GEMEINDE **GOLDACH**

Besondere Vorschriften **Auflage**

Überbauungsplan Rietbergstrasse

St.Gallen, 05. November 2015 Proj.-Nr. 1.015.1.026

ERR Raumplaner AG
St.Gallen Herisau
Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch

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 05. November 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

- regelt die besondere Bauweise und das Nutzungsmass unter Berücksichtigung der heutigen Parzellierung

- bezweckt die Erstellung einer ortsbaulich überzeugenden Überbauung entlang der Zufahrtsachse ins Ortszentrum

- schafft die Voraussetzungen für eine Überbauung mit kleinmassstäblichen Wohnbauten in verdichteter Bauweise

B Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 3 Bestandes- und Erweiterungsgarantie

Die Bestandes- und Erweiterungsgarantie gemäss Art. 77bis des Baugesetzes St.Gallen (sGS 731.1) hat auch nach Rechtskraft des Überbauungsplanes für sämtliche Gebäude im Plangebiet unverändert Gültigkeit.

Art. 4 Baubereiche

[1] Bei den Baubereichen handelt es sich um Markierungslinien gemäss Art. 24bis BauG. Diese gehen gegen Aussen allen Abstandsvorschriften vor.

[2] Die Neuerstellung von Hauptbauten ist nur innerhalb der Baubereiche Hauptbaute zulässig. Die Grenz- und Gebäudeabstände nach Regelbauweise kommen nicht zur Anwendung. Innerhalb der Baubereiche haben Hauptbauten einen Gebäudeabstand von mindestens 6 m einzuhalten.

[3] Die Bauten entlang der Rietbergstrasse können über den Bereich Zwischenbauten miteinander verbunden werden. Die Zwischenbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile ohne anrechenbare Geschossfläche mit einer Gebäudehöhe von max. 3.50 m und einer Firsthöhe von max. 5.00 m.

[4] Werden die Zwischenbauten als Garagen erstellt, so kann zu deren Erschliessung auch das Nachbargrundstück befahren werden.

Art. 5 Pflichtbaulinie

Jeweils eine Fassade der Hauptbaute ist auf die Pflichtbaulinie zu stellen.

Art. 6 Vor-, An- und Nebenbauten

Vor-, An- und Nebenbauten können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche gemäss Regelbauweise erstellt werden.

Art. 7 Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.55.

Art. 8 Strassenabstand Rietbergstrasse

[1] Der Bereich innerhalb des Strassenabstands Rietbergstrasse ist unter Berücksichtigung der Grundstückzufahrten und der entsprechenden Verkehrssicherheit (Sichtwinkel) mit Bepflanzungen attraktiv zu gestalten.

[2] Abstellflächen für Motorfahrzeuge innerhalb des Strassenabstands Rietbergstrasse sind nicht gestattet. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 60 cm sind zulässig.

Art. 9 Gestaltung

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

[2] Aufbauten oder Anlagen, die zur Nutzung von erneuerbaren Energien erforderlich sind, haben sich gut in die Überbauung einzufügen.

[3] Oberirdische Parkplätze sind möglichst zusammenzufassen und mit sickerfähigem Belag auszugestalten.

[4] Neubauten auf der Parzelle Nr. 777 haben sich gut ins Ortsbild einzufügen und sind mit dem Charakter der Rietberg- beziehungsweise Seestrasse abzustimmen.

C Weiteres

Art. 10 Notzufahrt

Die Notzufahrt zu den einzelnen Bauten, insbesondere für Feuerwehfahrzeuge, ist mit der Überbauung sicherzustellen.

Art. 11 Hochwasserschutz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Massnahmen zum Hochwasserschutz aufzuzeigen und festzulegen.

Art. 12 Lärmschutz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutzverordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV) zu erbringen.

D Schlussbestimmungen

Art. 13 Inkrafttreten

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