

M 1:500
24. Februar 2016

Überbauungsplan Dreispliz

Vom Gemeinderat erlassen am
Der Gemeindepräsident Der Ratschreiber

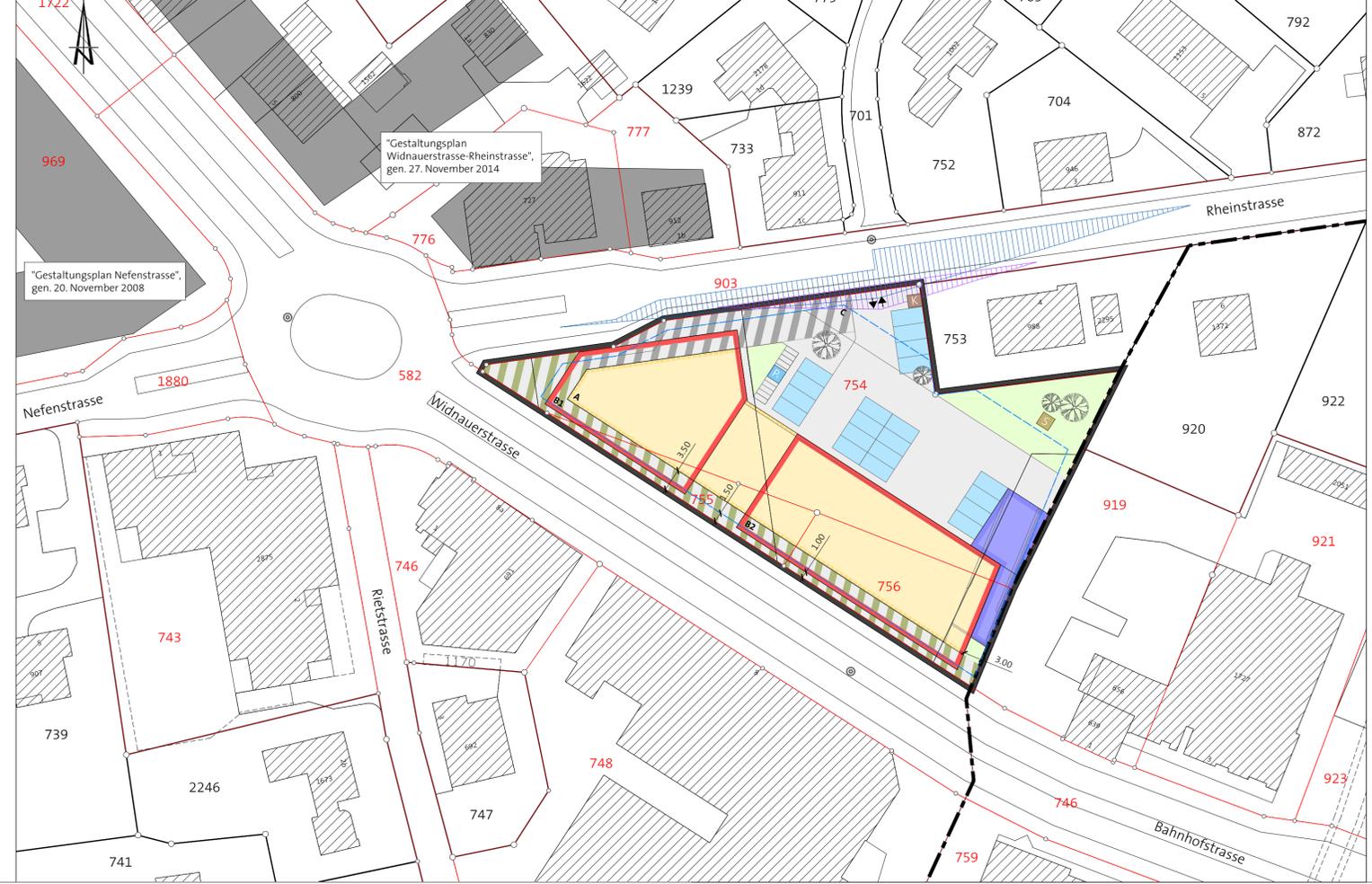
Öffentliche Auflage:

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am
Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation



Stritmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
www.stritmatter-partner.ch | info@stritmatter-partner.ch

421\003\300\00\GP_Dreispliz_160224.dwg_Mer-BI-seb/om



| | | |
|--|--|---------|
| | Geltungsbereich | Art. 1 |
| | Zu- und Wegfahrt | Art. 3 |
| | Bereich Rampe der Sammelgarage | Art. 3 |
| | Bereich Anlieferung | Art. 3 |
| | Bereich Autoabstellplatz, oberirdisch | Art. 4 |
| | Standort Veloabstellplatz | Art. 4 |
| | Markierungslinie Hauptbaute Erdgeschoss | Art. 5 |
| | Markierungslinie Hauptbaute Obergeschoss | Art. 5 |
| | Markierungslinie unterirdische Baute | Art. 5 |
| | Grünfläche | Art. 7 |
| | Erschliessungsfläche | Art. 7 |
| | Bereich Vorplatz | Art. 7 |
| | Standort Spielplatz | Art. 8 |
| | Standort Kehrichtsammelstelle | Art. 11 |

Hinweise

| | |
|--|---|
| | Baute, bestehend |
| | Projekt |
| | Parzelle, projektiert |
| | Sichtfeld Fahrbahn gemäss SN VSS 640 273a |
| | Sichtfeld Gehweg gemäss SN VSS 640 273a |
| | Baubereich gemäss Gestaltungsplan |

Besondere Vorschriften

I. Allgemeines

| | |
|------------------------|---|
| Art. 1 Geltungsbereich | <p>¹ Der Überbauungsplan besteht aus der Karte im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Beilagedossier sowie dem Planungsbericht.</p> <p>² Die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften sowie die Volumetrie und das Prinzip der Fassadengestaltung gemäss dem Beilagedossier der RLC Immoprojekt AG, Rheineck, vom 12. Februar 2016 sind verbindlich. Die Hinweise und übrigen Aussagen des Beilagedossiers sind wegleitend. Der Bericht ist erläuternd.</p> |
| Art. 2 Zweck | <p>Der Überbauungsplan bezweckt eine gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge. Der Überbauungsplan bezweckt namentlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> die Realisierung einer Bebauung im Knotenbereich der Widnauer- und Rheinstrasse, welche auf die Platzsituation, den Bestand und die bestehenden Planungen im Umfeld reagiert; ein zentrumsgerichtetes Wohnen unter Berücksichtigung der Lärmsituation; die Schaffung von attraktiven Vorplatzbereichen für die Erdgeschossnutzung; die Sicherung einer effizienten Erschliessung und Anlieferung. |

II. Erschliessung

| | |
|-------------------------|--|
| Art. 3 Zu- und Wegfahrt | <p>¹ Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs zur Sammelgarage sowie zu den oberirdischen Autoabstellflächen hat an der bezeichneten Stelle zu erfolgen.</p> <p>² Die Rampe der Sammelgarage ist innerhalb des ausgeschiedenen Bereiches und der Markierungslinie A zu erstellen. Die Rampe darf überdacht werden.</p> <p>³ Im bezeichneten Bereich «Anlieferung» ist der kurzzeitige Güterumschlag mit Lastwagen gestattet. Der Fussverkehr muss den Bereich parallel zur Rheinstrasse jederzeit sicher durchqueren können.</p> |
| Art. 4 Ruhender Verkehr | <p>¹ In der unterirdischen Sammelgarage sind mindestens 50 Autoabstellplätze für die Bewohner und das Personal zu erstellen. Oberirdisch, in den bezeichneten Bereichen, sind 20 Autoabstellplätze zu erstellen. Die Zuweisung der zulässigen Benutzergruppe erfolgt nach effektivem Bedarf. Für den Geltungsbereich liegt der Gesamtbedarf, unabhängig von der Nutzung, bei 70 Autoabstellplätzen.</p> <p>² Am bezeichneten Standort sind mindestens 12 Kurzzeitveloabstellplätze zu erstellen. Diese sind in das Umfeld einzupassen.</p> |

III. Bebauung

| Art. 5 Markierungslinien | <p>¹ Hauptbauten sind ausschliesslich innerhalb der Markierungslinie A und B zu erstellen. Unterschreitungen sind zulässig, sofern dadurch der architektonische Ausdruck sowie die Gliederung des Aussenraumes erhalten bleiben. Innerhalb der Markierungslinien gelten folgende besondere Bestimmungen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A (Erdgeschoss EG)</th> <th>B1 (Obergeschosse)</th> <th>B2 (Obergeschosse)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>max. Vollgeschossanzahl</td> <td>1</td> <td>5 (inkl. EG)</td> <td>5 (inkl. EG)</td> </tr> <tr> <td>Attikageschoss</td> <td>nicht zugelassen</td> <td>nicht zugelassen</td> <td>nicht zugelassen</td> </tr> <tr> <td>max. Gebäudehöhe [m]</td> <td>5.00</td> <td>17.50</td> <td>17.50</td> </tr> <tr> <td>zugelassene Nutzung</td> <td>G</td> <td>G/W</td> <td>W</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>G = Gewerbe, W = Wohnen</small></p> <p>² Unterirdische Bauten sind ausschliesslich innerhalb der Markierungslinie C zu erstellen. Die Deckenkonstruktionen der unterirdischen Bauten sind auf eine Traglast von mindestens 18 t auszuliegen.</p> <p>³ Ausserhalb der Markierungslinien sind ausschliesslich untergeordnete Bauten und Anlagen in Verbindung mit der Erschliessung, welche sich gut ins Gesamtkonzept einfügen, gestattet.</p> | | A (Erdgeschoss EG) | B1 (Obergeschosse) | B2 (Obergeschosse) | max. Vollgeschossanzahl | 1 | 5 (inkl. EG) | 5 (inkl. EG) | Attikageschoss | nicht zugelassen | nicht zugelassen | nicht zugelassen | max. Gebäudehöhe [m] | 5.00 | 17.50 | 17.50 | zugelassene Nutzung | G | G/W | W |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|---|--------------|--------------|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|------|-------|-------|---------------------|---|-----|---|
| | A (Erdgeschoss EG) | B1 (Obergeschosse) | B2 (Obergeschosse) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| max. Vollgeschossanzahl | 1 | 5 (inkl. EG) | 5 (inkl. EG) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Attikageschoss | nicht zugelassen | nicht zugelassen | nicht zugelassen | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| max. Gebäudehöhe [m] | 5.00 | 17.50 | 17.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| zugelassene Nutzung | G | G/W | W | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Art. 6 Gestaltung

¹ Sämtliche Bauten haben in Bezug auf die architektonische Ausgestaltung qualitativ erhöhten Anforderungen zu genügen.

² Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Glänzende Materialien sowie auffallende oder grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Die Bewilligungsbehörde kann Bemusterungen verlangen. Im Erdgeschoss dürfen entlang des öffentlichen Strassenraumes (Vorplatz) die Fensterflächen der jeweiligen Fassadenseite höchstens 20 % abgeklebt werden.

³ Es sind ausschliesslich extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Technisch notwendige Bauteile und Anlagen sowie Solarzellen und Sonnenkollektoren dürfen die zugelassene Gebäudehöhe konstruktionsbedingt überschreiten, sofern diese von der Gebäudefassade im Abstand ihrer Höhe zurückversetzt werden.

IV. Umgebung

| | |
|-------------------------|---|
| Art. 7 Umgebungsflächen | <p>¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die architektonische Gestaltung der Bauten abgestimmten Konzept zu erfolgen.</p> <p>² Die Gestaltung im Bereich «Vorplatz» ist auf die Erdgeschossnutzung abzustimmen und im Sinne einer öffentlich zugänglichen Begegnungszone gemäss dem kantonalen Strassenraumgestaltungskonzept «Bahnhofstrasse Widnau / Au» auszubilden.</p> |
| Art. 8 Spielplatz | Am bezeichneten Standort ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von mindestens 200 m ² zu erstellen. |
| Art. 9 Bepflanzung | Es sind nur standortgerechte und nicht invasive Arten zu verwenden. |

V. Weiteres

| | |
|------------------------------|---|
| Art. 10 Energie | Die Hauptbauten sind mindestens in MINERGIE-Standard auszuführen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist erforderlich. |
| Art. 11 Kehrichtsammelstelle | Am bezeichneten Standort ist eine Kehrichtsammelstelle mit einem Unterflurcontainer zu erstellen. Diese ist in das Umfeld einzupassen. |
| Art. 12 Naturgefahren | Als Objektschutzmassnahmen sind sämtliche Gebäudeöffnungen mindestens auf das Niveau des 100-jährlichen Ereignisses (HQ100) auszurichten. |