



41

19. März 2010

Gemeinderat Mels
Postfach 102
Rathaus, Platz 2
8887 Mels

038 **Gemeinde Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Witacker, Heiligkreuz (Parz. Nr. 1328, 1329)**

Die beiden in der zweigeschossigen Wohnzone W2 gelegenen Grundstücke Nr. 1328 und 1329 umfassen zusammen eine Fläche von rund 1800 m². Die Parzelle Nr. 1328 ist aufgrund ihrer Form unter Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften nicht überbaubar. Die beiden Hangparzellen sollen daher gemeinsam überbaut werden. Es ist eine kleinere Terrassensiedlung mit vier Wohneinheiten vorgesehen. Dieses Bauvorhaben lässt sich nur mit einem Überbauungsplan realisieren, da das Baureglement keine Vorschriften zu Terrassensiedlungen enthält. Mit dem Überbauungsplan ergeben sich gegenüber der Regelbauweise zudem weitere Vorteile wie eine gemeinsame Erschliessung über die Witackergasse, eine zentrale Parkierung, die Erhaltung der für Heiligkreuz ortstypischen Trockenmauer im Norden des Plangebiets sowie auch die Neuschaffung von Trockenmauern.

Gegenüber den Regelbauvorschriften ergeben sich folgende Abweichungen:

- Max. Gebäudelänge 37.40 m (max. Gebäudelänge von 24 m in W2)
- 4 Vollgeschosse, wobei jeweils max. 3 Vollgeschosse übereinander zu liegen kommen (max. 2 Vollgeschosse in W2)
- Min. Grenzabstand nordöstlichste Ecke 3.65 m (min. Grenzabstand 4 m in W2 bzw. min. Strassenabstand von 3 m gegenüber dem Witackergassweg).

Die Unterlagen wurden am 20. März 2008 bzw. am 13. Juni 2008 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen sind bis auf nachstehende Bemerkungen berücksichtigt.

In einem Überbauungsplan werden die Lage und die höchstzulässige horizontale Ausdehnung von Bauten und Anlagen in der Regel mit Baubereichen dargestellt. Mit Baulinien werden nach Art. 24 des BauG Mindestabstände gegenüber Strassen, Gewässern oder Wäldern u.a. festgelegt. Gemäss dem vorliegenden Überbauungsplan sollen Baubereiche und Baulinien ausgetrennt werden. Aus ortsplanerischer Sicht ist jedoch nur der Baubereich (für Hauptbauten)

festzulegen. Bei der eingetragenen Baulinie handelt es sich um die Grenzabstände nach Regelbauweise. Die Baulinie ist daher als Hinweis und nicht als Festlegung zu verstehen.

Die auf der Westseite der Terrassenhäuser vorgesehenen Sitzplätze kommen in den Grünbereich zu liegen. Diese Sitzplätze können als Teil der Aussenraumgestaltung angesehen werden. Sie sind im Grünbereich zulässig. Sollten diese Sitzplätze zu einem späteren Zeitpunkt jedoch ausgebaut werden (z.B. als Wintergärten), wäre dannzumal ein entsprechender Baubereich dafür auszuscheiden.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Die Interessen der Nachbarschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt. Der Planerlass kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

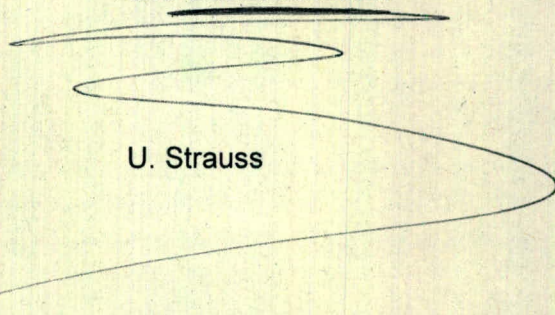
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'200.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation