

Gemeinde Jonschwil SG Gemeinde Uzwil SG

Besondere Vorschriften

09. Dezember 2008

Überbauungsplan Salen

Vom Gemeinderat Jonschwil erlassen am
Der Gemeindepräsident

19. Dez. 2008
Der Gemeinderatschreiber

Öffentliche Auflage

12. Jan. 2009 – 10. Feb. 2009

Vom Gemeinderat Uzwil erlassen am
Der Gemeindepräsident

16. DEZ. 2008
Der Ratsschreiber

Öffentliche Auflage

12. JAN. 2009 – 10. FEB. 2009

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am
Mit Ermächtigung

29. April 2009

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation



Strittmatter Partner AG

Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen

T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Überbauungsplan besteht aus der Karte im Massstab 1:1'000, den besonderen Vorschriften sowie folgenden Beilageplänen:

- Dossier Präsentationspläne Aldi Hauptsitz mit regionalem Verteilzentrum Jonschwil / Uzwil, ATP Architekten und Ingenieure, Innsbruck, 5.12.2008;
- Bericht Freiraumplanung Aldi Suisse Hauptsitz mit regionalem Verteilzentrum Jonschwil / Uzwil, PR-Landschaftsarchitektur, Arbon, Dezember 2008.

² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften und die darin erwähnten Elemente der Beilagepläne sind verbindlich. Die übrigen Plan-elemente und Inhalte der Beilagepläne sind für die Projektierung und Baubewilligung begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

³ Die besonderen Vorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches. Sofern nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten namentlich die Baureglemente der Gemeinden Jonschwil und Uzwil sowie das übergeordnete Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt:

- a) die Regelung der Erschliessung und die Sicherung der internen Flächen für den Umschlag und den ruhenden Verkehr;
- b) die orts- und landschaftsverträgliche Einpassung der Bebauung;
- c) die Sicherung einer ökologisch und architektonisch hochwertigen Umgebungsgestaltung.

II. Erschliessung

Art. 3 Fahrverkehr

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die bezeichneten Zu- und Wegfahrten. Die Zu- und Wegfahrt für Grossfahrzeuge der ALDI SUISSE AG hat ausschliesslich über die westliche Zufahrt zu erfolgen.

² Der Schwerverkehr nach dem und vom Planungsgebiet, ausgenommen jener der Baubereiche für Regelbauweise, darf nicht via Niederstetten abgewickelt werden.

Art. 4 Ruhender Verkehr

¹ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in den Bereichen für Autoabstellplätze anzuordnen. Die Stellflächen sind mit sickerfähiger Pflasterung und die Fahrbereiche sickerfähig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.

² Im nahen Umfeld der Gebäudezugänge sind 55 gedeckte Abstellplätze für Velos und leichte Zweiräder zu erstellen.

Art. 5 Langsamverkehr

¹ Zwischen den Richtungspunkten öffentliche Langsamverkehrsverbindung ist ein kombinierter Fuss- und Radweg mit einer minimalen Fahrbahnbreite von 3.00 m zu erstellen. Die Lichtraumprofile sind gemäss SN VSS 640 201 freizuhalten. Die Lage richtet sich nach dem Strassenprojekt. Zwischen Fuss- / Radweg und Strasse ist ein Grünstreifen von mindestens 2.50 m anzulegen.

² Zwischen den Richtungspunkten private Langsamverkehrsverbindung sind Fusswege getrennt vom motorisierten Verkehr mit einer Mindestbreite von 1.20 m zu erstellen. Die Lage richtet sich nach den Beilageprojekten.

**Art. 6 Bereich Erschliessungs-
ausbau**

Die bezeichneten Bereiche sind für allfällige Anpassungen oder Ausbauten der Erschliessung, der Zu- und Wegfahrten und des Fuss- / Radweges freizuhalten.

III. Bebauung

Art. 7 Markierungslinien

Es gelten die jeweils festgelegten Höhenkoten für maximal Oberkant fertig Dach in m ü. M.. Technische Aufbauten für die Belichtung, Belüftung und alternative Energieanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu 2.00 m überragen.

Art. 8 Baubereiche Regelbauweise

Es gilt die Regelbauweise.

Art. 9 Gestaltung

¹ Die Gestaltung hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Material- und Farbwahl zu genügen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen.

² Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Für Bereiche, die für die Installation von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung genutzt werden, ist eine Bekiesung zulässig.

³ Das Dossier «Präsentationspläne Aldi Hauptsitz» nach Art. 1 ist für die äussere Gesamterscheinung der Bauten massgebend.

IV. Umgebung

Art. 10 Gestaltung

¹ Die Gestaltung der Umgebungsflächen hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich der Gesamtwirkung (Bepflanzung, Beläge und Ausstattung) zu genügen. Rabatten und Freiflächen sind nach Möglichkeit naturnah und als ungedüngte Flächen (Magerstandorte) anzulegen. Der Bericht «Freiraumplanung Aldi Suisse Hauptsitz» gemäss Art. 1 ist begleitend.

² Für die Höhenlage der Umgebungs- und Platzflächen gelten die maximalen Koten in m ü. M.. Das Terrain ist harmonisch auf das umgebende Gelände abzustimmen.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist ein detaillierter Umgebungsplan vorzulegen.

Art. 11 Umgebungsflächen

¹ Es sind nur Bauten und Anlagen für die Erschliessung, den Aufenthalt und die Ver- und Entsorgung zulässig.

² Auf nicht zwingend erforderliche Stützelemente ist zu verzichten. Zwingend notwendige Elemente sind soweit möglich als offenfugige Trockensteinmauern zu konzipieren.

Art. 12 Begegnungsflächen

An der bezeichneten Stelle sind ansprechend gestaltete Begegnungsflächen zu erstellen. Für das Ausmass, die Gestaltung und Möblierung ist das Freiraumkonzept begleitend.

Art. 13 Bereich für Ausgleichsmassnahmen

Im bezeichneten Bereich sind ökologische Ausgleichsmassnahmen zu erbringen. Das Freiraumkonzept ist hinsichtlich der Gestaltung verbindlich.

Art. 14 Strassenbegleitende Begrünung

¹ Die strassenbegleitende Begrünung hat sich dem endgültigen Verlauf der übergeordneten Erschliessung anzupassen.

² Es sind ausschliesslich einheimische Arten zu pflanzen. Diese haben einen Kronenansatz von mindestens 2.50 m Höhe einzuhalten. Für die detaillierte Gestaltung ist das Freiraumkonzept massgebend.

Art. 15 Versickerung / Retentionsanlage

An bezeichneter Stelle ist eine naturnahe Retentionsanlage gemäss Bericht «Freiraumplanung Aldi Suisse Hauptsitz» zu erstellen. Die Retention hat über den gewachsenen Boden zu erfolgen.

V. Ver- und Entsorgung

Art. 16 Energieversorgung

Auf Flachdächern können Anlagen zur alternativen Energiegewinnung (Fotovoltaikanlage) installiert werden.

Art. 17 Entwässerung

¹ Anfallendes Meteorwasser der Dach- und Platzflächen ist zu versickern und zu rendieren.

² Sonstige Verkehrsflächen sind über die Schulter zu entwässern, soweit nicht Auflagen der Störfallvorsorge dagegen sprechen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das Schmutzwasser getrennt vom Oberflächenwasser entsorgt wird.