzusehen. Insbesondere sind an den im Plan bezeichneten Stellen je nach Bedürfnis der Bewohner Möglichkeiten für die Erstellung von „Kleinkinderspielplätzen“ und „Quartiersspielplätzen“ vorzusehen.

(D) Gestaltungsbestimmungen

Art.12 Allgemeine architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstab und Proportionen, Gliederung der Baukörper und Fassaden sowie Dachgestaltung, eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Material- und Farbwahl haben sich harmonisch auf die Umgebung und das Siedlungsbild abzustimmen und bedürfen der Zustimmung der Baukommission. Zusätzlich ist diese befugt, Bemusterungen zu verlangen und spezielle Auflagen zu machen.

Art.13 Fassadengestaltung

Für die Fassadenverkleidungen sind wenige, gut aufeinander abgestimmte Materialien zu verwenden. Der Sockel hat sich gestalterisch von der übrigen Fassade zu unterscheiden.

Die Hauptfassaden sind in kassettenartiger Form auszuführen. Die übrigen Fassaden sind bezüglich Proportionen, Materialwahl und Fenster auf die Hauptfassade abzustimmen. An den Hauptfassaden sind Balkone nicht gestattet. An den übrigen Fassaden sind gut eingeordnete und unauffällig gestaltete Balkone zulässig.

Fensteranordnungen und -proportionen sind dem ortstypischen Baustil anzugleichen.

Art.14 Dachgestaltung

Sämtliche Bauten sind mit Giebel- oder Walmdächer zu versehen, untergeordnete Dachterrassen sind zulässig. Die im Plan festgelegten Firstrichtungen gelten für den Hauptfirst. Unwesentliche Abweichungen von der Hauptfirstrichtung sowie Kreuzfirste oder untergeordnete Quergiebel sind erlaubt.

Die Hauptdächer haben eine Dachneigung zwischen 30° und 45° aufzuweisen und sind auf der Hauptfassadenseite symmetrisch auszubilden. Asymmetrische Verlängerungen des Hauptdaches sind zulässig, wenn die Dachverlängerung geknickt ausgeführt wird oder der sich darunter befindliche Baukubus gestalterisch vom Hauptgebäude absetzt.

Art.15 Umgebungsgestaltung

Erschliessungselemente und Terraingestaltung sind der gewachsenen Topografie anzupassen. Auf Stützmauern ist nach Möglichkeit zu verzichten, stattdessen sind begrünbare Böschungssicherungsmassnahmen vorzusehen.

Art.16 Strassenraumgestaltung

Der Mehrzweckstreifen dient als Spielfläche, Gehstreifen sowie für Zufahrten und Besucherparkplätze (Längsparkierung). Er ist zu chaussieren.

Der Mehrzweckstreifen darf bis maximal 6.00 m Breite für Überfahrten unterbrochen werden, welche mit wasserdurchlässigem Festbelag auszuführen sind.

In den bezeichneten Bereichen ist die Wohnstrasse mit einer besonderen Oberflächengestaltung zu versehen (z.B. Pflasterung etc.)

Spätestens mit Fertigstellung der Wohnstrasse sind an den bezeichneten Stellen einheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

(E) SchlussbestimmungenArt.17 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Quartierplans Langenacker wird innerhalb dieses Perimeters der Gestaltungsplan Langenacker vom 7. Dezember 1993 sowie vom 10. August 1999, aufgehoben.

Einverständniserklärung:

Die folgenden Grundeigentümer erklären sich mit der Teilaufhebung des Gestaltungsplanes Langenacker vom 7. Dezember 1993 sowie vom 10. August 1999, einverstanden:

Parzelle

Nr. 1654

Grundeigentümer

Lendi Hans Ulrich

Unterschrift