



GEMEINDE **GOLDACH**

Projekt Nr. 015.1.030

10. Dezember 2018

Sondernutzungsplan Sonnental

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff PBG

Besondere Vorschriften

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

.....

.....

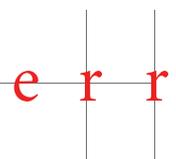
Öffentlich aufgelegt vom bis am

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



A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Gesetzgebung und des Baureglements der Gemeinde Goldach (BauR).

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den besonderen Vorschriften (BesV), den Beilageplänen 1-16 sowie dem Planungsbericht.

³ Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegung bezeichneten Plan-elemente und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend.

Art. 2 Zweck

¹ Durch den Sondernutzungsplan wird die Umsetzung der durch einen Studienauftrag ermittelten Überbauung mit besonderer Bauweise ermöglicht. Der Sondernutzungsplan lässt eine höhere bauliche Nutzung zu, sofern im Baubewilligungsverfahren die in dieser Sondernutzungsplanung geforderten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität nachgewiesen wird. Dies ist nachzuweisen durch:

- die sorgfältige Einbettung in die Topografie,
- die Freiraumgestaltung und Bepflanzung,
- einfache Bauvolumen ohne Dach-/ Attikageschoss,
- die Fassadengliederung,
- die flächensparende Erschliessung und Parkierung.

B Überbauung

Art. 3 Hauptbauten

¹ Die Grundflächen Hauptbauten legen die Situierung und die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Diese Festlegungen ersetzen die ordentlichen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände.

² Die im Plan angegebenen Meereshöhen der Hauptbauten in m ü. M. legen abweichend zu den Regelbauvorschriften die maximal zulässigen Gebäudehöhen fest.

³ Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzungen ist nur soweit zulässig, als dass die hohe städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung gewahrt bleibt.

⁴ Innerhalb der Grundflächen für offene Gebäudeteile sind keine geschlossenen Volumen zulässig. Der Bereich darf auf den drei Seiten mit grosser Auskragung an den Aussenkanten mit verschiebbaren Sonnenschutzelementen bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge versehen werden.

Art. 4 Vor-, An- und Nebenbauten

¹ Vor- und Anbauten ausserhalb der Grundflächen der Hauptbauten und der offenen Gebäudeteile sind nur in Form von Dachvorsprüngen über den Gebäudezugängen erlaubt.

² Nebenbauten im Grünbereich sind nicht erlaubt. Ausgenommen sind dem Spiel dienende Nebenbauten beim Spielplatz.

Art. 5 Attika- und Dachgeschosse

¹ Attika- und Dachgeschosse sind nicht zugelassen.

Art. 6 Nutzung

¹ Die Nutzungsdichte wird abweichend von den Bestimmungen des Baureglements durch die im Sondernutzungsplan maximal zulässigen Volumen bestimmt. Im Plangebiet gelangt keine Regelung zur Geschossigkeit zur Anwendung.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erzielt wird. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Vor der Bauausführung ist eine grossflächige Fassadenbemusterung durchzuführen. Die Beurteilung des Baugesuchs hat durch ein Fachgremium zu erfolgen.

² Die Fassadengestaltung hat folgende Merkmale aufzuweisen:

- Fassaden mit zurückhaltender Farbgebung mit Holzanteil;
- gestalterisch von der Hauptfassade differenzierter Sockel;
- Umlaufende Geschossdecken in der Ausdehnung der Grundfläche für offene Gebäudeteile;
- Sonnenschutzelemente gemäss Art. 4 Abs. 1.

³ Sämtliche Hauptbauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern abzudecken. Technisch erforderliche Dachaufbauten sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken, zusammenzufassen und von der Fassade mindestens unter einem Winkel von 55 Grad zurückzusetzen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergien sind zulässig und von der Fassade mindestens unter einem Winkel von 55 Grad zurückzusetzen.

Art. 8 Balkone

¹ Innerhalb der Grundfläche Hauptbauten ist jede Wohnung mit einem Balkon von mindestens 3.00 x 3.50 m auszustatten.

² Beim Haus C und D sind in den bezeichneten Flächen nur Balkone zulässig.

C Erschliessungsbestimmungen

Art. 9 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Tiefgaragen hat ab der Strasse «Am Rebberg» an den im Plan bezeichneten Stellen Zu- / Wegfahrt TG und über die im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche Tiefgarage, zu erfolgen. Die Zufahrten sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen.

² Der Erschliessungsbereich Tiefgarage ist gut in den Freiraum zu integrieren.

Art. 10 Parkierung

¹ Die Parkierung für Bewohner hat unterirdisch in der Tiefgarage zu erfolgen.

² Oberirdische Besucherparkplätze dürfen nur an den im Plan bezeichneten Stellen angeordnet werden. Weitere Besucherparkplätze sind in den Tiefgaragen oder in den Tiefgaragen vorgelagerten überdeckten Bereichen anzuordnen.

³ Die Tiefgaragen dürfen die entsprechende Umgrenzung nicht überschreiten. Technische Bauteile dürfen im minimal erforderlichem Mass über diese Umgrenzung hinausragen.

⁴ Es sind genügend Veloabstellplätze in der Tiefgarage oder nahe dem Gebäudeeingang zu errichten. Oberirdische Veloabstellplätze sind offen zu gestalten.

Art. 11 Wegverbindungen

¹ Die Gebäude sind fussläufig über die jeweils angrenzenden Platzflächen zu erschliessen. Abstufungen der Platzflächen sind zulässig.

² Aufenthaltsbereiche, wie Platzflächen, Spiel- und Aufenthaltsplätze, sowie die Gebäudezugänge müssen über Rampen erreichbar sein. Der behindertengerechte Zugang ist über die Tiefgarage sicher zu stellen.

D Freiraumbestimmungen

Art. 12 Freiraumgestaltung

¹ Der Freiraum ist gut zu gestalten.

² Mit dem Baugesuch ist auf Grundlage des Beilageplans «Situation/Umgebung» ein detaillierter Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Zusätzlich zu den Anforderungen gemäss Art. 25 Abs. 1 d) des Baureglements müssen Aussagen zur Materialisierung und zur Gestaltung gemacht werden.

³ Im Erschliessungsbereich sind Stützmauern, Rampen, Weganlagen, Treppen und Platzflächen gestattet. Ausserhalb des Erschliessungsbereiches sind Stützmauern nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.

Art. 13 Grünbereich

¹ Der Grünbereich ist als Grünfläche zu gestalten. Es sind nur Anlagen für Spiel- und Aufenthalt an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig sowie die entsprechenden Wegverbindungen zu diesen Stellen. Sämtliche Oberflächen sind sickerfähig zu materialisieren oder über die Schulter zu entwässern.

² An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Spielplatz für Kleinkinder von mind. 50 m² mit beschattetem Sandkasten, einer Schaukel und einer Rutschbahn unter Berücksichtigung der Sicherheitsabstände anzulegen.

³ Abgrabungen und Aufschüttungen haben den natürlichen Terrainverlauf zu berücksichtigen.

Art. 14 Bepflanzung

¹ Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Mit der Bepflanzung ist ein stimmiger Übergang zur Landschaft zu sichern.

Art. 15 Naturnahe Gestaltung Katzenbächli

¹ Der Grünbereich Katzenbächli ist sorgfältig und entsprechend den Anforderungen des Gewässers zu gestalten. Das Katzenbächli soll als Wiesenbach in Erscheinung treten.

² Im Grünbereich Katzenbächli sind die Flächen ohne Dünger- und Pflanzenschutzmittel extensiv zu pflegen und es dürfen ausschliesslich einheimische standortgerechte Arten und Ansaaten verwendet werden.

E Umwelt und Energie

Art. 16 Energie

¹ Die Hauptbauten haben dem MINERGIE-Standard zu entsprechen.

² Die Heizung der Gebäude hat mittels Erdwärmesonden oder anderen erneuerbaren Energiequellen zu erfolgen.

Art. 17 Lärmschutz

Sofern andere Lärmschutzmassnahmen keinen hinreichenden Lärmschutz garantieren, ist an den nach Süden orientierten Fassaden von Hauptbaute C eine verglaste Fassade an der Aussenkante des Bereiches für offene Gebäudeteile zu errichten.

Art. 18 Entsorgung

An der Strasse «Am Rebberg» ist für den Kehricht, in Absprache mit der Gemeinde, eine Fläche für Unterflurcontainer bereit zu stellen.

F Schlussbestimmung

Art. 19 Inkrafttreten

Der Sondernutzungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Kraft.