

Überbauungsrichtplan „Nördliche Randbebauung Speckigasse“ (Textteil)

Gestützt auf die Spezialbauvorschriften „Specki“ erlässt der Gemeinderat den Überbauungsrichtplan „Nördliche Randbebauung Speckigasse“.

I) Zweck und Inhalt

Art. 1. Zweck

Durch den Überbauungsrichtplan „Nördliche Randbebauung Speckigasse“ soll die Erhaltung des Baubestandes und der Siedlungsstruktur, eine sanfte Nachverdichtung sowie eine Neugestaltung der Randbereiche gewährleistet werden.

Art. 2. Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst die nördlichen 2 Bautiefen entlang der Speckigasse zwischen Feldkircher Strasse und „Im Bretscha“.

Schutz- und Erhaltungsbereich:
Bebauung zwischen Birkenweg und „Im Äscherle“

Neugestaltungsbereich:
Bebauung zwischen Feldkircher Strasse und Birkenweg sowie zwischen „Im Äscherle“ und „Im Bretscha“.

Art. 3 Siedlungsbestand und -struktur

Die nördliche Randbebauung ist durch das Wiederaufbaukonzept nach dem Brand von 1874 geprägt, das eine regelmässige, giebelständige Stellung der Wohnhäuser entlang der Speckigasse sowie eine rückwärtige traufständige Stallzeile mit dazwischenliegenden Höfen vorsah. Bedingt durch die leichte Hanglage ist jedes Anwesen einzeln erschlossen, zwischen der Häuserreihe wurden Gärten angelegt. Die Einheit Wohnhaus, Stallscheune, Hof und Garten ist als bestimmendes Element zu erhalten.

II) Schutz- und Erhaltungsbereich

Art. 4. Schutz- und Erhaltungsbereich

Der Schutz- und Erhaltungsbereich umfasst die im Ortsbildinventar verzeichneten Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer und ortsbaulicher Bedeutung sind. Bei Bauvorhaben im Erhaltungsbereich ist vor Ausarbeitung des Bauprojektes die Zusammenarbeit mit der Baubehörde anzustreben.

Art. 5. Bauliche Veränderungen, Abbrüche

1. Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie alle baulichen Veränderungen, eingeschlossen Fassadenrenovationen und –anstriche, sind bewilligungspflichtig.
2. Abbrüche sind nur zugelassen, wenn die Bewilligung für einen Ersatz- oder Neubau vorliegt, dessen Ausführung gesichert ist, oder wenn eine Nichtüberbauung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge hat oder ein Abbruch im öffentlichen Interesse liegt.

Art. 6. Bauweise

Ziel ist die Erhaltung der Bausubstanz; Um- und Ersatzbauten sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zulässig. Vorbehalten sind Denkmalschutzobjekte.

Ersatzbauten:

Bei Ersatzbauten ist die Stellung, Abmessungen sowie First- und Gebäudehöhe der Baukörper in der Regel durch das Vorgängergebäude gegeben. Aus Gründen der Wohnhygiene und/oder des Ortsbildschutzes können geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder angeordnet werden. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie wegen Nutzungsänderungen notwendig werden und keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge haben, oder wenn sie eine Verbesserung des Ortsbildes bewirken.

Geschossanzahl/Baubereich:

Die im Überbauungsrichtplan angegebenen Geschosszahlen und Baubereiche sind verbindlich.

Störende Elemente:

Störende Elemente sind bei Umbauten zu entfernen oder zu korrigieren (Provisorien, Fertigaragen, unschöne Anbauten, störende Materialien etc.). Sie dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden.

Art. 7. Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung ist durch den Gebäudebestand vorgegeben. Neben der Wohnnutzung ist Dienstleistung und Gewerbe zulässig, sofern die für ein Wohngebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte (Betriebsemission wie auch Verkehrsaufkommen) eingehalten werden und durch diese Nutzung keine abträglichen Veränderungen der Gebäudestruktur und –substanz erforderlich sind.

Art. 8. Baukörpergestaltung

Wohnhäuser:

Ersatzbauten sind als einfache, murale Kuben mit regelmässiger Fensteranordnung, knappe Vordächer, verputzte Fassade ohne vorspringende Bauteile wie Balkone, u. ä. in der Grundstruktur des Vorgängergebäudes auszubilden.

Stallscheunen:

Bei einer Umnutzung oder Ersatz von Scheunen sind die traditionellen Fassadenmaterialien (Brettschirm, verputztes Mauerwerk) zu verwenden, wobei diese in einer zeitgemässen Architektursprache umzusetzen sind. Fenster und Türen sind sparsam anzuwenden. Es soll der ursprüngliche geschlossene Charakter beibehalten werden.

Dächer:

1. In der Schutzzone sind die Dächer in Form und Farbe einheitlich zu gestalten.
2. Die Firstrichtungen der im Inventar aufgenommenen Bauten sind auch bei Ersatz- sowie Neubauten verbindlich.
3. Dächer sind als geschlossene Flächen zu gestalten, Dachaufbauten oder –fenster sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Aufbauten im Dachgeschoss dürfen nur über die Giebel- fassade belichtet und belüftet werden.

Materialien, Konstruktions- und Farbwahl:

Fassadenmaterialien, Putzstrukturen und Farbgebung haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.

Für Fragen der Material- und Konstruktionsdetails wie auch der Farbwahl sind die Baubehörden zuständig.

Art. 9. Umgebungsgestaltung

1. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, bestehend aus Höfen, Garten, Einfriedungen, Mauern, usw., ist zu erhalten oder wieder herzustellen. Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig anzupassen.
2. Den Aussenräumen, insbesondere den Höfen, sind besondere Beachtung zu kommen zu lassen. Sie sind von Bauten freizuhalten. Die Höfe sind nach Möglichkeit zu bekiesen. Bestehende Gärten und Bäume sind zu erhalten.

3. Die im Überbauungsrichtplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. Abweichungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstände.
Minimale Erschliessungen resp. Zufahrten in die Höfe können durch die Gartenbereiche geführt werden. Parkplätze dürfen nicht im Gartenbereich erstellt werden.

III) Neugestaltungsbereich

Art. 10. Neugestaltungsbereich

Als Neugestaltungsbereich werden jene Gebiete bezeichnet, in welchen aus Gründen der Siedlungsgestaltung und des Ortsbildschutzes die bezeichnete Struktur (Form, Stellung und Gliederung der Bauten sowie die Gestaltung der Freiräume) zu berücksichtigen ist.

Art. 11. Bauweise

Bei Neu- und Umbauten sowie Aussenrenovationen ist bezüglich Einordnung und Gestaltung dem Massstab und der Eigenart des Ortsbildes sowie die das Quartier prägende Architektur besonders Rechnung zu tragen.

Im Bereich des Überbauungsrichtplanes ist die Errichtung neuer Gebäude sowie die Erweiterung bestehender Gebäude nur innerhalb der Baubereiche gestattet. Die durch anbaupflichtige Baulinien bezeichneten Fassadenfluchten sind verbindlich. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachformen richten sich nach den umliegenden Bauten bzw. werden durch den Überbauungsrichtplan vorgegeben.

Geschosszahl:

Die im Überbauungsrichtplan angegebenen Geschosszahlen sind verbindlich.

Art. 12. Anbaupflichtige Baulinien

Entlang der Speckigasse bestehen anbaupflichtige Baulinien. Bauten müssen zwingend an die Baulinien gebaut werden.

Art. 13. Baubereiche

Der Überbauungsrichtplan scheidet innerhalb von Parzellen Bereiche aus, innerhalb denen Bauten errichtet werden dürfen. Die Baubereiche beinhalten einen Projektierungsspielraum für die Baukörperglieder, soweit dieser nicht durch anbaupflichtige Baulinien begrenzt wird.

Art. 14. Nutzung

Das Mass und die Art der baulichen Nutzung wird durch den Überbauungsrichtplan festgelegt. Als Richtwert ist eine Ausnützungsziffer von 0,7 anzunehmen. Bei einer erhöhten Ausnützungsziffer legt der Gemeinderat eine angemessene Abgeltung im Sinne der Zielsetzungen der Spezialbauvorschriften fest (Einräumung von Servituten oder Dienstbarkeiten, Abtretungen von Landflächen für öffentliche Anlagen, Verpflichtung zum sozialen Wohnbau, verschärfte Parkierungsvorschriften, erhöhte Gestaltungsmaßnahmen, u. ä.).

Art. 15. Umgebungsgestaltung

Wo die Siedlungsstrukturen des Schutz- und Erhaltungsbereiches weitergeführt werden, sind die Aussenräume ebenfalls sinngemäss zu behandeln.

Plätze:

An den im Überbauungsrichtplan bezeichneten Stellen sind Plätze unter Berücksichtigung des Strassenraumes und der angrenzenden Gebäude und Anlagen zu errichten.

Grundlage dazu bilden die von der Gemeinde ausgearbeiteten Platzgestaltungskonzepte.

IV) Erschliessung

Art. 16. Parkierung

Ziel ist es, die Höfe zwischen Haus und Stallscheune möglichst autofrei zu halten. Die Gemeinde fördert die Schaffung von zusätzlichen Garagen- und Abstellplätzen in Überbauungen in der Umgebung des Schutz- und Erhaltungsbereiches, welche als Ersatz erworben oder gemietet werden können. Innerhalb des Schutz- und Erhaltungsbereiches kann die Garageneinfahrt als Abstellplatz angerechnet werden. In den Neugestaltungsbereichen ist eine nach Möglichkeit unterflurige Sammelgaragierung zu realisieren.

Vom Gemeinderat beschlossen am: 10. Februar 1993

öffentlich aufgelegt vom: 26. April bis 24. Mai 1993

Von der Fürstl. Regierung genehmigt am: 20. Juli 1993, RB: 2959/136/93

Kundgemacht am: 11. August 1993

Dieser Überbauungsrichtplan wurde an das am 23. Mai 2005 neu eingeführte Erscheinungsbild der Gemeinde Schaan angepasst.

Schaan, 6. September 2006

r Überbauungsrichtplan Nördl. Randbebauung Speckigasse.doc

Gemeindevorsteherung Schaan

Daniel Hilti
Gemeindevorsteher