

Bestimmungen

1. Zweck

Der private Gestaltungsplan für Kataster Nr. 3266 und Kataster Nr. 1072 an der Leutholdstrasse bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die Erweiterung des schützenswerten Ensembles mit Villa, Parkanlage und Oekonomiegebäude durch einen ortsbaulich gut gestalteten Neubau.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen Kat. Nr. 3266 und Kat. Nr. 1072 (Kernzone B) und sind im zugehörigen Plan bezeichnet. Dieser ist integrierter Bestandteil der Bestimmungen.

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Soweit der private Gestaltungsplan keine anders lautenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO).

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

- | | | | |
|-----|--------------|---------------------------------------|---|
| 4.1 | Baubereich 1 | Villa
Vers.Nr. 1516 | kantonales inventarisiertes Schutzobjekt
bauliche Veränderungen nur mit Bewilligung
der Kant. Denkmalpflege |
| | Baubereich 2 | Neubau | max. Gesamthöhe 540.80 m.ü.M. |
| | Baubereich 3 | Flügelanbau | max. Gesamthöhe 536.40 m.ü.M. |
| | Baubereich 4 | Ökonomie-
gebäude
Vers.Nr. 1503 | kantonales unter Schutz gestelltes Objekt |
| | Baubereich 5 | Scheune
Vers.Nr. 1504 | bestehend, Neubauten gemäss Art. 28 BZO |
| | Baubereich 6 | Unterirdische
Tiefgarage | Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung |
- 4.2 Ausserhalb der festgelegten Baubereiche dürfen einzelne besondere Gebäude gemäss PBG § 273 bei guter Gestaltung erstellt werden, jedoch nur mit Bewilligung der Kant. Denkmalpflege.

5. Baumasse und Nutzweise

- 5.1 Die zulässige Baumasse ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen und den dazugehörigen maximalen Gesamthöhen.
- 5.2 In allen Baubereichen sind nur Nutzungen gemäss BZO zulässig.

6. Gestaltung der Bauten

- 6.1 Die Villa und das Oekonomiegebäude stehen unter Kantonalem Denkmalschutz, die Villa ist im Kantonalen Inventar enthalten, das Oekonomiegebäude im Inventar und formell unter Schutz gestellt; ihr integraler Charakter soll erhalten bleiben. Der Neubau ist mit Rücksicht auf die Villa mit Parkanlage und das Oekonomiegebäude so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die architektonische Ausgestaltung soll schlicht und einfach sein und zu einem ruhigen Erscheinungsbild beitragen.
- 6.2 Für neue Bauten sind Flach- oder Pultdächer erlaubt.

7. Erschliessung

- 7.1 Die Zufahrt zum Neubau erfolgt über die Leutholdstrasse. Die Zufahrt zum Oekonomiegebäude erfolgt über die Leutholdstrasse und über die Kantonsschulstrasse. Die Zu- und Wegfahrt sind in dem im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen.

8. Umgebung

- 8.1 Für die Ausdehnung der Grün- und Hofbereiche sind die Angaben im Plan verbindlich. Die Art und Lage der hochstämmigen Bäume ist im Plan dargestellt, bei Abgang von Bäumen müssen diese ersetzt werden. Neu zu pflanzende Bäume müssen min. 2.00 m Abstand zum Öffentlichen Grund aufweisen.
- 8.2 Die neu definierte Parkanlage als integrierter Bestandteil des Gesamt-Ensembles ist in ihrer Lage zu erhalten.
- 8.3 Die Gestaltung der Leutholdstrasse ist integrierter Bestandteil des Gestaltungsplanes. Das Strassengebiet und die angrenzenden Vorplatzbereiche müssen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllen.

9. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenfläche Nr. D.47. Die Abklärungen erfolgen mit der Bearbeitung des Baugesuches.

10. Lärmschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der S-1/Rapperswilerstrasse. Aufgrund der Emissionsdaten für den betreffenden Strassenabschnitt kommen für die Beurteilung die Nachtwerte zur Anwendung (Tag-Nachtdifferenz kleiner als 10dB). Für den Baubereich 3/Flügelbau, welcher nicht vollständig vom Baubereich 1/Villa abgedeckt wird, kommt aufgrund der im Plan angegebenen Nutzung Büro/Atelier der Tagwert zur Anwendung. Dadurch werden nach den Grobberechnungen der Fachstelle Lärmschutz die IGW eingehalten. Der Nachtwert wäre knapp überschritten. Die Einhaltung der massgebenden IGW ist im Rahmen der Baubewilligung zu belegen.