

Kanton St.Gallen  
Gemeinde Steinach



Überbauungsplan  
Böllentretter  
M 1:500

Vom Gemeinderat genehmigt am: 20. April 1982

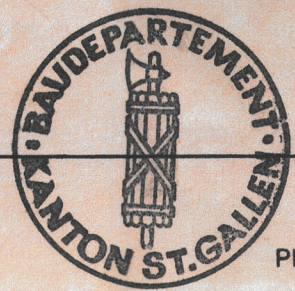
Der Gemeindevorstand: Der Gemeinderatsschreiber:



Öffentlich aufgelegt vom: 10. Mai bis: 8. Juni 1982

Vom Baudepartement des Kts. St.Gallen genehmigt am: 12. April 1983

Der Regierungsrat:



Plandatum: 18.12.81 / 17.2.82 / 5.3.82

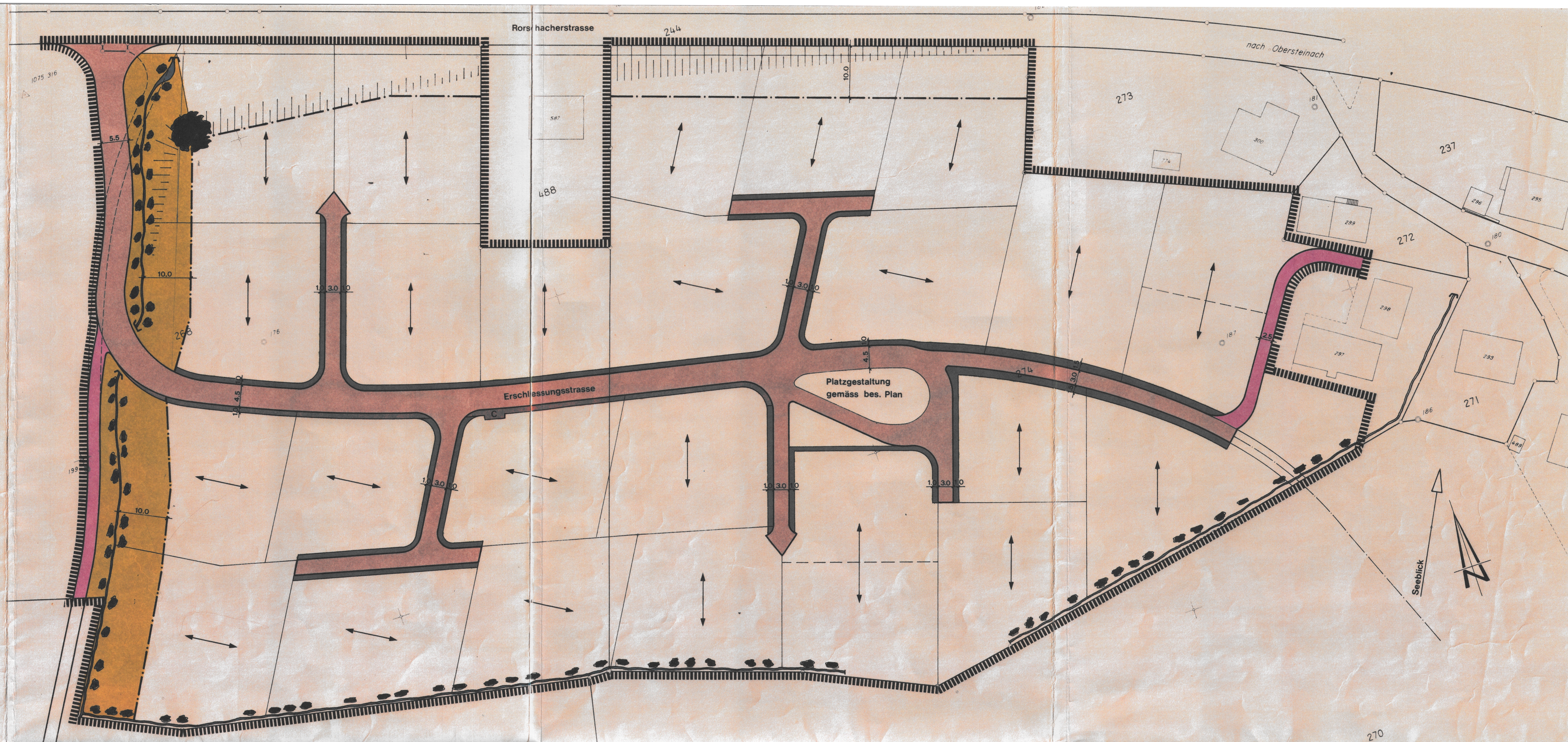
Plan-Nr.: OP 6.19

Legende:

Festsetzungen:

- Baulinie
- Strassenfläche
- Wegfläche
- Bankettfläche
- Gehweg-Bankettfläche
- Containerplatz
- Firstrichtung
- Rinnsal
- Böschung
- geschützter Baum
- Spielbereich
- Umgrenzung des Plangebiets
- Hinweise:
- Uferbestockung
- Parzellengrenze

Planungsbüro Pierre Strittmatter, ORL-Planer ETH/SIA  
Vadianstrasse 37, 9000 St. Gallen Tel: 071/22 43 43



Besondere Vorschriften

zum Ueberbauungsplan Böllentretter:

Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes der Gemeinde Steinach.

Art. 1 Zweck

Der Ueberbauungsplan bezweckt die Regelung der Erschliessung des eingezonten Gebietes Böllentretter sowie die Förderung einer in sich abgestimmten, sich in die Landschaft bestmöglichst einfügenden und den Bedürfnissen der künftigen Bewohner entsprechenden Ueberbauung.

Art. 2 Verbindlichkeit

Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Folgende Festsetzungen sind nur bezüglich der angegebenen Breite, nicht aber bezüglich genauer Lage im Plan verbindlich: Strassen-, Weg- und Bankettflächen sowie Spielbereiche. Die im Plan bezeichneten Rinnsale können in der Ausführung von der angegebenen Linienführung geringfügig abweichen. Die als Hinweise bezeichneten Planelemente sind nicht verbindlich und gelten als Vorschlag nur der Orientierung.

Erschliessung

Art. 3 Zufahrt

Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken hat von den im Plan eingezeichneten Strassen her zu erfolgen. Die Grundstücke dürfen nicht von der Rorschacherstrasse her, nicht über ein Rinnsal hinweg und nicht von Wegen her erschlossen werden.

Art. 4 Kehrriechtabfuhr

Für die Abfuhr des Kehrriechts sind auf dem Kehrplatz bzw. an der im Plan eingezeichneten Stelle Abstellplätze für Container oder ähnliches zu erstellen.

Art. 5 Postzustellung

Briefkästen dürfen nur entlang der Erschliessungsstrasse bis zum Kehrplatz innerhalb der Bankettfläche aufgestellt werden.

Art. 6 Autoabstellplätze

Pro Haus bzw. pro Wohnung sind mindestens zwei Autoabstellplätze auf privatem Grund ohne Benützung der Bankett- oder Strassenfläche vorzusehen. Bei ausgewiesenen Minderbedarf, insbesondere bei kleinen Wohnungen (weniger als 3 Zimmer) kann der Gemeinderat im Einzelfall die Zahl der erforderlichen Autoabstellplätze reduzieren. ~~Ergibt sich im Nachhinein, dass die Anzahl der Autoabstellplätze auf privatem Grund nicht genügt und regelmässig Motorfahrzeuge innerhalb des Strassenraumes abgestellt werden, so kann der Gemeinderat gestützt auf Art. 72 Abs. 2 des Baugesetzes den Eigentümer verpflichten, die erforderlichen zusätzlichen Abstellplätze innerhalb seines Grundstückes zu erstellen.~~

Ueberbauung

Art. 7 Zulässige Bauten

Es sind nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Doppel-einfamilienhäuser sind gleichzeitig zu erstellen.

Art. 8 Situation und Stellung der Bauten

Hauptgebäude müssen die grössere Gebäudelänge in der vorgeschriebenen Firstrichtung aufweisen. Von Strassen und Wegen haben Bauten einen Mindestabstand ab Strassenrand von 4 m einzuhalten; Garagen einen Abstand von 6 m. Gegenüber Strassen entfällt der grosse Grenzabstand; es ist nur der kleine Grenzabstand einzuhalten. Von den eingezeichneten Rinnsalen haben Bauten einen Abstand von 6 m einzuhalten.

Art. 9 Untergeschossausbau

Das Untergeschoss darf nicht für Wohn- und Schlafzwecke ausgebaut werden. Garagen im Untergeschoss sind nicht zulässig.

Art. 10 Gebäudemasse

Bauten dürfen folgende Masse nicht überschreiten:

|                             |          |                 |
|-----------------------------|----------|-----------------|
| Gebäudehöhe:                | 6,0 m    |                 |
| Firsthöhe:                  | 9,5 m    |                 |
|                             | Für EFH: | Für Doppel-EFH: |
| Gebäudelänge ohne Anbauten: | 20 m     | 24 m            |
| Gebäudelänge mit Anbauten:  | 26 m     | 30 m            |

Die Masse für Doppel-einfamilienhäuser gelten nur, wenn die beiden zusammengebauten Häuser um mindestens 2 m versetzt sind.

Art. 11 Garagen

Garagen sind entweder in das Hauptgebäude zu integrieren oder als An- oder Nebenbauten zu gestalten.

Art. 12 Fassadengestaltung

Fassaden sind entweder in Holz oder in verputzten Mauerwerk zu halten. Verputztes Mauerwerk ist in gedämpften Tönen zu halten. Vor Anbringen der Farbe ist ein Muster dem Gemeinderat zur Bewilligung vorzulegen. Giebelfelder sind material- und farbmassig gleich zu behandeln wie die darunterliegende Fassade. Der Anteil der offenen (verglasten) Fassadenteile an der gesamten Fassadenfläche darf bei der nach Süd bis West gerichteten Hauptfassade die Hälfte, bei allen andern Fassaden einen Viertel nicht überschreiten. Fenster über Eck sind nicht gestattet, d.h. die Gebäudeecken sind konstruktiv tragend und nach aussen im gleichen Material wie die restliche Fassade auszubilden.

Art. 13 Dächer

Für Hauptgebäude und Nebenbauten sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° (alter Teilung) gestattet. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist gemäss Planeintrag einzuhalten; Kreuzfirste sind zulässig. Die Firstrichtung von An- und Nebenbauten muss entweder parallel oder rechtwinklig zur im Plan vorgeschriebenen Firstrichtung verlaufen. Anbauten dürfen auch mit Pultdächern mit einer Mindestneigung von 20° (alter Teilung) versehen werden. Bei Hauptgebäuden sind alleseitig Dachvorsprünge von min. 0,6 m (in der Horizontalen gemessen) und bei An- und Nebenbauten von min. 0,4 m einzuhalten. Die Dächer sind mit braunen oder rotbraunen Ziegeln einzudecken. In die Dachfläche integrierte Sonnenkollektoren sind zugelassen, wenn sie nicht übermässig reflektieren.

Art. 14 Dachabschnitte und -aufbauten

Dachabschnitte sind nicht zugelassen. Dachaufbauten sind als Lukarnen mit Schlepp- oder Giebelächern auszugestalten und dürfen nicht mehr als 1/3 der Länge der entsprechenden Gebäudeseite einnehmen.

Art. 15 Verhältnis der Bauten zur Umgebung

Oberkante Erdgeschossfussboden muss auf mindestens einer Gebäudeseite auf der Höhe des gewachsenen Terrains liegen (+/-10 cm). Die Differenz zwischen Oberkante Erdgeschossfussboden und dem Niveau der Dachfläche darf in stärker geneigtem Terrain 0,6 m nicht überschreiten.

Art. 16 Meteorwasser

Soweit möglich sind das anfallende Dachwasser und das Oberflächenwasser von den Grundstücken südlich der Erschliessungsstrasse sowie von den am westlichen Rand des Plangebietes liegenden Grundstücken in die Rinnsale einzuleiten.

**Art. 17 Strassen- und Bankettflächen:**  
**Die Strassenfläche, eingeschlossen die Bankett- und die Gehweg-Bankettfläche, darf nicht überbaut werden.**

Umgebung

Art. 17 Bankettflächen

Die Bankettflächen gehören zum Strassenraum und sind allgemein zugänglich sowie auf einem Streifen von 0,5 m entlang der Strassen ~~potentiell~~ befahrbar zu halten. Sie haben das gleiche Niveau wie die Strasse aufzuweisen und dürfen von dieser nicht abgegrenzt werden. Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht gestattet. Die Bankettflächen sind auf dem Streifen von 0,5 m entlang der Strasse mit dauerhaft begrünten Rasengittersteinen auf tragfähiger, aber feuchtigkeitsspeicherndem Untergrund zu belegen; der Rest der Bankette ist als ebene Rasenfläche auszubilden. Der als Gehweg-Bankettfläche bezeichnete Streifen ist mit Verbundsteinen zu belegen; auf der Gegenseite der Strasse kann auf Rasengittersteine verzichtet und die ganze Bankettfläche als Rasen ausgebildet werden.

Art. 18 Einfriedungen

Die Errichtung von Mauern und massiven Zäunen an den Grundstücksgrenzen - ausgenommen für eine Sitzplatztrennung zwischen Doppel-einfamilienhäusern - ist nicht zulässig. Einfriedungen dürfen nur aus Drahtzaun oder als Weidhag von max. 0,8 m Höhe errichtet werden. Lebhäge mit Ausnahme von Thuja- oder Elbenhecken sind zulässig.

Art. 19 Terraingestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Angleichung des gewachsenen Terrains an die Gebäude und nur in einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Stützmauern sind nicht gestattet. Böschungen dürfen einen Neigungswinkel von 1:2 nicht überschreiten.

Art. 20 Bepflanzung

Das Pflanzen von ausgesprochenen exotischen Bäumen ist nicht gestattet. Nördlich der Erschliessungsstrasse darf durch Bepflanzung die Sicht Richtung Bodensee nicht versperrt werden. Bäume dürfen zwischen der Erschliessungsstrasse und der Baulinie eine Höhe von 6 m ab Boden nicht überschreiten. Entlang der Rinnsale sind Uferbestockungen mit hierfür geeigneten Pflanzen, insbesondere Weiden, anzulegen.

durch die Anstösser

Art. 21 Rinnsale

Die Rinnsale dürfen nicht zugedeckt werden.

Art. 22 Spielbereich

Der Spielbereich darf gegenüber den Strassen und Wegen nicht abgegrenzt werden und ist allgemein zugänglich zu halten. Er ist mit robusten Pflanzen naturnah zu gestalten. Unfallverhütende Massnahmen sind vorzubehalten.

Art. 23 Geschützte Elemente

Die im Plan bezeichnete Böschung darf nicht verändert werden. Bei der allfälligen Anlage eines Gehstreifens entlang der Rorschacherstrasse ist die angeschnittene Böschung entsprechend zurückzulegen. Eine Anpassungsstützmauer an Grundstücke ausserhalb des Plangebietes ist zulässig. Der geschützte Baum darf nicht gefällt und nicht beeinträchtigt werden. Bei Beseitigung ~~oder Absterben~~ ist an gleicher Stelle ein Baum gleicher Art von angemessener Grösse anzupflanzen.

Art. 24 Vorbehalt

~~Die Bestimmungen des Gesetzes über das Strassenwesen bleiben vorbehalten. Als Strassengrenze gilt der Rand der (asphaltierten) Fahrbahnfläche, der gleichzeitig auch die Parzellengrenze bildet.~~

Verfahren

Art. 25 Bewilligungspflicht

Zusätzlich zur Bewilligungspflicht gemäss Baureglement gilt auch die Terraingestaltung inkl. Bepflanzung und Einfriedung als bewilligungspflichtig. Entsprechende Pläne sind dem Gemeinderat gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 26 Beratung

Zum Zwecke einer bestmöglichen Integration der einzelnen Bauten in die Gesamtüberbauung und in die landschaftliche Umgebung ~~und zur Zielkonformen Anwendung dieses Ueberbauungsplanes sind alle Bauvorhaben nach abgeschlossener Vorprojektierung einem vom Gemeinderat zu bezeichnenden Planungsfachmann zur Begutachtung zu unterbreiten.~~ Der Gemeinderat kann zur Sicherung der mit diesem Plan verfolgten Ziele in ~~Bau-~~Bewilligungsverfahren Auflagen und Bedingungen verfügen.