

Gestaltungsplan Englishhofen Ost

(RRB Nr. 464 vom 30.04.1996)

Sonderbauvorschriften

Änderungen 2026: Anpassung an das neue Recht

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Thomas Bosshard

Harry Schlutt

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit
Entscheid Nr. vom

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per

Sonderbauvorschriften

Art. 1 Erlass, Geltungsbereich

Der Gemeinderat Erlen erlässt für das Baugebiet Englishofen "Ost" einen Gestaltungsplan.

Er umfasst die Bauzonen der Parzellen Nrn. ~~264, 265, 269 und 333~~ 5264, 5346, 5355 und 5269 sowie eine Bautiefe entlang der Strasse von Parzelle Nr. ~~234~~. 5234.

Art. 2 Übriges Recht

Soweit durch diesen Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übergeordneten Baurechtes.

Art. 3 Ziele des Gestaltungsplanes

- 1) Mit dem Gestaltungsplan soll die Grundlage für eine gestalterisch wie ortsbaulich überdurchschnittliche Bebauung am Ortseingang des Dorfes geschaffen werden.
Die möglichen Neubauten sollen mit den bereits bestehenden Häusern eine deutlich ablesbare, harmonische Baugruppe bilden.
- 2) Der Neubau auf Parz. Nr. ~~264~~ 5264 soll mit dem bestehenden Bau auf Parz. Nr. ~~234~~ 5234 eine Verengung, die möglichen Bauten auf den Parz. Nrn. ~~265 und 333~~ 5346 und 5355 sollen eine hofartige Erweiterung formen, welche durch das bestehende Haus auf Parz. Nr. ~~269~~ 5269 abgeschlossen wird.
- 3) Um eine harmonische Gruppe zu erhalten, müssen die möglichen Neubauten in ihrer Grundform und den Details eine ähnliche Erscheinung aufweisen mit dem Ziel, die beiden sehr unterschiedlichen bestehenden Bauten zusammenzubinden.
- 4) Die Neubauten sollen einfache, schmale, längliche Rechteckgrundrisse aufweisen und parallel zur Strasse gestellt werden. Sie sollen 2-geschossig, mit einfachen Details, regelmässiger Befensterung, ruhigem Satteldach und wenigen Dachaufbauten in Erscheinung treten.
- 5) Durch Zusammenlegen der Ein- und Ausfahrten auf die Staatsstrasse soll die Unfallgefahr entschärft werden.
- 6) Allgemein soll eine gute Begrünung, insbesondere im Bereich zwischen Strasse und Neubauten, erzielt werden. Sie muss auf die Bauten und deren Umgebung Rücksicht nehmen.

Art. 4 Bestandteile und Verbindlichkeit

Allgemein verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sonderbauvorschriften
- Plan 1 Übersicht Mst. 1:500
- Plan 2 Baulinien und Höhen

Planungsbericht

mit Erläuterungen der Sonderbauvorschriften und Plänen.

Art. 5 Lage der Bauten

- 1) ~~Im Plan 2 sind die Baubereiche für Hauptbauten mittels Mantelbaulinien fixiert.~~ Die Lage der Bauten wird durch Baubereiche fixiert. Diese Baubereiche müssen weitgehend mit zweigeschossigen Bauten ausgefüllt werden.
- 2) Im ~~Mantelbaulinienbereich~~ Baubereich D (Parz. Nr. ~~265~~ 5346) darf die Gebäudegrundfläche ~~195m²~~ 210m² nicht überschreiten. Die ~~Mantelbaulinienbereiche~~ Baubereiche E+F (Parz. ~~Nr. 333~~ Nr. 5355) dürfen zusammen eine Gebäudegrundfläche von ~~290m²~~ 315m² nicht überschreiten.
Die Fassaden dürfen auf oder innerhalb der ~~Mantelbaulinien~~ Baubereiche stehen und müssen parallel zu ihnen sein.
- 3) Garagen dürfen im Rahmen der Regelbauweise überall erstellt werden, ausser im Bereich zwischen den Strassenfassaden und der Staatsstrasse.

Art. 6 Bestehende Bauten

Die bestehenden Bauten auf den Parz. Nrn. ~~234 und 269~~ 5234 und 5269 dürfen im Rahmen der ~~Gemeindebauordnung~~ Regelbauweise ausgebaut werden.
Für Erweiterung gelten die Regeln der ~~Sonderbauweise~~ Sonderbauvorschriften bezüglich Höhe und Gestaltung.
Im Katastrophenfall kann innerhalb des bisherigen Bauvolumens und an gleicher Stelle neu gebaut werden.
Bei freiwilligem Abbruch muss innerhalb der erlassenen ~~Mantelbaulinien~~ Baubereichen und nach der vorliegenden ~~Sonderbauordnung~~ Sonderbauvorschriften gebaut werden.

Art. 7 Höhen

Plan 2 regelt die ~~Erdgeschosshöhe~~ Erdgeschosskote der Hauptbauten.
Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen von max. 30cm zulassen.
Die Hauptbauten innerhalb der Baubereiche müssen 2-geschossig erstellt werden. Die Geschosshöhe darf max. 2 x ~~2.80m~~ 3.20m betragen. Dabei ist ein Kniestock von max. ~~50cm~~ 1.00m zulässig. Die Garagen müssen 1-geschossig erstellt werden.

Art. 8 Dächer

Die Hauptbauten müssen mit symmetrischen, gleichschenkligen Satteldächern, Neigung 35 - 45°, First und Traufe parallel zur Strasse, erstellt werden.
Dachaufbauten müssen als Giebellukarnen oder Schleppgauben erstellt werden, wobei an einer Baute nur ein Typ zugelassen ist. Die einzelne Dachaufbaute darf 1/6, die Summe der Aufbauten 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Ein liegendes Fachfenster von max. 50 x 70cm ist pro Dachfläche erlaubt.
Die Dächer der Garagen können als Flach-, Pult- oder Satteldach mit einer Neigung von max. 30° erstellt werden.

Art. 9 Gestaltung

Die Bauten müssen eine überdurchschnittliche architektonische Qualität aufweisen. Die Ziele von Art. 3 müssen erfüllt sein.

Art. 10 Materialien

Fassaden
Mauerwerk Sichtsteine oder Verputz.
Holzschalungen, kleinteilige Fassadenplatten.

Dach
Tonziegel.

Art. 11 Ausnutzung

Das Volumen, definiert durch die ~~Mantelbaulinienbereiche~~ Baubereiche sowie der 2 Vollgeschosse und dem Dachgeschoss, ist voll ausbaubar.

Art. 12 Umgebung und Bepflanzung

Die Grünflächen sind naturnah als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten (Hecken, Magerwiesen, Ruderalflächen) und so grossflächig wie möglich zu erstellen. Rasenflächen sind als Sitzplätze und Kinderspielplätze zugelassen. Die eingetragenen Hochstämme sind mit einheimischen Baumarten zu bestücken. Die Rabatten entlang der Strasse müssen eine Breite von min. 2.00 m aufweisen.

Terrainveränderungen richten sich nach ~~§ 13 der kantonalen Bauverordnung. Art. 39 des Baureglements der Gemeinde Erlen.~~

Die Umgebung muss im Sinne von Plan 1 gestaltet werden. Im Rahmen der Baugesuche sind Umgebung- und Bepflanzungspläne einzureichen. Dabei kann der Gemeinderat sinnvolle und begründete Abweichungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Parkierung und Garagierung, zulassen.

Art. 13 Verkehr

- 1) Es sind neben den bestehenden Zufahrten zu den Parz. Nrn. ~~234 und 269~~ 5234 und 5269 nur die zwei im Plan 1 festgelegten Zufahrten zulässig. Die Zufahrten sind mittels Kehrplätze so zu gestalten, dass die Rückwärtsausfahrt verhindert wird.
- 2) Entlang der Grenze zwischen den Parz. Nrn. ~~265 und 333~~ 5346 und 5355 ist die landwirtschaftliche Durchfahrt für diese beiden hinterliegenden Grundstücke zu gewährleisten.
- 3) Es sind Sichtbermen ~~von 130m~~ und Sichtdistanz ~~bei einem Beobachtungsabstand von 2.50 m~~ gemäss VSS-Norm einzuhalten. Bepflanzung und Zäune sind entsprechend zu gestalten.