

8. April 2010

Überbauungsplan Widen

Besondere Vorschriften

Änderung gegenüber den Besonderen Vorschriften vom 14. Oktober 2009

Die Änderung ist im Text rot gekennzeichnet

Vom Gemeinderat Widnau erlassen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planaufgabe:

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am:

Mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die nachstehenden Bestimmungen 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 Widnau (BauR).

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungsplan 1:500, den besonderen Vorschriften und dem Planungsbericht.

³ Die Festlegungen des Überbauungsplanes und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Der Planungsbericht hat informativen Charakter.

Art. 2 Zweck

Mit dem Überbauungsplan werden eine zweckmässige Erschliessung und eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung verschiedener Dichte mit Ein- und Mehrfamilienhäusern angestrebt.

B. Erschliessung

Art. 3 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr des Planungsgebietes erfolgt ab der Widen-, der Rietstrasse sowie ab der Birkenstrasse.

² Die projektierte Erschliessungsstrasse im Baubereich A ist mit einer Allee aus hochstämmigen Bäumen sowie mit Plätzen mit Sitzgelegenheiten zu gestalten.

³ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein Korridor für die Erstellung von öffentlichen Wegeverbindungen offen zu halten. Die Breite der Wege muss mind. 2m betragen.

⁴ Entlang der Rietstrasse und der Widenstrasse ist für die Option eines 2m breiten Trottoirs im bezeichneten Bereich Raum sicherzustellen.

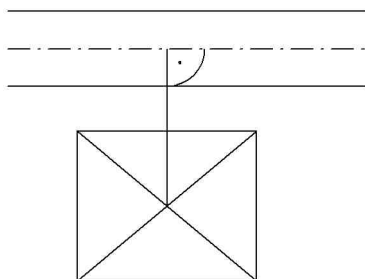
⁵ Innerhalb des Baulinienabstandes gelten die Vorschriften des Strassenabstandes gemäss Art. 104b-d bis Art.108 StrG sowie Art. 4 StrVo und Art. 10 Abs. 8 BauR. Vorbehalten bleiben Art. 102bis StrG und Art. 24 BauG.

Art. 4 Parkierung, Abstellplätze für Velo und Mofas

- ¹ Für die Baubereiche B und C hat die Parkierung für Bewohner unterirdisch durch Tiefgaragen zu erfolgen. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach dem Baureglement.
- ² Für die Baubereiche B und C sind pro Wohnung Abstellplätze für Velos und Mofas von 4m² Fläche zu erstellen. Davon ist 1m² pro Wohnung am Hauszugang zu erstellen, der Rest ist gemeinschaftlich im Untergeschoss vorzusehen.
- ³ Die Zu- und Wegfahrten zu Tiefgaragen für den Baubereich B erfolgen entweder von der Birkenstrasse über den Baubereich C oder von der neuen Erschliessungsstrasse. Oberirdische Besucherparkplätze mit Zufahrt von der Widenstrasse sind zulässig.
- ⁴ Die Zu- und Wegfahrten für den Baubereich C befinden sich an der Birkenstrasse an den im Plan bezeichneten Stellen. Oberirdische Parkplätze für Besucher des Baubereichs C sind in den bezeichneten Bereichen an der Birkenstrasse zu erstellen.

C. Überbauung**Art. 5 Baubereich A**

- ¹ Im Baubereich A gelten in Abweichung zu den Regelbauvorschriften folgende Vorschriften:
 - AZ: 0.45
 - Vollgeschosse: 2; zusätzliches Attika zulässig
 - Gebäudehöhe max: 8.0m
 - Firsthöhe max: 10.0m
 - Gebäudelänge max: 30m
 - Grenzabstand klein min: 4.0m
 - Grenzabstand gross min: 6.0m
- ² Im Baubereich A wird die Höhenlage der Bauten entsprechend Art. 25 BauG mit Hilfe der Niveaulinie der Strassenachse festgelegt. Es wird damit dem hohen Grundwasserspiegel und der Verhinderung von Rückstaus in den Kanalisationsleitungen Rechnung getragen.
- ³ Für die Bemessung der Gebäudehöhe und Firsthöhe (Art. 60 BauG) gilt die Höhe der Niveaulinie in der Strassenachse am Punkt, wo die senkrechte Projektion des Schwerpunktes des Gebäudegrundrisses die Strassenachse trifft.



- 4 Die OK fertig Boden Erdgeschoss ist mindestens auf die im Plan bezeichnete Kote in m ü. M. auszurichten, jedoch max. 1.20m über der Niveaulinie. Darunter liegende Geschosse gelten als Untergeschosse.
- 5 Die Bauten sind nach der im Plan bezeichneten Hauptfassadenrichtung zu erstellen.
- 6 Es sind nur Flachdächer und Dächer bis 15° Neigung zulässig. Technische Anlagen auf den Dächern wie Sonnenkollektoren können eine stärkere Neigung aufweisen.

Art. 6 Ausnützung Baubereiche B und C

1 Die anrechenbare Geschossfläche für die Baubereiche B und C darf gesamthaft maximal 11'703 m² betragen. Diese anrechenbare Geschossfläche kann auf die Baubereiche B und C wie folgt aufgeteilt werden:

Baubereich B	(3' 850 m ²)	max. 4'250 m ²
Baubereich C	max. 7'853 m ²	(7'453 m ²)
AGF gesamt	max. 11' 703 m ²	max. 11'703 m ²

Grau: Festlegungen, weiss: Hinweise

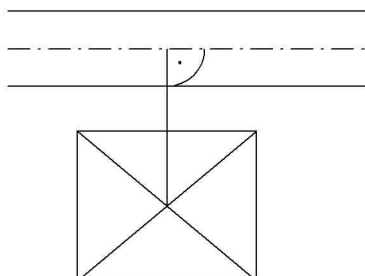
Art. 7 Baubereich B

1 Im Baubereich B gelten in Abweichung zu den Regelbauvorschriften folgende Vorschriften:

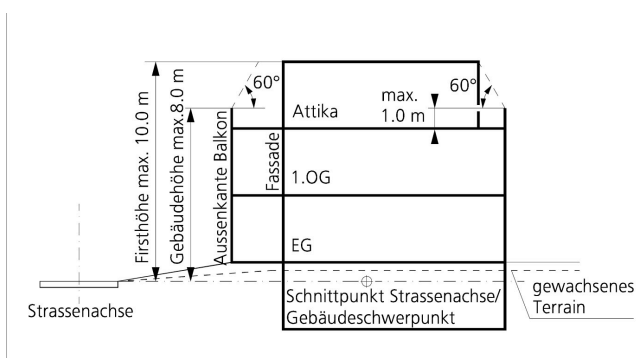
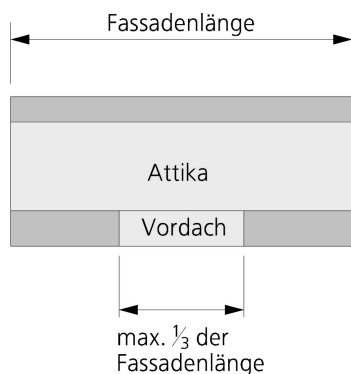
- Vollgeschosse: 2; zusätzliches Attika zulässig
- Gebäudehöhe max: 8.0m
- Firsthöhe max: 10.0m
- Gebäudelänge max: 35.0m
- Grenzabstand klein min: 4.0m
- Grenzabstand gross min: 6.0m

2 Im Baubereich B wird die Höhenlage der Bauten entsprechend Art. 25 BauG mit Hilfe der Niveaulinie der Strassenachse festgelegt. Es wird damit dem hohen Grundwasserspiegel und der Verhinderung von Rückstaus in den Kanalisationsleitungen Rechnung getragen.

- 3 Für die Bemessung der Gebäudehöhe (Art. 60 BauG) gilt die Höhe der Niveaulinie in der Strassenachse am Punkt, wo die senkrechte Projektion des Schwerpunktes des Gebäudegrundrisses die Strassenachse trifft.



- 4 Die OK fertig Boden Erdgeschoss ist mindestens auf die im Plan bezeichnete Kote in m ü. M. auszurichten, jedoch maximal 1.50m über der Niveaulinie. Darunter liegende Geschosse gelten als Untergeschosse.
- 5 Es sind nur Flachdächer zulässig. Bis auf technisch notwendige Bauteile und Anlagen sind Dachaufbauten nicht gestattet.
- 6 Attikageschosse müssen an der nördlichen Längsfassade von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 60° zurückliegen. Auf der Südseite wird der 60° Winkel von der Aussenkante Balkon gemessen. An der Ost- und Westseite kann das Attika bis an die Fassade reichen. An der Südseite der Bauten dürfen Vordächer auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge bis an die Aussenkante Balkon reichen.



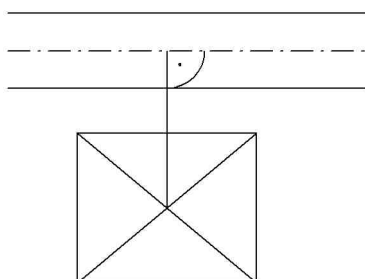
Art. 8 Baubereich C

¹ Im Baubereich C gelten in Abweichung zu den Regelbauvorschriften folgende Vorschriften:

- Vollgeschosse: 3; zusätzliches Attika zulässig
- Gebäudehöhe max: 11.50m
- Firsthöhe max: 13.50
- Gebäudelänge max: 40.0m
- Grenzabstand klein min: 5.0m
- Grenzabstand gross min: 7.5m

² Im Baubereich C wird die Höhenlage der Bauten entsprechend Art. 25 BauG mit Hilfe der Niveaulinie der Strassenachse festgelegt. Es wird damit dem hohen Grundwasserspiegel und der Verhinderung von Rückstaus in den Kanalisationsleitungen Rechnung getragen.

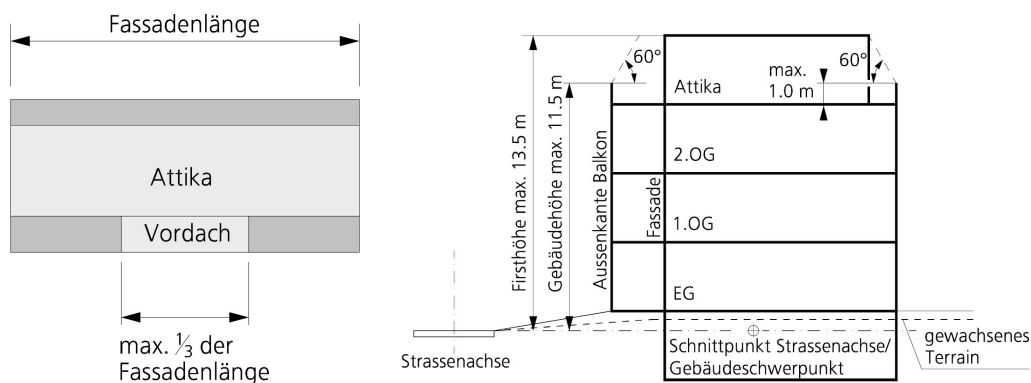
³ Für die Bemessung der Gebäudehöhe (Art. 60 BauG) gilt die Höhe der Niveaulinie in der Strassenachse am Punkt, wo die senkrechte Projektion des Schwerpunktes des Gebäudegrundrisses die Strassenachse trifft.



⁴ Die OK fertig Boden Erdgeschoss ist mindestens auf die im Plan bezeichnete Kote in m ü. M. auszurichten, jedoch maximal 1.50m über der Niveaulinie. Darunter liegende Geschosse gelten als Untergeschosse.

⁵ Es sind nur Flachdächer zulässig. Bis auf technisch notwendige Bauteile und Anlagen sind Dachaufbauten nicht gestattet.

⁶ Attikageschosse müssen an der nördlichen Längsfassade von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 60° zurückliegen. Auf der Südseite wird der 60° Winkel von der Aussenkante Balkon gemessen. An der Ost- und Westseite kann das Attika bis an die Fassade reichen. An der Südseite der Bauten dürfen Vordächer auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge bis an die Aussenkante Balkon reichen.



Art. 9 Architektonische Gestaltung

- 1 Die Bauten und Anlagen aller Baubereiche sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit der gesamten Überbauung gewahrt sowie eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2 Für die Baubereiche B und C ist je ein gestalterisch abgestimmtes Konzept vorzulegen und im Baubewilligungsverfahren je ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
- 3 Die Erstellung von nach aussen in Erscheinung tretenden Antennenanlagen ist in allen Baubereichen nicht gestattet.

Art. 10 Etappierung der Baubereiche B und C

Die Bebauung kann etappenweise erstellt werden. Jede Etappe muss in sich gestalterisch und funktional geschlossen sein. Es sind mindestens zwei Bauten pro Baubereich in einer Etappe zu realisieren.

D. Umgebung und Umwelt

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat in allen Baubereichen nach einem auf die architektonische Gestaltung der Bauten abgestimmten Gesamtkonzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen. Das Umgebungskonzept soll mit heimischen standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen sowie mit gestalterisch ansprechenden Sitz- und Spielgelegenheiten sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch den Lebensraumsansprüchen von Flora und Fauna gerecht werden.

² Die Umgebung der Bauten ist mit Baum- und Strauchpflanzungen so zu begrünen, dass besonnte und schattige Bereiche entstehen. Es sind Sitzgelegenheiten zu erstellen. Anlagen und zweiseitig offene Nebenbauten sind im gesamten Umgebungsbereich der Baubereiche B und C zulässig.

³ Entlang der Birkenstrasse ist eine Baumreihe mit standortgerechten Alleebäumen zu erstellen.

⁴ Nach Baugesetz sind bei Mehrfamilienhäusern Kinderspielplätze in der Grösse von mind. 1/5 der anrechenbaren Geschossfläche vorzusehen. Davon ist ein Teil als **zusammenhängende Spielfläche von 400 m²** sowie zwei **zusammenhängende Spielplätze mit je mind. 250 m² an den bezeichneten Stellen anzuordnen**. . Der Rest kann frei in den Baubereichen B und C verteilt werden.

Art. 12 Hochwasserschutz

Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit erforderlichen Objektschutzmassnahmen bei Abgrabungen und Tiefgarageneinfahrten aufzuzeigen. Als massgebende Höhenkote für den Hochwasserschutz gelten für den Baubereich A 405.50m ü. M. und für die Baubereiche B und C 405.40 m ü. M.

Art. 13 Kehrrichtentsorgung

Innerhalb des Plangebietes sind pro zwei Mehrfamilienhäusern Anlagen für die Bereitstellung von Kehrrecht vorzusehen. Die möglichen Standorte sind im Plan bezeichnet.

Art. 14 Entwässerung

¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

² Nicht begehbar Bereiche der Flachdächer in den Baubereichen B und C sind als Retentionsflächen extensiv zu begrünen.

E. Schlussbestimmungen

Art. 15 Aufhebung des bisherigen Rechts

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird der Überbauungsplan Widenstrasse Süd vom 30. Dezember 1993 aufgehoben.