



Politische Gemeinde
9443 Widnau

Kanton
St. Gallen



Viscose West

Überbauungsplan 1: 1000

2. Änderung

Vom Gemeinderat Widnau erlassen am: 09.11.2004 / 05.12.2005

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planauflage vom 08. Dez. 2004 bis 05. Jan. 2005

1. Änderung (Ergänzungen) öffentliche Planauflage vom 12. Dez. 2006 bis 10. Jan. 2007

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 1.9.2007

Mit Ermächtigung, der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:

Vom Gemeinderat Widnau erlassen am: 8. Jan. 2008

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeinderatsschreiber:

2. Änderungen (Ergänzungen) öffentliche Planauflage vom 2.2. Jan. 2008 - 2.0. Feb. 2008

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 2.1. Mai 2008

Mit Ermächtigung, der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Überbauungsplan Viscose West Besondere Vorschriften / Aufhebung

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des Zonenplanes und des Baureglementes der Politischen Gemeinde Widnau.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Revitalisierung des Viscose Areals West sowie die Erhaltung des charakteristischen Eingangsbereichs und der Schutzobjekte. Er trifft Aussagen über die Nutzung, die Erschliessung und die Gestaltung der Bauten.

Art. 3 Erschliessung

Die Erschliessung des Plangebietes hat an den im Situationsplan bezeichneten Stellen über die Viscose-, Park- und Seferstrasse sowie über den Galerieweg zu erfolgen.

Art. 4 Grenzabstände

Im ganzen Plangebiet gilt, sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, ein Grenzabstand von 5.00m. Wird das Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, gilt ein Grenzabstand von 10.00m. Eine nachträgliche Umnutzung des Erdgeschosses für eine Wohnnutzung ist bei einem Grenzabstand von 5.00m nicht zulässig.

Art. 5 Nutzung

Entsprechend Art. 5 des bsp. BauG und zur Erleichterung der Erhaltung der Schutzobjekte sind in den im Situationsplan örtlich bezeichneten Baubereichen A, B, C, D die nachfolgend umschriebenen Nutzungen zulässig:

Baubereich	Gewerbliche Nutzung	Wohnnutzung
A	Dienstleistungsbetriebe Reine Büro- / Verwaltungsbauten / Geschossfläche Restaurant / Hotel	Gebäude Assek.Nr.171 (Schutzobjekt) 1 Wohnung mit max. 100m ² anrechenbarer Geschossfläche Gebäude Assek.Nr.173 (Schutzobjekt) 1 Wohnung mit max. 130m ² anrechenbarer Geschossfläche Gebäude Assek.Nr.182 (Schutzobjekt) 1 Wohnung mit max. 150m ² anrechenbarer Geschossfläche
B	Dienstleistungsbetriebe Hotel- / Restaurantbetrieb Kongressstätte / Schulung / Mehr- zwecksaal Reine Bürobauten	Gemäss Zonenvorschriften im Bau- reglement
C	Ateliers, Studio, Werkstätte Künstlerwerkstätte	Auf Parzelle Nr.2449 sind in Kombination mit einem Atelier oder einer Werkstatt insgesamt 400m ² anrechenbarer Geschossfläche zulässig. Beim Abbruch bzw. Neubau der Gebäude gelten die Zonenvorschriften gemäss Baureglement. Für die übrigen Flächen gelten für den Neubau von Gebäuden die Zonenvorschriften gem. Baureglement.
D	Dienstleistungsbetriebe Reine Büro- / Verwaltungsbauten Schulungs- / Konferenzräume Galerien	Gebäude Assek.Nr.183 1 Wohnung mit max. 200m ² anrechenbarer Geschossfläche Gebäude Assek.Nr.278 2 Wohnungen mit max. 400m ² anrechenbarer Geschossfläche Gebäude Assek.Nr.1797 2 Wohnung mit max. 300m ² anrechenbarer Geschossfläche Gebäude Assek.Nr.172 1 Wohnung mit max. 170m ² anrechenbarer Geschossfläche Beim Abbruch bzw. Neubau der Gebäude gelten die Zonenvorschriften gemäss Baureglement. Für die übrigen Flächen gelten für den Neubau von Gebäuden die Zonenvorschriften gem. Baureglement.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

Im Baubereich A dürfen im Umgebungsgelände des geschützten Objekts 182 nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die das Schutzobjekt nicht beeinträchtigen. Freistehende Neubauten sowie Anbauten an das Schutzobjekt dürfen den Charakter des Schutzobjektes nicht verändern und sind mit der Denkmalfolge abzustimmen. Im Baubereich B ist ein Neubau oder ein Verbindungsbau zum Schutzobjekt Assek.Nr. 182 architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten und mit der Denkmalfolge abzustimmen.

Art. 7 Baubereich E

Im Baubereich E werden an Bauten mit mehr als 20m Gebäudelänge oder mehr als 15m Gebäudehöhe höhere gestalterische Anforderungen gestellt. Sie sind bezüglich Volumetrie und Gebäudehülle sowie Material und Farbe besonders sorgfältig zu gestalten. Flachdächer müssen externiv begrünt werden. Der Gemeinderat ist befugt, bezüglich der Bodennutzung (Bauten, Erschliessung, Gestaltung) im Baubewilligungsverfahren Auflagen zu erlassen.

Art. 8 Grünbereich F

Im Grünbereich F sind die Wiesen mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten und fachmännisch zu pflegen. Bauten und Anlagen, ausser unbefestigten Fusswegen, sind nicht gestattet.

Art. 9 Grünbereich G

Zur Trennung der Zonen sind im Grünbereich G (Grünzone) einheimische Bäume und/oder eine Wildhecke zu pflanzen oder der bestehende Bestand zu erhalten. Zusätzliche neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Ein Zugang zum Abwasserpumpwerk ist gestattet.

Art. 10 Überbauungsbeschränkung

Im Bereich Nr. 1 dürfen keine im Sinne der Bundesgesetzgebung lärmempfindlichen Räume, namentlich keine standortgebundenen Wohnungen, bewilligt, erstellt und/oder genutzt werden.

Im Bereich Nr. 2 dürfen Räume, welche im Sinne der Bundesgesetzgebung lärmempfindlich sind, nur auf der dem Bereich 1 und der Industriezone abgewandten Rückseite der allfälligen Bauten, also in deren Lärmhüllen, sowie dem unschafften Bereich innerhalb dem Plangebiet zugewandten Seite, bewilligt, erstellt und/oder genutzt werden.

Im Bereich Nr. 3 dürfen dach- und nördlich-gerichtet an die Industriezone keine im Sinne der Bundesgesetzgebung lärmempfindlichen Räume bewilligt, erstellt und/oder genutzt werden. Bei bestehenden Gebäuden sind Nutzungsanpassungen oder bauliche Massnahmen zum Lärmschutz durch den Grundeigentümer zu treffen.

Art. 11 Geleise / Geleisekorridore

Beidseitig der Geleiseaxe ist ein Korridor (Lichtprofil) von mindestens 2.50m Breite freizuhalten. Bauten, Anlagen und Einfriedungen müssen von der Geleiseaxe einen Mindestabstand von 5.00m einhalten. Im Bereich zwischen 2.50m und 5.00m ab Geleiseaxe dürfen Bauten und Anlagen errichtet werden, die für den Bahnbetrieb erforderlich sind (Be- und Entladung, sowie Abwägen von Eisenbahnwagen).

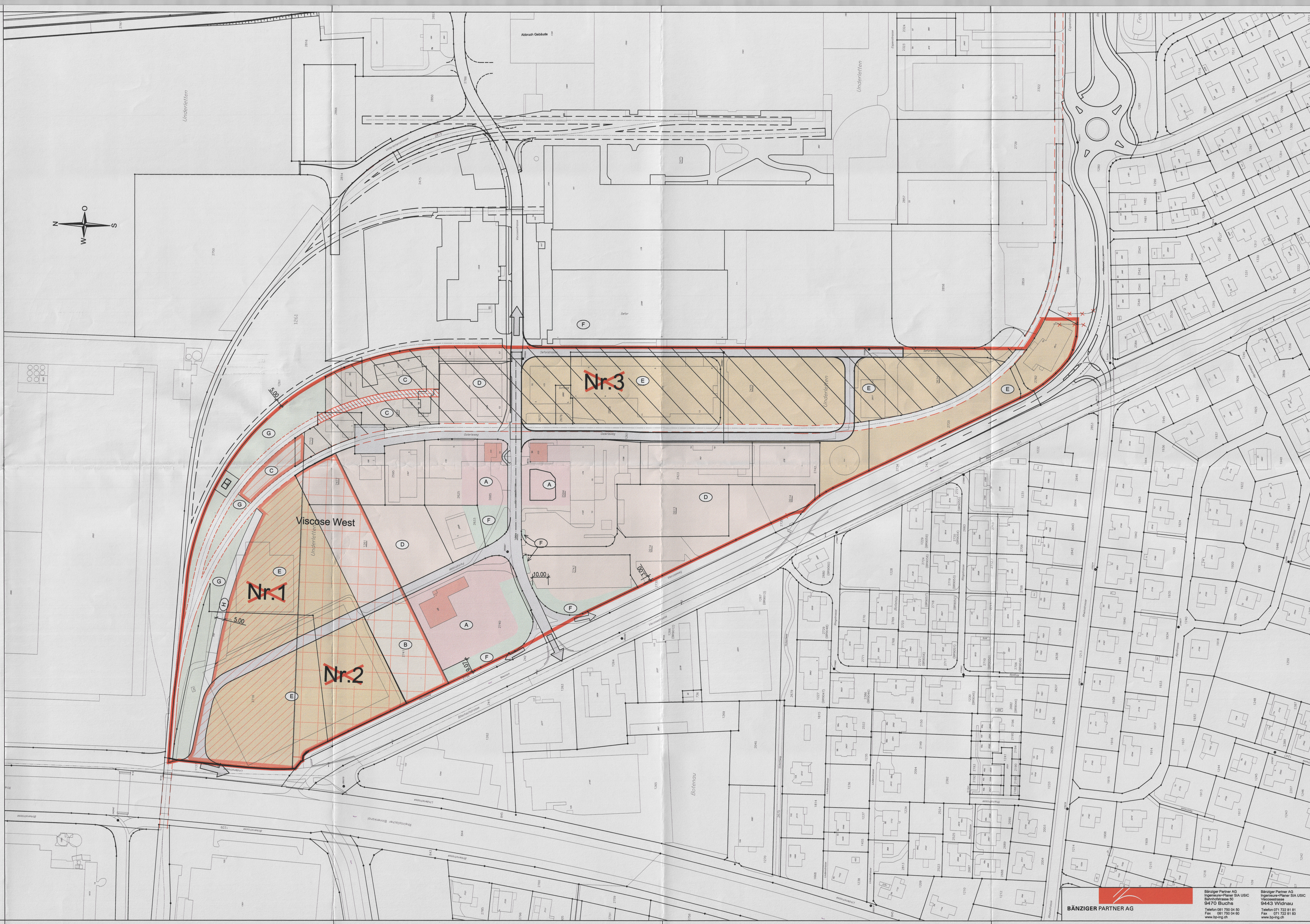
Legende:

Festlegungen

- Umgrenzung Planungsgebiet
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Baubereich D
- Baubereich E
- Grünbereich F
- Grünbereich G
- Freihaltebereich H
- Geleisekorridor Parzellen 2449/2715 Aufhebung
- Überbauungsbeschränkung 1 Aufhebung
- Überbauungsbeschränkung 2 Aufhebung
- Überbauungsbeschränkung 3 Aufhebung
- Geleisekorridor / Geleiseparzelle

Hinweise

- Stammgeleise
- Strassennetz
- Anbindung an übriges Strassennetz
- Geh- und Radweg
- Verbindung Geh- und Radweg
- Schutzobjekte



BÄNZIGER PARTNER AG

Bänziger Partner AG
Ingenieure-Planer SIA USIC
Bahnhofstrasse 50
9470 Buchs
Telefon 071 722 81 81
Fax 071 722 81 83
www.bpa.ch

Bänziger Partner AG
Ingenieure-Planer SIA USIC
Bahnhofstrasse 50
9443 Widnau
Telefon 071 722 81 81
Fax 071 722 81 83
www.bpa.ch