



Herisau, 22. Februar 2011

Gemeinde Stein Gestaltungsplan Dorf, Änderung; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Stein vom 17. Februar 2011 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Der Gestaltungsplan Dorf wurde mit Entscheid des Regierungsrates vom 11. Mai 1993 genehmigt. Der Perimeter umfasst das Gebiet zwischen dem Dorfplatz und der Schaukäserei. Das Gebiet ist der Kernzone K zugewiesen und mit einer kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert.
3. Mehrere Grundeigentümer bzw. Stockwerkeigentümer der aufgrund des Gestaltungsplanes realisierten Wohnhäuser beabsichtigen, ihre bestehenden Balkone zu Wintergärten auszubauen. Neben der seitlichen Verglasung ist vorgesehen, die jeweiligen Grundrissflächen von 4.5m² auf 14m² zu vergrössern. Dies bedingt eine Änderung des Gestaltungsplanes Dorf.
4. Die Änderung des Gestaltungsplanes Dorf wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die Änderung des Gestaltungsplanes Dorf wurde vom Gemeinderat am 8. September 2010 erlassen.
6. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 12. November 2010 bis 11. Dezember 2010. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.



2. Bei allen 4 Wohnbauten wird auf der Northwest-, resp. auf der Nordseite ein Baubereich Wintergarten entsprechend den beabsichtigten Grundrissflächen ausgeschieden. Mit dem Ausscheiden dieses Baubereiches wird der Zweck der rechtskräftigen Gestaltungsplanes nicht in Frage gestellt. Gleichzeitig kann ein hoher und zeitgemässer Wohnkomfort sichergestellt werden.

3. Art. 4 der Sonderbauvorschriften wird zudem mit einem Absatz ergänzt. Gemäss erwähnter Ergänzung müssen die Wintergärten aller 4 Häuser einheitlich gestaltet werden. Gemäss Schnitt und Fassade erfolgt der obere Abschluss mit einem leicht geneigten Schrägdach. Mit dieser Änderung kann auch weiterhin den gestalterischen Anforderungen beim Bauen innerhalb des geschützten Ortbildes Rechnung getragen werden.

4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans Dorf erteilt werden.

C. Beschluss

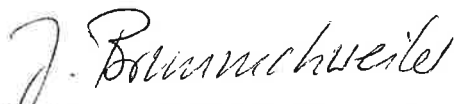
1. Der gestaltungsplan Dorf, Änderung wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Stein (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 24. FEB. 2011

Departement Bau und Umwelt


Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat