

GEMEINDE
AU



Projekt Nr. 011.1.046

06. September 2022

1. Änderung Sondernutzungsplan Überbauungsplan Zinggen II vom 26.09.1994

Besondere Vorschriften

Auflage

Vom Gemeinderat erlassen am:

25.10.2022

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom: 07.11.2022 bis am: 06.12.2022

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

e r r

Hinweis:

Die besonderen Vorschriften vom 26. September 1994 zum Überbauungsplan Zinggen II werden wie unten aufgeführt geändert. Der Einsprachemöglichkeit untersteht ausschliesslich, was «rot» oder «durchgestrichen» dargestellt ist.

rot = neu

durchgestrichen = fällt weg

Art. 1 Geltungsbereich

Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend und im Überbauungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Politischen Gemeinde Au.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung des Plangebietes sowie eine architektonisch und ortsbaulich gut gestaltete Gesamtüberbauung, insbesondere in den Teilgebieten A2, A3 und B2.

Art. 3 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Teilgebiete hat über die im Plan eingetragenen Erschliessungselemente zu erfolgen, wobei das Teilgebiet A1 nicht über die Emserenstrasse und das Teilgebiet A2 mit Ausnahme der bezeichneten Abstellplätze nicht über den Arvenweg erschlossen werden dürfen.

² Solange die Stichstrasse ab dem Arvenweg nicht fortgesetzt wird, ist im bezeichneten Bereich eine provisorische Wendemöglichkeit für Personenwagen sicherzustellen.

³ Die Erschliessung ~~des~~ Teilgebietes B2 ~~und B3~~ ab der Hauptstrasse hat über eine einzige Zufahrt zu erfolgen. Eine **gemeinsame** Zufahrt hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

Art. 4 Parkierung

¹ Die gemäss Baureglement erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge für das Teilgebiet A2 sind nur im Erschliessungsbereich E und an den im Plan bezeichneten Stellen möglich.

² Für die Teilgebiete A2, A3 und B2 sind pro Wohneinheit mindestens 2 Abstellplätze vorzusehen.

Art. 5 Erschliessungsbereich E

Im Erschliessungsbereich E sind neben Erschliessungsanlagen nur offene und dem Erschliessungszweck dienende eingeschossige Bauten zulässig. Diese Bauten haben gegenüber Hauptbauten einen Gebäudeabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

Art. 6 Richtungspunkte für Fusswege

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist für eine Fusswegverbindung ein mindestens 2.0 m breiter Streifen von Bauten freizuhalten.

Art. 7 Baubereiche A und B

¹ Im Teilgebiet A2 gilt für Hauptbauten gegenüber den Längsseiten ein Gebäudeabstand von mindestens 11.0 m. Für die übrigen Gebäudeseiten gilt arealintern ein minimaler Gebäudeabstand von 3.0 m, sofern die entsprechenden Fassaden keine Lichtöffnungen aufweisen. Der Grenzabstand entspricht in diesem Fall dem halben Gebäudeabstand. Nebenbauten auf der Südseite von Hauptgebäuden haben zu diesen einen Gebäudeabstand von mindestens 7.0 m einzuhalten.

² Bauten im Teilgebiet A2 haben gegenüber dem Teilgebiet A1 einen Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten. Anbauten im Teilgebiet A1 haben gegenüber dem Teilgebiet A2 einen Abstand von mindestens 3.0 m einzuhalten. Diese Regelungen gehen der Grenzabstandsvorschrift vor.

³ ~~Im Teilgebiet B3 kann für Bauten mit Wohn- und Gewerbenutzung die maximale Gebäudelänge auf 50 m erhöht werden, sofern die Fassadengestaltung der Mehrlänge Rechnung trägt (z.B. gestaffelter Grundriss, gegliederte Fassade, ausgewogene Proportionen).~~

³ Im Teilgebiet B1 sind Nebenbauten mit einer Gebäudegrundfläche bis max. 60 m² zulässig. Gegenüber dem Hauptgebäude haben diese einen Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

Art. 8 Gesamtprojekte / Mehrausnützung

- ¹ Die einzelnen Teilgebiete sind jeweils nach einem Gesamtprojekt zu überbauen.
- ² Für eine Gesamtüberbauung, die diesen Vorschriften sowie Art. 6 BauR und den nachfolgend aufgeführten Anforderungen entspricht, kann für die Teilgebiete A2, A3 und B2 folgende Mehrausnützung gewährt werden:

Teilgebiet	anrechenbare Geschossfläche in m ² (Regelbauweise)	Mehrausnützung in m ²	Total in m ²
A2	1930	385	2315
A3	900	130	1030
B2	4236 926	480 134	4416 1060

- überdurchschnittliche, architektonische Gestaltung und zweckmässige Grundrisse;
- grosszügige Abstellräume für jede Wohnung;
- Die Gebäude haben die entsprechenden Zielwerte der SIA-Empfehlung 380/1, Energie im Hochbau (Ausgabe 1988), zu erfüllen;
- Die zulässige Geschossfläche im Teilgebiet B2 muss mindestens 20 % zu gewerblichen Zwecken (inkl. Lager) genutzt werden.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

- ¹ Die Überbauung der einzelnen Teilgebiete ist so zu gestalten, dass hinsichtlich der Gliederung der Fassaden, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Zur Beurteilung der Gesamtwirkung können vom Gemeinderat Material- und Farbmuster verlangt werden.
- ² In ~~den~~ Teilgebieten B2 ~~und B3~~ sind die Bauten bezüglich der Hauptstrasse in Stellung und Form so zu gestalten, dass eine gute strassenräumliche Situation erreicht wird.

Art. 10 Freihaltegebiet F

Das Freihaltegebiet ist als Gemeinschafts- und Spielfläche zu gestalten. Es sind nur Bauten gestattet, die diesem Zweck dienen. Wasserundurchlässige Beläge sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹ Im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

² Die Umgebungsgestaltung der Teilgebiete A2, A3 und B2 hat jeweils nach einem einheitlichen auf die architektonische Gestaltung der Bauten abgestimmten Konzept zu erfolgen. Das Konzept ist mit dem Baugesuch zur Bewilligung einzureichen.

Art. 12 Entwässerung

Soweit es die geologischen Verhältnisse erlauben, ist das nicht verschmutzte Abwasser versickern zu lassen.