

Überbauungsplan "BIM BACH" (Triesenberger Parzellen Nr. 2127 und 4426)

Triesenberg, 10. Januar 2013

Vom Gemeinderat erlassen am



15. Januar 2013


Hubert Sele, Gemeindevorsteher

öffentliche Planaufgabe

von 17.1.13 bis 30.1.2013

Von der Regierung genehmigt am

30. April 2013

RA

2013-68

Adrian Hasler , Regierungschef

Amtliche Kundmachung
und in Rechtskraft erwachsen am

16. Mai 2013

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ausgangslage

Das Gebiet "Gärbi, Müli und Leitawis" umfasst eine Gebäudegruppe entlang des Mülibachs, der zusammen mit den von diesem versorgten Betrieben (Mühle, Säge und Hammer-schmiede) ein wichtiges Industriedenkmal darstellt. Der Charakter dieser Bauten soll durch deren ursprüngliche, teilweise wieder herzustellende Funktion und Erscheinung erhalten bleiben. Prägend für diese Bauten sind die vorwiegend traditionelle Bauweise und deren Stellung zum Mülibach.

Im Vordergrund steht der Erhalt der bestehenden Bauten. Massvolle Erweiterungen, Um-nutzungen von bestehenden Gebäuden, Ersatzbauten und Neubauten haben sich gleichsam als Ergänzung der bestehenden Siedlung hinsichtlich Abmessungen und Gestaltung einzu-fügen. Um den ursprünglichen Charakter dieses Gebiets zu erhalten, der sich durch die An-ordnung der Bauten entlang des Mülibachs und das nur spärlich bebaute Umfeld ergeben hat, sollen zusätzliche Zu- und Neubauten möglichst entlang des Baches situiert und gezielt Freiräume gegenüber der umgebenden "Neubausiedlung" geschaffen werden. Längerfristi-ges Ziel ist eine Wiederoffenlegung des Bachlaufes und die Revitalisierung der Wassernut-zung.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch gu-ten Überbauung mit hoher Siedlungsqualität und deren Erschliessung. Zu diesem Zweck regelt er insbesondere:

Bauweise

Lage, Grösse, Gestaltung von Bauten und Anlagen

Ausnützung

Erschliessung, interne Parkierung

Grundsätze der Umgebungsgestaltung: Art, Lage, Ausmass

Art. 3 Geltungsbereich

Der Überbauungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500 und den Sonderbauvor-schriften.

Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind verbind-lich.

Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Geltungsberei-ches. Es sind dies derzeit die Triesenberger Parzellen Nr. 2127 und 4426. Sofern nichts Ab-weichendes festgelegt wird, gilt das übrige Recht. Der Überbauungsplan wird periodisch in Hinblick auf veränderte Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

II. *Bebauung*

Art. 4 Hauptbauten (Baubereiche)

Der durch die Baulinien "Hauptbauten" umgrenzte Baubereich definiert die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Hauptbauten sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.

Die Baulinien gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.

Innerhalb des Baubereiches gelten folgende Vorschriften:

Dachgestaltung	Für die Dachgestaltung gilt die Bauordnung für das rheintalseitige Gemeindegebiet
Referenzhöhe	Haus 1, 811.35 m.ü.M. und Haus 2, 815.40 m.ü.M.
Gebäudehöhe max.	Haus 1, 819.75 m.ü.M. und Haus 2, 822.25 m.ü.M.
Firsthöhe max.	Haus 1, 821.75 m.ü.M. und Haus 2, 824.25 m.ü.M.

III. *Gestaltung*

Art. 5 Architektonische Gestaltung

Für die Gestaltung der Neubauten und Anlagen wie auch der Umgebung gelten erhöhte Anforderungen. Ziel ist eine sorgfältige Weiterentwicklung der traditionellen Bauweise und Siedlung mit zeitgenössischen Materialien und Konstruktion. Vor der Bauausführung ist der Gemeinde ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen.

Das auf der Parzelle Nr. 2127 stehende Gebäude, Gärbistrasse 2, ist erhaltenswert und stellt einen sehr wesentlichen Bestandteil dieses Überbauungsplans dar. Die angebaute Stallscheune kann durch einen Ersatzbau in den heutigen Abmessungen oder auch mit einer anderen Volumetrie ersetzt werden, wenn dieser dem Wohnhaus angepasst ist und sich diesem unterordnet. Ist ein Erhalt des Wohnhauses bzw. des Anwesens nicht mehr mit einem wirtschaftlichen zumutbaren Aufwand möglich, sind Ersatzbauten zulässig, wenn sie sich hinsichtlich der Abmessungen und kubischen Gliederung in die Gebäudegruppe entlang des Mülibachs eingliedern.

IV. *Erschliessung und Verkehr, Parkierung*

Art. 6 Zufahrt

Die Zu- und Wegfahrt für die Garagierung hat über die im Plan bezeichnete Stelle zu erfolgen.

Art. 7 Parkierung

Die Berechnung richtet sich nach den Bestimmungen der Bauverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

V. Aussenraum und Ausstattung

Art. 8 Umgebungsgestaltung

Ziel bei der Umgebungsgestaltung ist es, den Garten in seiner Form möglichst zu erhalten und den südlichen Parzellenteil von einer Bebauung freizuhalten. Durch diese Freihaltung kann die verdichtete Bebauung entlang des Mülibaches gegenüber künftigen Bauten auf der südlich anstossenden Parzelle hervorgehoben werden. Die ausgeschiedene Freihaltefläche kann bei einem Ersatz für das Haus Gärbistrasse 2 angepasst werden, vorausgesetzt, dass sich die verdichtete Bauweise entlang des Baches klar von der umgebenden Bebauung abhebt. Bäume, Sträucher wie auch Gartenanlagen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen. Es sind vornehmlich einheimische und standortgerechte Arten anzupflanzen. Die Umgebungsgestaltung ist vor der Bauausführung der Gemeinde vorzulegen.

VI. Übrige Bestimmungen

Art. 9 Dienstbarkeiten

Die Gemeinde hat die Option, den Mülibach innerhalb der ausgeschiedenen Fläche "Option für Bachöffnung" offen zu führen. Die genaue Ausführung des Baches erfolgt dann zumal in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern.

