

LEGENDE

Festlegungen

- Umgrünung Plangebiet
- Grundfläche für Hauptbauten mit Vollgeschosszahl
- Grundfläche für Attikageschosse
- Baubereich für Neben- und Erschliessungsbauten (Gebiete B+C)
- Baubereich für Balkonbauten (Gebiete B+C)
- Freihaltegebiet A
- Max. Gebäudehöhe
- Max. Firsthöhe
- minimale Abstände
- Baubereich für Teilgarage
- Fläche für Parkierung
- Zu- und Wegfahrt Teilgarage
- Notzufahrt
- Alleewege
- Interne Fusswege
- Richtungspunkte
- Schlosserrasse
- Spiel- und Begegnungsfächen
- Waldabstand
- Private Vorgärten
- Baum zu erhalten / Neupflanzung
- Baum zu fällen / nicht zu ersetzen
- Hecken / Gehölzgruppe
- Tore zu erhalten
- Abfallsammelstelle
- Waldgrenze
- Stockgrenze

Hinweise

- bestehende Fusswege
- öffentliche Strassen
- geschütztes Kulturobjekt
- bestehende Bäume
- Bach freigelegt
- Rodungsfäche
- Gewässer



Besondere Vorschriften

Allgemeine Bestimmungen

Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und des Baugesetzes des Politischen Gemeinde Rorschacherberg.

Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

1. Der Gestaltungsplan Wartegg 2 besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften, der Vereinbarung zwischen der PEG, Immobilien AG und der Bauro AG sowie der Verordnungsverordnung des Kantonsrates vom 23.5.1996 und den Beilagenplanen Nr. 0775/200-216, 220, 221.

2. Alle in der Anlage zum Situationsplan bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften und die erweiterte Vereinbarung sind verbindlich. Alle übrigen Planelemente sowie die Beilagenpläne sind weggefallen.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherung einer Gesamtentwicklung im Warteggpark mit zentraler sozialer Gestaltung. Diese beinhaltet:

- die bauliche Nutzung des westlichen Parkbereichs als hochwertige Wohnlage und unter Beachtung der geltenden Erschliessungsform und einer neuen Nutzung zuzuführen.
- den Erhalt, die Neugestaltung und die Erneuerung der bestehenden Schlossanlage;
- den Erhalt und die Erneuerung des Schlossparks in der typischen Erscheinungsweise; die Nutzung des Schlossparks im öffentlichen Bereich;
- die räumliche Erschliessung des Baugeländes unter Beachtung des Parkcharakters.

Überbauung

Art. 3 Schloss

Das Schloss Wartegg mit der unmittelbaren Umgebung ist gemäss Art. 88 lit. g BauG geschützt. Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht verträglich gemäss, dürfen Fällungen, Entz. und Neupflanzungen nur unter Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Der Gemeinderat stützt sich dabei auf ein durch die Gesellschaft festgelegtes Freizeitanforderungskonzept, welches die geltendmachende Bedeutung des Schlossparks berücksichtigt.

Die bestehenden Bäume sind nach Planung zu erhalten, neu zu pflanzen, bei Abgang nicht mehr zu ersetzen oder zu fällen. Die bezeichneten Neu- oder Ersatzpflanzen haben wo möglich und sinnvoll einen Kronenansatz von mindestens 2.50 m zu zurechnen.

In der nordöstlichen Ecke sind ausschliesslich Platanen und in der mittleren Ecke ausschliesslich Linden zulässig. Zu sanierende Alleebereiche sind mit einem grobkörnigen Kiesbelag zu versehen.

Die nicht speziell bezeichneten Freiräume des Gebietes B sind von Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

Die bezeichneten Hecken sind in ihrer Umfang und ihrer Artenzusammensetzung zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Periodische, selektive und abschneitweise Rückschnitte zur Verjüngung und Ausrichtung zwischen November und Februar sind erlaubt.

Art. 4 Überbauung

Es wird unterschieden zwischen:

- a) Grundfläche für Hauptbauten
- b) Grundfläche für Attikageschosse
- c) Baubereich für Neben- und Erschliessungsbauten
- d) Baubereich für Balkonbauten

Der maximal zulässige Kubus der Bauten (ohne An- und Vorbauten) wird bestimmt durch:

- a) die Grundfläche für Hauptbauten und Attikageschosse (prozentuale Ausdehnung)
- b) die Geschosshöhe und die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Dachgestaltung (vertikale Ausdehnung)

Unterbrechnungen der Grundfläche bis zu je 2.00 m in der Länge und 1.00 m in der Breite sind erlaubt.

Die Lage, Güre und Gebäudeabstände der Hauptbauten werden durch die Grundflächen und minimalen Abstände bestimmt.

Der Baubereich für Neben- und Erschliessungsbauten ermöglicht die Erstellung von Erschliessungsbauten.

Der Baubereich für Balkonbauten ermöglicht die Erstellung von Balkonen, Wintergärten oder Pergolas.

Das Attikageschoss darf die festgelegte Gebäudehöhe auf der Traufseite um maximal 2.50 m übersteigen.

Art. 5 Nutzung

Die gesamte anrechenbare Geschosshöhe beträgt 17'40 m. Diese teilt sich auf:

- Gebiet B: 8'970 m²
- Gebiet C: 6'470 m²
- Gebiet D: 1'700 m²

Das Gebiet A ist von Bauten freizuhalten. Es dient der Erstellung von Spiel- und Begegnungsfächen sowie der Anlage von Planzugeln.

Im Bereich E können als Ersatz der früheren Okzidenzgebäude maximal 2'000 m² anrechenbare Geschosshöhe erstellt werden.

Innerhalb der Gebiete D und E sind nur Bauten und Anlagen in Ergänzung zur Schlossnutzung, wie Betriebsräume, Gästebauern, Angestelltenwohnungen, Ausstellungsraum, ein Museum oder dergleichen zulässig. Im Gebiet D sind darüber hinaus Geschosse zulässig.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

Die Bauten sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit gewahrt und eine gute Gesamterscheinung gegenüber der Schlossanlage und dem Schlosspark zurückzuführen erfolgt wird. Innerhalb der einzelnen Gebiete ist eine einheitliche Architektursprache zu wählen.

Hauptbauten in den Gebieten B und D sind mit Flachdächern oder fachseitigen Dachkonstruktionen auszuführen.

Mit der Bauweise ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen.

Erschliessung

Art. 7 Fahrzeugverkehr

Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt über die im Plan bezeichneten Strassen.

Die Zufahrten sind minimal für die Zufahrt von Feuerwehr, Zugfahrzeugen und dgl. zu dimensionieren. Sie sind für den allgemeinen Verkehr geeignet.

Art. 8 Fusswege

Die Erschliessung für Fussgänger erfolgt über die im Plan bezeichneten Alleewege.

Die im Plan bezeichneten internen Fusswege sind mindestens 1.00 m breit anzulegen.

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein Stellen mit einer Breite von mindestens 2.50 m für die Anlage neuer Fusswege freizuhalten.

Art. 9 Parkierung

Öffentliche Parkplätze sind an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig und mit einem wasserentlastigen Belag (z.B. Rasengrabensteine oder Schottersteinen) zu versehen. Die vorflächige Gestaltung mit Betonverbandssteinen ist nicht zulässig.

Sommergärten sind nur innerhalb der Baubereiche für Teilgaragen zulässig. Die zu gehörigen Ein- und Ausfahrten sind im Plan bezeichnet. Rampen sind zu überdecken und dürfen in der Parkanlage nicht stehend in Erscheinung treten.

Die Fläche der Abstellplätze für Velo und Motor ist im Plan bezeichnet. Die Geschosshöhe 2% der anrechenbaren Geschosshöhe zu betragen. Die Geschosshöhe von Wohnungen mit direkt zugänglichen Kellern müssen nicht angerechnet werden.

Umgebungsgestaltung

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept pro Gebiet zu erfolgen, welches mit der Bauweise einigend ist. Die Konzepte enthalten detaillierte Angaben über die Bebauung, die Terrassenanordnungen, die Zugänge, Spiel- und Begegnungsfächen sowie die Materialisierung der Böden und die Möblierung der Aussenräume.

Zum Park gehörende Platanen sind zu erhalten.

Die vorhandene Terrassenanlage im Grundstück zu belassen. Terrassenanordnungen sind nur zulässig, wo sie der Gesamterscheinung der Parkanlage nicht übermäßig stehen oder wo sie zur Realisierung von Erschliessungsanlagen nötig sind.

Art. 11 Spiel- und Begegnungsfächen

An den bezeichneten Stellen sind in Ergänzung zu den allgemein zugänglichen Wegen und Parkflächen Spielplätze für die verschiedenen Altersstufen sowie gemeinschaftliche Begegnungsfächen einzurichten. Spielplätze sind mit abschneitbaren Spielzeugen auszurüsten. Begegnungsfächen sind mit Balken zu realisieren. Zwischen Alleeweg und Zufahrt im Gebiet B sind überdachte Tische und eine Feuerstelle zulässig.

Spiel- und Begegnungsfächen sind allgemein zugänglich zu erhalten. Die gegenwärtigen Nutzungsrechte sind im Grundbuch zu vermerken.

Mit der Bauweise für den ersten Neubau ist ein detailliertes Gestaltungskonzept der Spiel- und Begegnungsfächen einzuweisen.

Art. 12 Gehölze

Die Gehölze des Schlossparks sind gemäss Art. 88 lit. g BauG geschützt. Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht verträglich gemäss, dürfen Fällungen, Entz. und Neupflanzungen nur unter Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Der Gemeinderat stützt sich dabei auf ein durch die Gesellschaft festgelegtes Freizeitanforderungskonzept, welches die geltendmachende Bedeutung des Schlossparks berücksichtigt.

Die bestehenden Bäume sind nach Planung zu erhalten, neu zu pflanzen, bei Abgang nicht mehr zu ersetzen oder zu fällen. Die bezeichneten Neu- oder Ersatzpflanzen haben wo möglich und sinnvoll einen Kronenansatz von mindestens 2.50 m zu zurechnen.

In der nordöstlichen Ecke sind ausschliesslich Platanen und in der mittleren Ecke ausschliesslich Linden zulässig. Zu sanierende Alleebereiche sind mit einem grobkörnigen Kiesbelag zu versehen.

Die nicht speziell bezeichneten Freiräume des Gebietes B sind von Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

Die bezeichneten Hecken sind in ihrer Umfang und ihrer Artenzusammensetzung zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Periodische, selektive und abschneitweise Rückschnitte zur Verjüngung und Ausrichtung zwischen November und Februar sind erlaubt.

Ver- und Entsorgung

Art. 13 Nutzung erneuerbarer Energien

Wassersammelstellen und Solarzellen etc. haben sich nach einem einheitlichen Konzept in die bauliche Umgebung einzuordnen.

Art. 14 Gemeinsame Energieversorgung / Wärmedämmvorrichtungen

In den Gebieten B und C ist für mindestens zwei Hauptbauten eine gemeinsame Energieversorgung vorzusehen.

Bei Neubauten hat der Energieverbrauch für Heizwärme mindestens 20 % unter den Grenzwerten des Energiegesetzes vom 1.11.91 zu liegen. Das kann erreicht werden durch eine verbesserte Wärmedämmung oder die Nutzung von erneuerbaren Energien.

Art. 15 Abfallentsorgung

An den im Plan bezeichneten Stellen sind ausreichend dimensionierte und überdachte Abfallsammelstellen zu errichten. Standards für Gemeinschaftlichkeitsanlagen sind zusammen mit dem Konzept der Umgebungsgestaltung zu prüfen.

Besonderes

Art. 16 Rücksicht auf Behinderte

Die Wohnungen im Gebiet B und C sind über die Hauptzufahrt oder die Teilgarage gemäss Schweizer Norm SNI 500 behindertengerecht auszuführen und so zu gestalten, dass mindestens 60 % behindertengerecht ausgebaut werden können.

Art. 17 Aufhebung bisherigen Rechts

Der vorliegende Gestaltungsplan ersetzt den Gestaltungsplan Wartegg vom 10.10.83.

Einverständnis der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 330, 821, 994

Parz. Nr. 330, 821:

Christoph Müssli-Wagner

Angelika Wagner-Müssli

Parz. Nr. 994:

PEG AG und BAURO AG

Rorschacherberg, 14. März 1997