



KANTON ST. GALLEN
GEMEINDE LICHTENSTEIG

ÜBERBAUUNGSPLAN
UNTERE PLATTEN -
STEIGRÜTI

MST. 1: 500

Vom Gemeinderat genehmigt am 6. November 1974

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentlich aufgelegt vom 6.12.1974 bis: 6.1.1975

Vom Baudepartement des Kt. St. Gallen

genehmigt am: 13. Feb. 1975

Der Regierungsrat:

THEO STIERLI - PARTNER - BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
PLANER BSB - BUCHNERSTR. 25 - 8005 ZÜRICH - TEL. 01 28 46 47

Register - Nr.

Datum:
27. NOV. 1974



Legende

- Perimeter
- bestehende Baulinie
- neue Baulinie
- Richtungspunkt
- Gebiete mit differenzierten Bestimmungen
siehe besondere Vorschriften
- Wohngebiet max. 2 Geschosse
- Wohngebiet max. 6 Geschosse
- Wald
- Gewässer

Besondere Vorschriften

In Anwendung von Art. 22 des kant. Baugesetzes werden für das Gebiet innerhalb des Perimeters folgende Vorschriften erlassen:

1. Soweit nachstehend und im Ueberbauungsplan nicht anderes bestimmt wird, gilt das rechtsgültige Baureglement der Gemeinde Lichtensteig.
2. Der Zweck des Ueberbauungsplanes besteht darin:

- a) Eine Gesamtüberbauung auf dem bezeichneten Areal mit guter Gestaltung und Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild zu erhalten;
- b) grössere zusammenhängende Grünflächen zu schaffen, um wohngemachte gute Verhältnisse zu erreichen;
- c) die interne Erschliessung des Areals mit Zufahrt, Parkierung und Fusswegen zu regeln.

3. Ausnutzungsziffer

Die zonengemässe Ausnutzung darf bei Vorliegen eines Projektes für eine Gesamtüberbauung gemäss den Baureglements-Anforderungen für Ueberbauungen mit erhöhter Ausnutzungsziffer höchstens 0,48 betragen. Die Ausnutzung ist über das Gesamtareal einzuhalten. Grundstückswise Abweichungen und Verlagerungen innerhalb des Ueberbauungsplangebietes sind unter grundbuchamtlicher Sicherstellung zulässig.

In die Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht einzurechnen sind dreiseitig eingewandete Balkone und Loggien.

4. Grenzabstände

Für die Grenzabstände gilt grundsätzlich Art. 27 BR. Für Bauten mit mehr als 4 Geschossen (Gebiet 3) wird pro Mehrgeschoss der kleine Grenzabstand um 1,0 m, der grosse Grenzabstand um 2,0 m erhöht.

5. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen betragen für die Gebiete 1 + 2 max. 7,0 m und für das Gebiet 3 max. 18,0 m. Bei zusammengebauten und in

der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.

6. Gebäude mit mehr als 4 Geschossen müssen mit einer Liftanlage ausgestattet sein, wobei der Lift eine Mindestbodenfläche von 2,0 m² aufzuweisen hat.

7. Erschliessung

Die Verkehrserschliessung des Areals hat ausschliesslich von der St. Lorettostrasse aus zu erfolgen.

- a) Zwischen den Richtungspunkten A + B ist eine öffentliche Fusswegverbindung von mind. 1,50 m vorzusehen und zu erstellen.
- b) Als Richtlinie für die Zufahrt in die Gebiete 1 + 2 gilt die im Plan dargestellte Erschliessungsstrasse. Die Strassenbreite von mind. 4,0 m ist verbindlich.

8. Die in Art. 37 BR enthaltenen Richtlinien zur Erstellung von Motorfahrzeugabstellplätzen werden wie folgt ergänzt und festgelegt:

- 1 Abstell- oder Garageplatz pro Wohnung bzw. pro 80 m² Wohngeschossfläche; mindestens die Hälfte davon in Garagen.
- Von der Gesamtzahl der Abstellplätze sind mind. 1/6 als Besucherparkplätze zu reservieren. Sie dürfen weder vermietet noch verkauft werden.
- Die resultierende Anzahl Abstell- oder Garageplätze ist aufzurunden. Garagevorplätze gelten nicht als Abstellflächen.

9. Im Ueberbauungsplangebiet 1 und 2 ist Satteldächbauweise Vorschrift.

10. Der in Art. 20 und 51 des Baureglements enthaltene Flächenersatz für Kinderspielplätze wird für das Gebiet 3 wie folgt ergänzt und festgelegt:

- als min. Fläche gelten 20% der Wohngeschossfläche, wobei solche von Ein- und Zweizimmerwohnungen nicht angerechnet werden.

- aufgrund der Geländeverhältnisse kann ein Anteil der vorzusehenden Kinderspielplatzfläche auch im Innern der / des Gebäude / s als Spielraum realisiert werden. Die Zweckbestimmung ist durch öffentlich - rechtlichen Grundbucheintrag zu sichern.

11. Für das Ueberbauungsplangebiet ist eine ausreichende Begrünung und Bepflanzung vorzusehen.

Im Gebiet 3 sind mit dem Baugesuch Bepflanzung und Immissionsabwehrmassnahmen gegenüber der Staatsstrasse auszuweisen.

12. Die Errichtung einer Gemeinschaftsantennenanlage (UKW, TV) für das gesamte Areal ist Vorschrift.

13. Container- oder Kehrriechbehälterplätze sind in genügender Anzahl und Grösse an der St. Lorettostrasse zu erstellen.