GEMEINDE **GOLDACH**

Projekt Nr. 1.015.1.027.00 15. Oktober 2015

Überbauungsplan Sulz-, Tellstrasse

Besondere Vorschriften

Auflage

ERR Raumplaner AG
St.Gallen Herisau

Kirchgasse 16 I 9004 St.Gallen I T +4171 227 62 62 I st.gallen@err.ch

err

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Der Überbauungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Besonderen Vorschriften und dem Erläuterungsbericht, alle mit Datum vom 15. Oktober 2015.

[2] Die Besonderen Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglementes der Gemeinde Goldach (BauR).

[3] Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie der Erläuterungsbericht sind richtungsgebend.

Art. 2 Ziel und Zweck

Der Überbauungsplan ermöglicht die Erstellung des Rollenlagers der AVD Goldach AG, schafft die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in verdichteter Bauweise mit zwei Mehrfamilienhäusern und regelt die zweckmässige Erschliessung. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die AVD langfristig in Goldach bleiben kann. Weiter soll mittels vorliegendem Überbauungsplan die inneren Reserven für verdichtetes Bauen an zentraler Lage mit hervorragender Erschliessungsqualität nutzbar gemacht werden.

B Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

[1] Die Zu- / Wegfahrten des Plangebiets haben über die im Plan bezeichneten Stellen und Erschliessungsflächen ab der Tellstrasse zu erfolgen.

[2] Die Anlieferung für den Baubereich C (Rollenlager) hat über die im Plan bezeichnete Zu- / Wegfahrt LKW zu erfolgen.

[3] Zwischen den Richtungspunkten öffentliche Wegverbindung ist eine solche für Fussgänger sicherzustellen.

Art. 4 Parkierung

[1] Parkplätze für Angestellte des Baubereichs C (Rollenlager) sind einerseits unterirdisch und andererseits oberirdisch innerhalb des südlichen Parkierungsbereichs anzuordnen.

[2] Parkplätze für Kunden und Besucher des gesamten Planungsgebietes sind innerhalb der Parkierungsbereiche entlang der Tellstrasse sowie im Parkierungsbereich westlich des Baubereiches C anzuordnen.

[3] Sämtliche Parkplätze für Bewohner sind in der Tiefgarage anzuordnen.

[4] An gut zugänglichen Stellen innerhalb der Hauptgebäude und/oder innerhalb der im Plan bezeichneten An- und Nebenbauten ist eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Velos der Bewohner bereitzustellen.

Art. 5 Umgrenzung unterirdische Baute

Die im Plan bezeichnete Umgrenzung für unterirdische Bauten stellt die maximale horizontale Ausdehnung für unterirdische Bauten ausserhalb der festgelegten Baubereiche dar. Technisch notwendige Licht-, Belüftungs- und Ausstiegsschächte sowie Ausstiegstreppen dürfen die Umgrenzung überschreiten und mit dem notwendigen Mass oberirdisch in Erscheinung treten.

Art. 6 Verkehrssicherheit

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind die Sichtweiten bei Ausfahrten gemäss Norm über Sichtverhältnisse in Knoten SN 640 273a einzuhalten.

C Überbauung

Art. 7 Baubereiche

[1] Die Baubereiche legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die maximale Höhenausdehnung wird mittels Höhenkoten in Meter über Meer (m ü.M) definiert. Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sind im Plan festgehalten. Diese Festlegungen ersetzen die entsprechenden Vorschriften über die Regelbauweise gemäss Baureglement der Gemeinde Goldach.

[2] Die Baubereiche Hauptgebäude A und B definieren die Lage und Stellung der Mehrfamilienhäuser.

[3] Der Baubereich Hauptgebäude C dient der Anordnung des Rollenlagers.

Art. 8 Attikageschoss

Innerhalb der Baubereiche sind keine Attikageschosse zulässig.

Art. 9 Vordächer

[1] Vorbauten im Sinne von Vordächern dürfen abweichend von den Bestimmungen der Regelbauweise in den im Plan bezeichneten Baubereichen Vordach erstellt werden.

[2] Das südlich des Baubereichs C gelegene Vordach darf seitlich (Ost/West) abgeschlossen werden. Die Ausgestaltung sowie Materialisierung der seitlichen Abschlüsse hat in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen.

Art. 10 Vorbauten

Vorbauten im Sinne von Balkonen dürfen abweichend von den Bestimmungen der Regelbauweise in den im Plan bezeichneten Baubereichen Vorbaute erstellt werden.

Art. 11 Überdachung Tiefgarageneinfahrt

Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs Überdachung Tiefgarage ist die Erstellung einer Überdachung zulässig.

Art. 12 An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Sie sind flach abzudecken. Ausgenommen von dieser Regelung sind überdachte oder eingehauste Notausgänge aus der Tiefgarage.

Art. 13 Dachflächen

[1] Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptbauten sind extensiv und nach ökologischen Grundsätzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare oder energetisch genutzte Flachdächer.

[2] Aufbauten und Anlagen, welche technisch oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien erforderlich sind, sind gestattet und möglichst zusammenzufassen. Mit Ausnahme von Liftüberfahrten sind diese von der Fassade zurückzuversetzen.

[3] Oblichter mit max. 1.0 m Höhe ab OK Dachrand sind zulässig und von der Fassade zurückzuversetzen.

Art. 14 Architektonische Gestaltung

[1] Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung der Baukörper und Fassaden, Dachformen, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

[2] Zur Beurteilung der baulichen Einordnung kann die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Grundlagen wie Umgebungsgestaltungspläne und Modelle verlangen sowie die Bewilligung mit Gestaltungsauflagen und der Pflicht zur Bemusterung von Materialien verbinden.

[3] Die Fassaden der in Baubereich C zu erstellenden Baute sind so zu gestalten, dass sich eine Verbindung zum bestehenden Betriebsgebäude ergibt.

D Umgebung

Art. 15 Umgebungsbereich

[1] Die Umgebungsgestaltung hat nach einem auf die Gebäude und Nutzungen abgestimmten Gestaltungskonzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

[2] An den im Plan bezeichneten Stellen entlang der Tellstrasse und südlich des Parkierungsbereiches beim Hauptgebäudes C sind Reihen mittel- oder hochstämmiger Bäume zu pflanzen. Die genaue Lage der Bäume ist im Gestaltungskonzept gemäss Abs. 1 zu bestimmen und darf von der Anordnung im Überbauungsplan geringfügig abweichen, solange die Gestaltungsidee der Baumreihen erhalten bleibt.

[3] Die Aufenthalts- und Freiflächen innerhalb des Umgebungsbereichs sind möglichst naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen.

[4] An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Spielplatz zu erstellen.

[5] Innerhalb des Umgebungsbereichs sind mit Ausnahme von Vorbauten, Sitz- und Spielplätzen, Licht- und Lüftungsschächten, Fusswegen, Fluchtwegen sowie Notausgängen /-Treppen und erforderlichen technischen Anlagen keine weiteren oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig.

E Umwelt und Energie

Art. 16 Energie

[1] Die Neubauten sind nach Minergie-Standard oder einem gleichwertigen Energiestandard zu bauen. Anpassungen an den Stand der Technik sind zu berücksichtigen.

[2] Sämtliche Neubauten sind nach Möglichkeit durch Abwärme des benachbarten Betriebsgebäudes zu beheizen.

Art. 17 Entsorgung

Die private Kehrrichtentsorgung ist an den im Plan bezeichneten Stellen oberirdisch oder innerhalb der An- oder Nebenbauten anzuordnen. Bei Entsorgungslösungen mit Unterflurcontainern kann von den im Plan bezeichneten Standorten abgewichen werden.

Art. 18 Lärm

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutzverordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV) und die Lärmimmissionen der Parkierungsanlage (SN 640 578) zu erbringen.

F Schlussbestimmungen

Art. 19 Aufhebung bestehender Überbauungsplan

Der vorliegende Überbauungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches den bestehenden Überbauungsplan Sulz-, Tellstrasse vom 19. April 1983.

Art. 20 Inkrafttreten

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.