



Privater Gestaltungsplan "Lätten"

Bestimmungen



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 21. Juni 1999

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Viktor Baumann

Der Schreiber:

Kurt Feuerstein

Von der Baudirektion
genehmigt am: 18. Okt. 1999

BDV Nr. 1310 / 99

Für die Baudirektion

Bestimmungen

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Lätten" soll sicherstellen, dass die bestehende Gärtnerei im Bereich Lätten erweitert und zeitgemäss betrieben werden kann, unter Wahrung der baulich und landschaftlich schutzwürdigen Objekten.

2. Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan "Lätten" besteht aus dem Situationsplan 1:500 vom Dezember 1997, den Bestimmungen und dem Bericht zum Gestaltungsplan. Er erstreckt sich über die Parzelle Nr. 6154.

3. Mantellinien

Neubauten dürfen nur innerhalb der festgelegten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche erstellt werden. Einzelne Vorsprünge dürfen dabei gemäss § 260, Abs. 3 PBG über die Mantellinie hinausragen.

4. Lage, Nutzung und äussere Abmessungen der Bauten

4.1 Baubereich Nr. 1:

Der Bereich ist für die Produktion und den Verkauf von Pflanzen und Gartenartikel bestimmt.

Die äusseren Abmessungen von Neubauten richten sich nach den betrieblich und technisch erforderlichen Mindestmassen. Die Gesamthöhe beträgt maximal 5.0m.

4.2 Baubereich Nr. 2:

Der Bereich ist für gewerbliche Zwecke der Gärtnerei bestimmt.

Die inventarisierte Scheune (Ass. Nr. 394) kann unter Beachtung der Schutzziele um- und angebaut werden.

Die Nord- und Südfassade mit dem Dachbalkenspruch, des alten westlichen Scheunenteils, sind zu erhalten.

Für freistehende Neubauten gelten folgende Massbestimmungen:

- Maximale Gebäudelänge 24.0m
- Maximale Gesamthöhe 5.0m
- Minimaler Gebäudeabstand 5.0m

4.3 Baubereich Nr. 3:

Der Bereich ist für das Wohnen und zugehörige Nebennutzungen bestimmt.

Das inventarisierte Schutzobjekt (Wohnhaus, Ass. Nr. 393) muss erhalten bleiben und kann unter Beachtung der Schutzziele umgebaut werden. Die Konstruktionsteile des hölzernen und schadhaften Scheunenteils können ersetzt werden. Das äussere Erscheinungsbild des freistehenden Objekts ist dabei zu wahren und das Volumen zu erhalten. Nordseitig kann eine Laube mit Treppenaufgang erstellt werden.

Ein zweites ergänzendes Wohngebäude kann mit maximal 350m² Wohnfläche neu erstellt werden. Dabei sind Traufhöhe, Firsthöhe und Firstrichtung vom bestehenden Bau zu übernehmen. Ein oberirdischer Anbau an das bestehende Gebäude ist nicht zugelassen.

Besondere Gebäude, wie Ställe, gedeckte Sitzplätze und Geräteschuppen, die in Zusammenhang mit den Wohnbauten stehen sind zugelassen. Die Abmessungen richten sich nach Art. 30 (für Wohnzonen), der Bau- und Zonenordnung.

Alle übrigen Flächen sind zu begrünen, ausgenommen sind Zugangswege, Vor- und Sitzplätze.

4.4 Nicht anrechenbare Untergeschosse sind in allen Baubereichen möglich.

4.5 Die im Plan ausgesparten Gebäudeumrisse der Neubauten dienen der Darstellung einer möglichen Bebauung und stellen keinen verbindlichen Bestandteil des Gestaltungsplanes dar.

5. **Abbruchobjekte und bestehende Bauten**

Die im Plan bezeichneten Abbruchobjekte sind zu entfernen, wenn das entsprechende Bauwerk in einem der Baubereiche neu erstellt wird.

Die restlichen bestehenden Bauten und Anlagen unterstehen der gesetzlichen Bestandesgarantie.

6. **Landwirtschaftsbereich**

6.1 Im Bereich für Landwirtschaft sind keine Hochbauten zugelassen. Ausgenommen sind Weidunterstände.

6.2 Die bestehende Hochstamm Obstanlage mit 40 Bäumen ist im bezeichneten Bereich zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

7 **Gehölzsaum am Gewässer**

Im Bezeichneten Gebiet ist die bestehende Uferbestockung zu erhalten und zu ergänzen.

8. Neue Bäume

Die im Plan bezeichneten neuen Bäume sind mit der Umgestaltung des Vorplatzes neu anzupflanzen. Es sind zur Hofgruppe passende Baumarten zu wählen (Obstbäume, Linden, Nussbäume).

9. Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Die Massivbauten sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Materialwahl und Farbgestaltung eine Einheitlichkeit erzielt wird und der Hofcharakter gewahrt bleibt.

10. Erschliessung und Parkierung

10.1 Die Verkehrserschliessung hat über die im Plan mit A, B und C bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen. Diese sind chaussiert auszuführen.

Die Zufahrt C kann je nach Bedürfnis in ihrer Lage nach Osten verschoben werden.

10.2 Die Betriebsparkplätze sind zu begrünen.

Die im Baubereich Nr. 2 eingezeichneten Betriebsparkplätze können innerhalb dieses Bereichs auch an einem anderen Standort angeordnet werden.

10.3 Im Baubereich Nr. 2 ist im Zusammenhang mit der als Vorplatz bezeichneten Fläche die Wendemöglichkeit von Lastwagen (Typ A, zweiachsig nach VSS Norm SN 640 271 a) sicherzustellen.

11. Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

12. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Lätten tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.