Kanton St.Gallen
Gemeinde Lütisburg

Überbauungsplan Oberdorf

M 1:500

Vom Gemeinderat genehmigt am: 22. März 1982

Der Gemeindeammann: Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentlich aufgelegt vom: 31.03.1982 bis: 29.04.1982

Vom Baudepartement des Kts. St.Gallen genehmigt am: 15. Juni 1982

Der Regierungsrat:

BAUDEPARTEMENT DES KANTONS ST.GALLEN

Plandatum 15.1.82 / 1.3.82

Plan-Nr. OP 20.13

Legende:

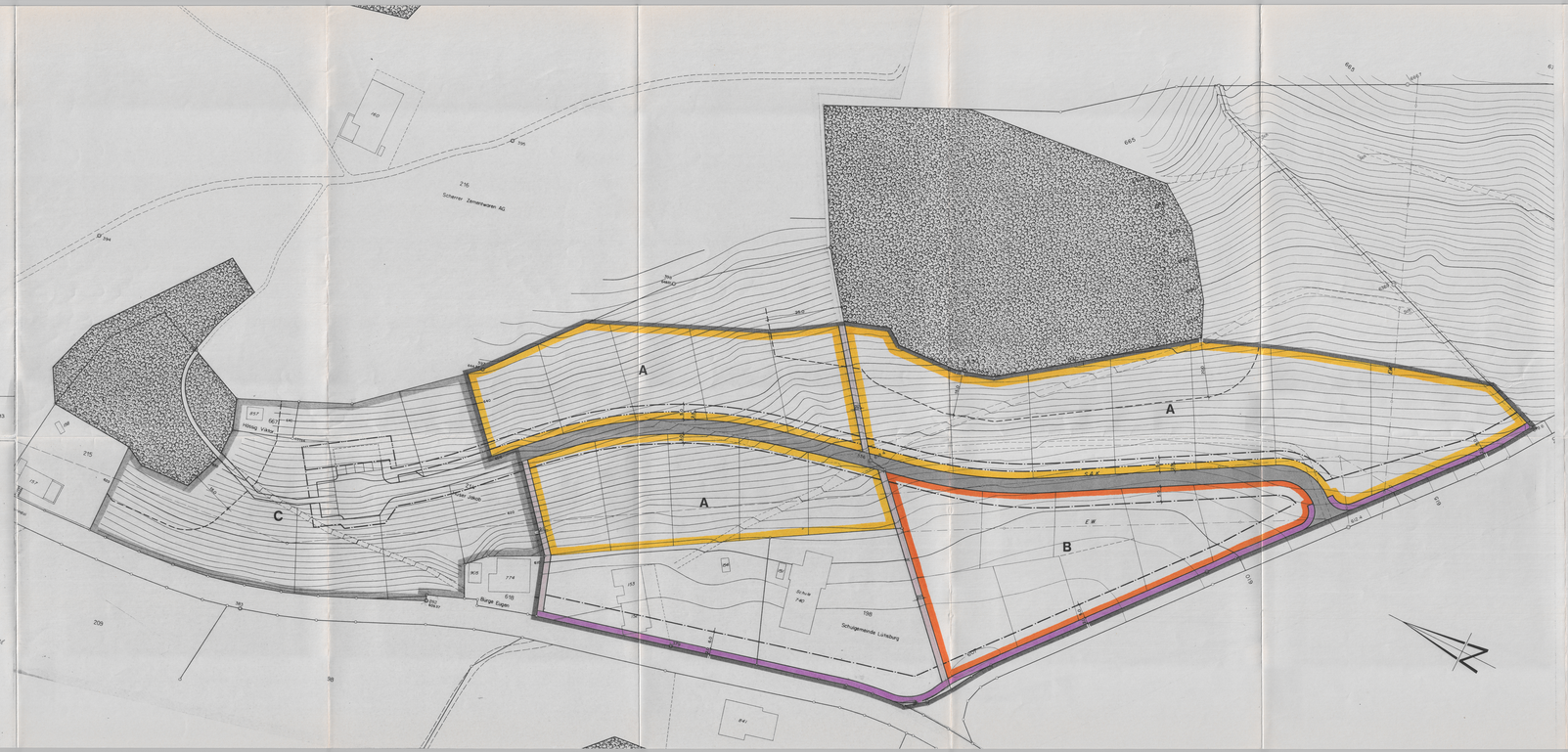
Festsetzungen:

- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Baulinien
- besondere Baulinien für Garagen
- reduzierter Waldabstand
- Fusswege
- Umgrenzung des Plangebiets

Hinweise:

- Strassenraum
- geplantes Trottoir
- Teilgebiet C
- provisorische Baulinien
- Parzellierungs-Vorschlag
- Wald

In Teilgebiet C gelten die ausserhalb des Plangebietes eingezeichneten Baulinien, besonderen Baulinien für Garagen und reduzierten Waldabstände als nicht verbindliche Hinweise.



Besondere Vorschriften

Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes der Gemeinde Lütisburg.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Regelung der Erschliessung und die gute Einfügung der künftigen Überbauung (einschliesslich Umgebungsgestaltung) in die exponierte Hanglandschaft.

Art. 3 Aussere Gestaltung

Bauten und Anlagen haben sich gut ins Gesamtbild einzufügen und dürfen keine dominierende Wirkung haben.
Weisse, sehr helle oder grellfarbige Hausanstriche sind unzulässig, ebenso stark reflektierende, metallische oder metallähnliche Fassadenteile. Vor Beginn der Malerarbeiten ist die Farbgebung durch genügend grosse Farbmuster dem Gemeinderat anzuzeigen, der darüber entscheidet.
Die Dachflächen sind in einem dunklen, aber nicht schwarzen, Farbton zu halten.
Der Gemeinderat ist befugt, im Baubewilligungsverfahren bezüglich der Gliederung der Fassaden, der Gestaltung allfälliger Dachaufbauten sowie der Material- und Farbwahl besondere Auflagen zu machen.

Art. 4 Dachform

1 Es sind nur asymmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von talseits 30 bis 35° a.T. und bergseits 35 bis 45° a.T. zugelassen. Der flächenmässig kleinere Teil des asymmetrischen Satteldaches ist bergseits anzuordnen.

2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind als Lukarnen und Giebel oder als Schleppgauben zu gestalten.

Art. 5 Aufschüttungen, Stützmauern

Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 2,5m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen.
Stützmauern über 2,5m Höhe sind in der Höhe zu staffeln. Sie sind bergseitig gegeneinander mindestens soweit zurückzuversetzen, dass für eine Bepflanzung genügend Wurzelraum entsteht.
Stützmauern haben sich in die landschaftliche Umgebung einzufügen und sind naturnah zu begrünen. Sie sind in der Regel in einem erd- oder vegetationsfarbenen Ton zu halten.

Art. 6 Fusswege

Die Fusswege sind in einer Breite von mindestens 2 m anzulegen. Bei der endgültigen Parzellierung kann von der im Plan angegebenen Linienführung (nicht aber von der Wegbreite) geringfügig abgewichen werden.

Art. 7 Autoabstellplätze

Pro Haus bzw. pro Wohnung sind mindestens zwei Autoabstellplätze vorzusehen, wobei ein Garagenvorplatz von mindestens 5,5m Länge als Abstellplatz angerechnet wird.

Art. 8 Baulinien

Die im Plan eingetragenen Baulinien bezeichnen die durch Bauten gegenüber Strassen und Wegen einzuhaltenden Mindestabstände.

Art. 9 Besondere Baulinien für Garagen

Garagen dürfen im Bereich der besonderen Baulinien mit einem dem im Plan eingetragenen Mass entsprechenden reduzierten Strassenabstand erstellt werden.
Im Bereich der besonderen Baulinie wird die Bestimmung, dass Garagenvorplätze mindestens 5,5m tief sein müssen, ausser Kraft gesetzt.
Fehlen Garagenvorplätze von 5,5m Tiefe, so sind auf privatem Grund Ersatzplätze von mind. 2,5 x 5,5m so anzulegen, dass der Strassenraum nicht beansprucht wird.

Vorschriften für das Teilgebiet A

Art. 10 Stellung der Bauten

Die Längsfassaden und die Hauptfirstrichtung der Gebäude haben ungefähr parallel zu den Höhenkurven zu verlaufen.

Art. 11 Überbauungsvorschriften

1 Infolge der Steilheit des Geländes gelten in Abweichung von Baureglement folgende Überbauungsvorschriften:
max. Gebäudehöhe: 4,5m
max. Firsthöhe: 8,0m
Dach- und Untergeschossausbau erlaubt.

2 Die Firsthöhe darf die Höhenkote von 644.0 m ü.M. nicht überschreiten.

Art. 12 Talseitige Fassaden

Talseits dürfen im selben Fassadenabschnitt höchstens zwei Geschosse übereinander in Erscheinung treten.

Vorschriften für das Teilgebiet B

Art. 13 Überbauungsvorschriften

Neben Einfamilienhäusern sind auch Doppeleinfamilienhäuser mit einer Gebäudelänge bis zu 26m gestattet.

Nicht rechtsverbindliche Hinweise für die spätere Erschliessung und Überbauung im Teilgebiet C:

- Provisorische Baulinie

  In einem später allenfalls zu erlassenden Überbauungsplanm kann eine provisorische Baulinie den Bereich bezeichnen, der bis zur Realisierung einer teilweise unterirdischen Sammelgarage freizuhalten ist.
  Nach Fertigstellung kann über der Sammelgarage ein Gebäude errichtet werden, dessen talseitige Fassade von der Fassadenflucht der Garage um mind. 2m zurückversetzt angeordnet werden sollte.

- Koordination der Projektierungs- und Bauarbeiten

  Die Detailprojekte für die geplante Wendeplatte, die Sammelgarage, die Autoabstellplätze und die umliegenden Bauten sollen rechtzeitig koordinieren werden.
  Die Wendeplatte sollte erst erstellt werden, wenn ein Detailprojekt für die Sammelgarage vorliegt und eine verbindliche Abstimmung mit den angrenzenden Projekten durch den Gemeinderat vorgenommen werden kann.
  Zur Sicherstellung der Koordinations- und Bauarbeiten und zur optimalen Gestaltung angrenzender Stützmauern, Fassaden und Terrainveränderungen verfügt der Gemeinderat besondere Auflagen und Bedingungen.

- Anlage der Autoabstellplätze (inkl. Sammelgarage)

  Pro Wohnung sollte mindestens einer der erforderlichen Abstellplätze in einer bergseitig der Wendeplatte anzuordnenden, wenigstens teilweise unterirdischen Sammelgarage angelegt werden.
  Die übrigen Autoabstellplätze werden dann auf privaten Grund in Richtung der Strassenachse als Abschluss der Wendeplatte oder als Parkmöglichkeiten längs der Erschliessungsstrasse angelegt.
  Die Erstellung von Garagen ausserhalb der Sammelgarage sollte unterbleiben.
  Talseitig der an nördlichen Ende der Wendeplatte anzuordnenden Abstellplätze sollte in einer Breite von 2,0m ein Durchgang für den eingezeichneten Weg freigehalten werden, der nicht als Abstellplatz benützt werden darf.

Die Art. 10, 11 und 12 könnten später in einem Überbauungsplan auch für das Teilgebiet C als verbindlich erklärt werden.