



Sondernutzungsplan 1. Änderung Gestaltungsplan Markt- strasse Süd, Heerbrugg

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff. PBG

Besondere Vorschriften

Vom Gemeinderat erlassen am: 06.11.2023

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom: 13.11.2023 bis am: 12.12.2023

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter

Hinweis: Die besonderen Vorschriften zum rechtskräftigen Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg (vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am 07. September 2005) werden wie unten aufgeführt geändert. Der Einsprachemöglichkeit untersteht ausschliesslich, was „rot“ oder „durchgestrichen“ dargestellt ist.

rot = neu

durchgestrichen = aufgehoben

A Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglementes der Gemeinde Au (BauR).

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen Nr. 1-6 vom 30.01.2005. **Im Überlagerungsbereich ersetzen die Baugesuchpläne Nr. 1-7 vom 15. Juni 2023 die bestehenden Beilagepläne Nr. 1-6 vom 30.01.2005.**

³ Alle in der Legende des Situationsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend. **Der Planungsbericht dient der Erläuterung.**

B Erschliessung und Parkierung

Art. 2 Erschliessung

¹Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt ab der Bahnhofstrasse.

Art. 3 Parkierung

¹Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren in Abhängigkeit der Nutzung im Detail festgelegt. Maximal dürfen 96 Parkplätze innerhalb des Plangebiets erstellt werden.

²Die Autoabstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen und zu bewirtschaften. 4 Parkplätze können oberirdisch am im Plan bezeichneten Ort zum Kurzparkieren erstellt werden.

³Die Wegfahrt der Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird im Überbauungsplan Zentral geregelt. Bei einer etappenweisen Realisierung der Tiefgarage kann die Wegfahrt als Zu- und Wegfahrt benützt werden, bis die Zufahrt im Überbauungsplangebiet Zentral fertig gestellt ist. Die Zu- und Wegfahrt ist in diesem Fall durch eine Lichtsignalanlage zu regeln.

⁴Die Rampe der Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren.

⁵Am bezeichneten Standort können gedeckte Zweiradabstellplätze bereitgestellt werden. Die erforderliche Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren in Abhängigkeit der Nutzung bestimmt.

Art. 4 Erschliessungsbereich

Im Erschliessungsbereich sind Bauten und Anlagen, die der Erschliessung dienen wie Parkplätze, Anlieferung Velounterstände etc. zulässig.

C Überbauung

Art. 5 Grundflächen

¹ Die Grundflächen legen die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Diese Festlegung ersetzt die ordentlichen Gebäudelängen und –tiefen sowie den Grenzabstand.

² Im Baubereich Sockel gelten in Abweichung zum Baureglement:

- Gebäudehöhe, max. 5.2 m
- Anzahl Vollgeschosse, max. 1

³ Im Baubereich Hochhaus gelten in Abweichung zum Baureglement:

- Gebäudehöhe, max. 35.0 m
- Anzahl Vollgeschosse, max. 12

Art. 6 Baubereich Ring

¹ Der Baubereich Ring dient der Errichtung von Balkonen und sichert den Zugang für Unterhaltsarbeiten.

² Die maximal zulässige Höhenausdehnung (Dachoberkante) beträgt 439.00 m. ü. M.. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Referenzhöhe beträgt 404.56 m. ü. M.

~~Art. 6~~ Art. 7 Baubereich Überdachung

Im bezeichneten Bereich ist eine lichtdurchlässige Überdachung mit einer minimalen Höhe von 4.50m zulässig. Die Verkehrssicherheit darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

~~Art. 7~~ Art. 8 Umgrenzungslinie Untergeschoss

Die Umgrenzungslinie Untergeschoss legt die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse ausserhalb der Baubereiche fest. Der öffentliche Strassenraum der Marktstrasse darf zwecks Erstellung der Tiefgarage unterbaut werden.

Art. 9 Baubereich Pavillon

¹ Die Baubereiche Pavillon legen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Pavillons fest. Zulässig ist die Errichtung von seitlich schliessbaren Pavillons in transparenter und feingliedriger Bauweise.

² In den Baubereichen Pavillon gelten folgende Masse:

- Gebäudehöhe, max. 3.5 m
- Firsthöhe, max. 5.0 m

Art. 9 Art. 10 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

² Die Bauten sind mit ~~einem retentionsfähigen Flachdach abzudecken und extensiv zu begrünen, soweit die Dachflächen nicht als Terrasse oder anderweitig energetisch oder ökologisch genutzt werden~~ Flachdächern auszugestalten.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist ein **umfassendes** Material- und Farbkonzept einzureichen.

Art. 11 Gestaltungsvorgaben Ring

¹ Der Ring und die Konstruktion sind so zu gestalten, dass eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Dabei ist der Fernwirkung respektive der Wirkung aus der Fussgängerzone ein besonderes Augenmerk zu schenken.

² Von aussen sichtbare Gestaltungselemente oder Anlagen (wie z.B. textile Sonnenschutzelemente, Photovoltaik-Anlagen, Trennwände, Balkone etc.) sind nach einem einheitlichen, farblich abgestimmten Konzept zu gestalten.

³ Das umfassende Webnet ist bezüglich Maschengrösse, Durchlässigkeit (optisch) und Farbgebung so zu wählen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und insbesondere für die Bewohnenden ein angenehmes Aufenthaltsklima resultiert.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist ein **umfassendes** Material- und Farbkonzept einzureichen.

D Nutzung

Art. 8 Art. 12 Nutzung

¹ Die maximal zulässige Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- Verkaufsfläche 950 m² (reine Verkaufsfläche ohne Erschliessungsfläche)
- Wohnfläche 5'900 m² (anrechenbare Geschossfläche gem. Art. 61 BauG)

² Die Realisierung von Fläche für Dienstleistungen anstelle von Wohnfläche ist im Rahmen der erforderlichen Anzahl Parkplätze für die maximal zulässige Nutzung möglich.

Art. 13 Begegnungsbereich

¹ Auf dem Dach des Sockelgeschosses ist ein attraktiver Begegnungsbereich zu erstellen. Der Begegnungsbereich ist hochwertig zu bestücken, zu gestalten und zu unterhalten, so dass dieser den Bedürfnissen der Nutzenden entspricht. Aufgrund der Exposition ist insbesondere auf eine ausreichende Beschattung zu achten.

² Die Wegverbindungen im Begegnungsbereich sowie die Grundflächen der Pavillons sind mit sicherfähigen Belägen auszustatten.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein umfassendes Konzept des Begegnungsbereichs einzureichen.

E Begrünung, Energie und Nachhaltigkeit

Art. 14 Dach- und Fassadenbegrünung

¹ Die Flachdächer der Ellipse und des Sockels sind ökologisch wirksam zu begrünen. Es gelten die Anforderungen der entsprechenden SIA-Norm.

² Die Fassade ist mit Grünelementen zu versehen. Die Bepflanzung ist in angemessener Anzahl und mit standortgerechten, klimarobusten und einheimischen Arten vorzunehmen. Es dürfen keine invasiven Neophyten verwendet werden. Die Bepflanzung ist so zu wählen, dass über den gesamten Jahresverlauf eine optisch ansprechende Wirkung erzielt werden kann.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein umfassendes Begrünungs- und Unterhaltskonzept einzureichen.

Art. 15 Eigenstromerzeugung

- ¹ Das Flachdach der Ellipse ist für die Eigenstromerzeugung aus Sonnenenergie zu nutzen.
- ² Das Webnet und die Balkone sind bis auf Höhe der Absturzsicherung für die Eigenstromerzeugung aus Sonnenenergie zu nutzen.
- ³ Die Dachflächen der Pavillons sind für die Eigenstromerzeugung aus Sonnenenergie zu nutzen.
- ⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein umfassendes Energiekonzept einzureichen.

Art. 16 Retention

- ¹ Die Möglichkeiten der örtlichen Retention von Meteorwasser sind auszuschöpfen.
- ² Das anfallende Meteorwasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der örtlichen Bepflanzung zu verwenden.
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein umfassendes Meteorwasserkonzept einzureichen.

Art. 17 Nachhaltigkeit

Neue Bauvorhaben sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Massgebend sind die aktuellen Standards.

D F Umgebung

Art. 18 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen abgestimmten Konzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.
- ² An den im Plan bezeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- ³ Die Gestaltung des Erschliessungsbereichs sowie des Umgebungsbereichs ist auf die angrenzende Strassenraumgestaltung abzustimmen.

G **Verschiedenes**

Art. 19 **Erstellung und Unterhalt**

Der Begegnungsbereich und die Begrünung sind durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Unterhaltspflicht wird in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der politischen Gemeinde gemäss Art. 65 PBG vereinbart.

Art. 20 **Schlussbestimmungen**

Der Sondernutzungsplan 1. Änderung Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg tritt nach der Genehmigung durch das AREG mit Invollzugsetzung durch den Gemeinderat in Rechtskraft.