

Spezialbauvorschriften für das „Empfindliche Baugebiet Gamander“ der Gemeinde Schaan

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf die Bestimmungen der rechtsgültigen Bauordnung als Ergänzung zum Überbauungsrichtplan für das “Empfindliche Baugebiet Gamander“ folgende Spezialbauvorschriften:

I. Geltungsbereich und Zweckumschreibung

Art. 1: Zweck

1. Überbauungsrichtplan und Spezialbauvorschriften bezwecken die Sicherung des dauernden Bestandes des Ensembles des herrschaftlichen Meierhofs Gamander in seinem siedlungsspezifischen Rahmen.
2. Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Ziele soll eine praktikable und sinnvolle Nutzung des Ensembles ermöglicht werden.
3. Diesem Zweck dient der Überbauungsrichtplan im Massstab 1:500

Art. 2: Geltungsbereich

1. Die nachstehenden Vorschriften gelten für das im Zonenplan als empfindliches Baugebiet ausgeschiedene Gebiet im Gamander. Der Bereich umfasst die Schaaner Parzellen 83, 83a, 93/II sowie 83b/II.
2. Die Spezialbauvorschriften finden Anwendung auf alle baurechtlich relevanten Vorhaben. Die Vorschriften der Gemeindebauordnung gelten sinngemäss, sofern sie diesen Bauvorschriften nicht widersprechen.

II. Bauvorschriften und Schutzbestimmungen

Art. 3: Allgemeines

1. Das Ensemble besteht aus dem Wohnhaus, dem Innenhof sowie dem Ökonomiegebäude.
2. Das direkte Umfeld der bestehenden Bauten steht integral unter Denkmalschutz.
3. Eine allfällige Überbauung der Parzelle 83b/II wie auch des südwestlichen Bereichs der Parzelle 83, 83a, 93/II wird in diese Spezialbauvorschriften miteinbezogen.

Art. 4: Bauvorschriften für das bestehende Bautenensemble

1. Das Wohnhaus auf der Parzelle 83, 83a, 93/II ist in seiner Substanz zu erhalten.
2. Das Ökonomiegebäude kann entweder sachgerecht erhalten und durch Anbauten ergänzt oder auch innerhalb der ursprünglichen Abmessungen gemäss der Darstellung von Heber von 1721 sowie nördlich bis zur Flucht des 1919 errichteten Stallanbaus wieder aufgebaut werden. Eine gegenüber der Bausubstanz vertretbare und dem Er- und Unterhalt zuträgliche Zweckänderung (Nutzung) ist unbeschadet der geltenden Zonenvorschriften zulässig. Das Mass der baulichen Ausnützung ergibt sich aus dem Bestand bzw. den ursprünglichen Abmessungen.
3. Der Hofraum zwischen Wohnhaus und Ökonomiegebäude ist einschliesslich eines zentralen Baumes zu erhalten oder in den von Heber 1721 dargestellten Zustand zurückzuführen.

Art. 5: Bauvorschriften für Neubauten Nord und Süd

1. Für die Überbauung der Parzelle 83b/II wie auch des südwestlichen Teils der Parzelle 83, 83a, 93/II sieht der Überbauungsrichtplan Baubereiche vor. Innerhalb des Perimeters des Überbauungsrichtplanes sind ober-irdische Bauten nur in den hierfür ausgeschiedenen Baubereichen zulässig. Die Baubereiche sehen daher einen Schutzabstand südlich wie nördlich des bestehenden Gebäudeensembles von 20 m vor.
2. Die Neubauten im südwestlichen Baubereich dürfen hangseitig maximal mit 2 Geschossen einschliesslich Dachgeschoss in Erscheinung treten und sind in geeigneter Weise zu gliedern. Im südwestlichen Baubereich kann maximal eine Bruttogeschossfläche gemäss Art. 21 des Baugesetzes von 700 m² errichtet werden. Die Art der Nutzung richtet sich nach den bestehenden Bauten.
3. Das Mass und die Art der baulichen Nutzung für den nördlichen Baubereich richtet sich nach der Bauordnung.
4. Die Erschliessung des südwestlichen wie auch des nördlichen Baufeldes hat von Osten bzw. der Planknerstrasse zu erfolgen.

Art. 6: Freihaltung

Zum Schutz der Umgebung des Bauensembles wie auch von erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern legt der Gemeinderat im Überbauungsrichtplan Freiräume fest. Diese dürfen oberirdisch nicht überbaut werden und sind in der Regel begrünt zu lassen. Eine unterirdisch bauliche Nutzung wie auch die Anlage von Erschliessungsstrassen und Abstellplätzen ist in den Freiräumen unter Berücksichtigung obiger Zielsetzungen möglich.

Art. 7: Gestaltung der Umgebung

Die Baum- und Buschhecke entlang der Planknerstrasse ist zu erhalten. Ersatzmassnahmen sind zulässig. Grundsätzlich gilt es, den ursprünglichen Charakter des Baumgartens mit hochstämmigen Bäumen zu erhalten.

Art. 8: Umgebungsschutz

Bei einer allfälligen Erschliessung und Überbauung des westlich angrenzenden Gebietes Gamander ist im direkt angrenzenden Bereich durch geeignete Massnahmen wie erhöhte Grenzabstände, Beschränkungen in der Gebäude-höhe u. ä. auf das Ensemble "Gamanderhof" Rücksicht zu nehmen.

III. Vollzug

Art. 9: Bewilligungsverfahren

1. Vor dem Baubewilligungsverfahren ist ein Vorentscheidungsverfahren auf der Basis eines Vorprojektes durchzuführen.
2. Die Kommission gemäss Art. 17ter Baugesetz ist für die Beurteilung des Vorprojektes sowie des definitiven Projektes beizuziehen.
3. Der Gemeinderat kann Fachgutachten der Denkmalschutzkommission oder unabhängiger Fachleute einholen.
4. Ausnahmen von Überbauungsrichtplänen können vom Gemeinderat im Einvernehmen mit der Regierung gestattet werden, sofern Zweck und Inhalt dieser Spezialbauvorschriften gewahrt bleiben und dadurch für die Verwirklichung des Überbauungsrichtplanes eine Verbesserung erreicht wird.

Art. 10: Inkrafttreten

Diese Spezialbauvorschriften treten vier Wochen nach Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft.

ergänzende Planungsmittel:

- Überbauungsrichtplan Mst. 1:500
- Darstellung Johann Jakob Heber 1721 im Anhang

Vom Gemeinderat beschlossen am:
Dem Referendum unterstellt vom
Von der Fürstlichen Regierung genehmigt am:
Kundgemacht am:

02. Dezember 1998, Trakt. Nr. 342
11. Januar 1999 bis 11. Februar 1999
26. Mai 1999 (RA 99/1305-3035)
08. Juni 1999 bis 06. Juli 1999

Schaan, 07. Juli 1999
r Spezialbauvorschriften Gamander

Dieses Reglement wurde am 23. Mai 2005 an das neue Erscheinungsbild der Gemeinde Schaan angepasst.

Gemeindevorsteherung Schaan

Daniel Hilti
Gemeindevorsteher