

Projekt Nr. 8447

08. Mai 2015

**Änderung Überbauungsplan "Bless-Twirren I"**  
vom 30. September 2013 Situation 1:1000

Vom Gemeinderat erlassen am: 14. April 2015

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

Öffentlich aufgelegt vom: 16. Juni 2015 bis: 15. Juli 2015

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 17. AUG. 2015

Mit Ermächtigung  
der Leiter des Amtes für  
Raumentwicklung und Geoinformation



**Änderungen zum Überbauungsplan "Bless-Twirren I"**  
**Besondere Vorschriften (BesV)**

**Art. 4a Abs. 1 Baubereich A1: Ausnahmen von der Regelbauweise**

Der Baubereich A1 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Wenn nachstehend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Regelbauvorschriften des BauR.

**Art. 4a Abs. 2 Baubereich A1: Maximale Gebäude- und Firsthöhe**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12.00m, die maximale zulässige Firsthöhe 15.00m, sofern das Bauvorhaben ein Untergeschoss und ein Tiefgaragengeschoss als zweites Untergeschoss enthält.

**Art. 4a Abs. 3 Baubereich A1: Vollgeschossregelung**

Die Vollgeschossregelung kommt nicht zur Anwendung. Stattdessen dürfen bei guter Gestaltung talseitig in Erscheinung treten:

- 1 Dach- oder Attikageschoss,
- 3 Vollgeschosse,
- 1 Untergeschoss

Das Tiefgaragengeschoss muss, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt, vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

**Art. 4a Abs. 4 Baubereich A1: Ausbau Untergeschoss**

Der Ausbau des Untergeschosses beträgt maximal 75%. Die nach den Regelbauvorschriften des BauR benötigten Abstell- und Nebenräumen sind sicherzustellen.

**Art. 4a Abs. 5 Baubereich A1: Berechnung der Geschosszahl**

Aufgrund der topografischen, geo- und hydrogeologischen Gegebenheiten, zählt als Untergeschoss ein Geschoss, wenn die Oberkante des Erdgeschossfussbodens den Niveaupunkt um höchstens 2.80m überragt. Der Abstand von Oberkante EG-Fussboden zum abgegrabenen oder gewachsenen Terrain darf, gemessen an der Fassade, an keiner Stelle mehr als 4.50m betragen. Untergeschosse sind bei einer guten Eingliederung in die bestehende Topographie nicht gestalterisch vom übrigen Fassadenteil abzuheben. Für die Nutzung von Untergeschossen für Wohn- und Arbeitszwecke sind die gesundheitspolizeilichen Vorschriften einzuhalten.



**Legende:**

Festlegungen		Hinweise	
	Umgrenzung Plangebiet		Bestehende Bauten ausserhalb Plangebiet
	Baulinien für Bauten und Anlagen		Bestehende Bauten innerhalb Plangebiet
	Baulinien für Hauptbauten		Abbruch bestehende Bauten
	Baubereich A		Mögliche Hauptbauten
	Baubereich BI		Projektierte Fusswege
	Baubereich BII		Gehweg Twirrenstrasse (Gemäss Teilstrassenplan)
	Baubereich BIII		Erschliessung Twirrenstrasse (Gemäss Teilstrassenplan)
	Baubereich BIV		Wendeplatz für LW (Gemäss Teilstrassenplan)
	Grünzone GF		Gewässer offen / Gewässer eingedolt
	Freihaltebereich F		Höhenkurven 1m Äquidistanz
	Spielflächen		
	Spielflächen innerhalb Grünzone GF		
	Entsorgungsplatz		
	Bach- und Amphibiendurchlass		
	Richtungspunkte Fusswegverbindung		
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage		
	Ein- und Ausfahrt landwirtschaftliche Erschliessung		
	Verkehrsberuhigungs-Massnahmen		