



Gemeinde Eggersriet
Kanton St. Gallen

Projekt Nr. 2.014.1.016.00 / 1

11. Dezember 2007

Überbauplan Sonder

1:500

Stand Genehmigung

Vom Gemeinderat erlassen am: 17.12.2007
Der Gemeindepräsident: Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planauflage: 07.01.2008 bis 05.02.2008

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 19. Mai 2008
Mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

ERR Raumplaner FSU SIA
St. Gallen | Herisau | Wil
Kasernenstrasse 39 | 9100 Herisau | T +4171 353 00 80 | herisau@err.ch

450

II Überbauplan- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Baubereich / Freihaltebereiche

¹ Haupt-, An-, Neben- und Kleinstbauten sind ausschliesslich innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches gestattet (Ausnahme: Nebenbaute/Kleinstbaute gemäss Art. 11 Abs. 2 der Besonderen Vorschriften).

² Innerhalb der bezeichneten Freihaltebereiche sind mit Ausnahme von unterirdischen Bauten (insbesondere Tiefgarage/Sammelgarage) keine Bauten gestattet. Die Einhaltung der Freihaltebereiche befreit nicht von der Einhaltung der regulären Gebäudeabstände mit allfälligen Mehrlängenzuschlägen gemäss Baureglement.

³ Gegenüber der Parzelle Nr. 748 genügt die Einhaltung des Grenzabstandes gemäss Baureglement, der Gebäudeabstand zur altrechtlichen Baute Ass. Nr. 795 darf entsprechend unterschritten werden.

Art. 5 Geschossigkeit / Unterirdische Bauten

¹ Unabhängig der örtlichen Hangneigung darf talseitig ein Untergeschoss vollständig freiliegen.

² Talseitig sichtbare Tiefgaragegeschosse (unterirdische Bauten gemäss Baureglement) dürfen oberhalb OK Decke eine geschlossene Brüstung von max. 1.0 m aufweisen. Darüberliegende Verglasungen im Sinne von Lärmschutzmassnahmen sind gestattet.

Art. 6 Vorbauten

¹ Balkone dürfen abgestützt werden, nicht nur punktuell (gelten als Vorbauten).

² Max. 40 % der Balkonumgrenzung dürfen mit massiven oder massiv wirkenden, intransparenten Umfassungswänden ausgestattet werden. Im Balkonbereich darf pro Wohnung je ein Abstellraum von max. 3.5 m² Fläche angeordnet werden.

³ Vorbauten dürfen für das oberste Geschoss als Terrasse ausgestaltet und genutzt werden. Geschlossene Brüstungen/Wände sind oberhalb der Gebäudehöhe (OK Brüstung) nicht gestattet. Filigran gestaltete Überdachungen sind bis max. 50 % der Vorbautengrundfläche gestattet.

Art. 7 Abbruch von bestehenden Bauten

Die Liegenschaft Ass. Nr. 28/29 kann im Rahmen einer Neuüberbauung des entsprechenden Areals abgebrochen werden.

Art. 8 Bruttogeschossfläche / Mehrausnützung / Gesamtkonzept

¹ Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche im Plangebiet beträgt:

Max. Bruttogeschossfläche (Grundausnützung mit AZ 0.40 exkl. Mehrausnützung)	Max. Bruttogeschossfläche (AZ 0.60) keine Mehrausnützung möglich
für Wohnüberbauung mit Gewerbe-/Geschäftsanteil unter 1/3 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche	für Wohnüberbauung mit Gewerbe-/Geschäftsanteil von mind. 1/3 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche
1'774 m ²	2'661 m ²

² Zusammen mit dem ersten Baugesuch innerhalb des Plangebietes ist der Bewilligungsbehörde ein Gesamtkonzept einzureichen. Darin sind für das gesamte Plangebiet insbesondere die Bebauung, Erschliessung, Parkierung, Umgebungsgestaltung, Entwässerung und Begrünung aufzuzeigen.

³ Je nach Grad der Erfüllung der folgenden Voraussetzungen kann die zuständige Bewilligungsbehörde auf der Basis des Gesamtkonzeptes eine Mehrausnützung von max. 20 % (ausschliesslich bezogen auf die Grundausnützung gemäss obiger Tabelle erste Spalte) gewähren. Die Voraussetzungen sind:

Legende

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Strassenabstandslinie
- Wegabstandslinie
- Baubereich
- Freihaltebereich
- Zu- und Wegfahrt
- Zentrale Parkierung
- Aufhebung Zufahrt
- öffentlicher Fussweg
- Spielplatz / Gemeinschaftsbereich
- Kehrichtsammelstelle
- Lärmschutzbereich (Schutzmassnahmen erforderlich)

Hinweise

- Bauten
- Verkehrsfläche
- Höhenkurven in m ü. M.
- Baum
- bestehend
- bestehend
- gewachsenes Terrain
- neu

Art. 10 Dachform

Für Hauptbauten sind ausschliesslich Flachdächer gestattet. Die Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen und derart auszugestalten, dass sie eine Retentionswirkung für das Meteorwasser aufweisen.

Art. 11 Spielplatz / Gemeinschaftsbereich

¹ Innerhalb des bezeichneten Bereiches ist zu Gunsten des Überbauplangebietes ein gut gestalteter Kinderspielplatz zu erstellen. Ergänzende Anlagen können auch an anderer Stelle im Plangebiet vorgesehen werden. Zweckmässige Hartbelagflächen dürfen bis max. 50 % zur erforderlichen Spielplatzfläche angerechnet werden.

² Der bezeichnete Bereich ist überdies für gemeinschaftliche Bauten und Anlagen vorzusehen. Nebenbauten und Kleinstbauten sind gestattet.

Art. 12 Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

¹ Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind dem gewachsenen Terrain und der Umgebung harmonisch anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken. Es sind hauptsächlich natürliche Böschungen (Verhältnis max. 2:3) vorzusehen. Stützmauern dürfen nicht höher als 1.5 m gebaut werden. Höhere Stützmauern sind mit Bermen von mind. 1.0 m Breite zu versehen. Löffelsteinmauern sind nicht gestattet.

² Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:100 einzureichen, der Angaben über Terrainveränderungen, Böschungen, Fusswege, Stützbauwerke, Bepflanzung, Materialisierung etc. macht.

³ Innerhalb des Plangebietes sind mind. fünf einheimische, standortgerechte Hochstamm-bäume (keine Nadelbäume) zu pflanzen, vorzugsweise im Bereich entlang der Heidenstrasse. Alternativ können naturnahe, einheimische Hecken von gesamthaft mind. 30 m Lauflänge gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind spätestens im Rahmen der Umgebungsgestaltung der Bauten vorzunehmen.

⁴ Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten vorzusehen.

Art. 13 Entwässerung

¹ Sofern es die örtlichen geologischen Verhältnisse zulassen, ist das anfallende Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) örtlich versickern zu lassen. In diesem Zusammenhang ist ein geologisches Gutachten einzureichen. Andernfalls ist innerhalb des Plangebietes eine geeignete Retentionsanlage vorzusehen.

² Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten; oberirdische Parkplätze, Garagenvorplätze und Fusswege sind mit wasser-durchlässigem Belag zu versehen.

Art. 14 Lärmschutz

Neubauten sind derart anzuordnen, dass lärmempfindliche Räume möglichst gering gehaltene Strassenlärmmissionen erfahren. Bei lärmempfindlichen Räumen innerhalb des im Plan bezeichneten Lärmschutzbereiches sind auf Basis eines Lärmgutachtens bauliche oder gestalterische Lärmschutzmassnahmen vorzusehen. Auf Lärmschutzwände und Erdwälle entlang der Heidenstrasse ist zu verzichten; Annexbauten, Bepflanzungen etc. sind zu bevorzugen. Es sind die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.

III Erschliessungsbestimmungen

Art. 15 Verkehrserschliessung

¹ Die Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Plan bezeichnete Zu-/Wegfahrt zu erfolgen. Die im Plan eingetragene Lage (Achse) darf bis max. 2.0 m verschoben werden. Der neue Einlenker ist unter Berücksichtigung der massgeblichen Normen resp. der Vorgaben des kantonalen Strasseninspektorats auszugestalten. Die Einlenkerbreite hat mind. 5.0 m zu betragen.

² Die bestehende Zufahrt zum Garagengebäude Ass. Nr. 780 ist spätestens bei Realisierung des neuen Einlenkers aufzuheben. Die Einzelzufahrt ab dem Sonderweg ist im Zusammenhang mit dem Abbruch der Liegenschaft Ass. Nr. 28/29 aufzuheben.

³ Das Unterschreiten der im Plan eingetragenen Strassenabstandslinie mit baulichen Anlagen ist nur mit kantonomer Zustimmung gestattet (Strasseninspektorat).

Art. 16 Parkierung

¹ Die Abstellplätze für die gesamte Überbauung sind in einer zentralen Parkierungsanlage unterzubringen.

² Mindestens 60 % der erforderlichen Abstellplätze sind in einer Tiefgarage / Sammelgarage unterzubringen.

³ Die erforderlichen Besucherparkplätze sind oberirdisch und gut zugänglich anzuordnen.

Art. 17 Öffentlicher Fussweg

An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein öffentlicher, stufenloser Fussweg mit einer Breite von mind. 1.80 m zu erstellen. Die Realisierung hat spätestens im Rahmen der Umgebungsgestaltung für Neubauten zu erfolgen.

Art. 18 Kehrichtsammelstelle

¹ An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein gut gestalteter, überdachter Containerplatz für Kehrichtsäcke zu erstellen. Die Verlegung an einen anderen Ort ist zulässig, sofern ein mindestens gleichwertiger Standort nachgewiesen werden kann. Das Unterschreiten der Strassenabstandslinie ist mit kantonomer Zustimmung gestattet (Strasseninspektorat).

² Die Realisierung der Kehrichtsammelstelle hat spätestens im Zusammenhang mit dem ersten Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Besondere Vorschriften

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Diese besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Eggersriet sowie des kantonalen Baugesetzes.

Art. 2 Zweck

Der Überbauplan Sonder bezweckt die Regelung der Erschliessung des Plangebietes (inkl. öffentlicher Fussweg) und die Sicherstellung einer ortsbaulich qualitätvollen Überbauung in der Wohn- / Gewerbezone.

Art. 3 Verbindlichkeit / Beilageplan

¹ Alle in der Legende des Überbauplanes als Festlegungen bezeichneten Plan-elemente und die Besonderen Vorschriften gelten als verbindlich. Die übrigen Plan-elemente des Überbauplanes sowie der Beilageplan gelten als begleitend.

² Beilageplan: Situationsplan 1:500; Büro S+L Architektur AG; Widnau (dat. 19. Juli 2007)

Abweichungen in Art, Anordnung und Grösse der Bauten sind möglich. Es ist eine Überbauung in verdichteter Bauweise zu realisieren (Doppel-EFH, Reihen-EFH oder MFH). Eine Einfamilienhausüberbauung mit Einzelhäusern ist nicht gestattet. Eine zonen-gemässe Gewerbenutzung ist möglich.

- Überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und zweckmässiger Grundriss
- Besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild
- Grosszügige Abstellräume für jede Wohnung
- Optimale Stellung und Gestaltung der Bauten in Bezug auf Lärmschutz und passive Nutzung der Sonnenenergie
- Behindertengerechte Wohnungen im Sinne des anpassbaren Wohnungsbaus
- Vermehrte Grünflächen

⁴ Bei Erfüllung der in Abs. 3 erwähnten Anforderungen dürfen Attikageschosse vom Baureglement wie folgt abweichen.

Attikageschosse dürfen auf max. drei Seiten (2 x stirnseitig und 1 x längsseitig) fassadenbündig angeordnet werden. Im verbleibenden Bereich haben Attikageschosse vollständig unter einem Winkel von 45° ab Gebäudehöhe (Messweise nach Baureglement) zu liegen (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift). Für vom Baureglement abweichende Attikageschosse gilt zusätzlich die Einhaltung einer höchsten Dacherhebung (OK Dach) von max. 10.00 m ab Niveaupunkt (Ausnahme: technische Aufbauten soweit notwendig). Hauptbauten mit vom Baureglement abweichenden Attikageschossen haben einen internen Gebäudeabstand von mind. 10.0 m einzuhalten (exkl. Hauptwohnseite).

Art. 9 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.