



Gemeinde Oberuzwil

Projekt Nr. 067.1.020.00

11. März 2024

Sondernutzungsplan Stutzenbühl

Besondere Bauweise gemäss Art. 25 PBG

Besondere Vorschriften

Vorprüfung

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeinderatsschreiberin

Öffentliche Planauflage vom:

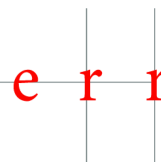
bis am:

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 / Verbindlichkeit

- ¹ Die nachstehenden Vorschriften gelten für das im Sondernutzungsplan umgrenzte Plangebiet. Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) der Gemeinde Oberuzwil.
- ² Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem Sondernutzungsplan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, den Beilageplänen sowie dem Planungsbericht.
- ³ Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegungen aufgeführten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie die Beilagepläne sind begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Die Sondernutzungsplanung bezweckt namentlich:

- a) eine Neuüberbauung des Areals von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität mit besonders guter Wohnqualität sowie eine besonders gute Integration der Neuüberbauung ins bestehende Ortsgefüge und die Topografie;
- b) die Regelung einer besonderen Bauweise zwecks einer Verdichtung nach innen bei gleichzeitiger Schaffung qualitätsvoller Aussenräume;
- c) eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Aussenraums bezüglich seiner ökologischen und ästhetischen Ausprägungen sowie seiner Nutzungsvielfalt;
- d) eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr.

B. Erschliessung

Art. 3 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Erschliessung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr hat ab der Stutzenbühlstrasse über die im Plan bezeichneten Elemente und den Erschliessungsbereich zu erfolgen.
- ² Die Sichtweiten der Zu- und Wegfahrt gemäss VSS-Norm 40 273a sind einzuhalten.
- ³ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist soweit als möglich in das Gebäude zu integrieren.

Art. 4 Notzufahrt

An der im Plan bezeichneten Stelle ist die Notzufahrt zu gewährleisten. Die Notzufahrt hat gemäss der "Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" zu entsprechen.

Art. 5 Parkierung

- ¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind für Bewohnende und Besuchende ausschliesslich in einer Tiefgarage anzuordnen.
- ² Die Anzahl der Abstellplätze für die Bewohnenden und Besuchende richtet sich nach dem Baureglement der Gemeinde Oberuzwil.
- ³ Für alle Abstellplätze der Bewohnenden sind Vorbereitungen zu treffen, damit diese bei Bedarf ohne weiteren baulichen Aufwand mit E-Ladestationen nachgerüstet werden können.
- ⁴ Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach VSS 40 065 (Ausgabe 2019). Diese sind in der Tiefgarage, ausserhalb der Gebäude an den bezeichneten Stellen und in der Grundfläche Hauptbaute A anzubringen.

Art. 6 Interne Erschliessung

- ¹ An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine barrierefreie interne Erschliessung mit einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen.
- ² An der im Plan bezeichneten Stelle kann eine optionale Wegverbindung erstellt werden.

C. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 7 Grundfläche Hauptbauten

¹ Die Grundflächen für Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die Höhenausdehnung wird durch die maximale Gebäudehöhe (GbH) und maximale Gesamthöhe (GH) in M. ü. M. geregelt.

² Eine Unterschreitung der Grundflächen durch Hauptbauten von maximal 80 cm ist zulässig. Eine höhere Unterschreitung ist zulässig, soweit dadurch der architektonische Ausdruck sowie die Gliederung des Aussenraums erhalten bleiben, die städtebauliche Einpassung ins bestehende Ortsgefüge und das massgebende Verhältnis der Gebäudevolumina in sich und zueinander gewährleistet sind.

Art. 8 Vorbauten

¹ In den im Plan bezeichneten Grundflächen sind Vorbauten zulässig.

² Im Bereich der Hauszugänge der Hauptbauten B - E sind Vordächer mit einer maximalen Fläche von jeweils 4.0 m² zulässig.

Art. 9 Vordächer

¹ Die im Plan bezeichneten Grundflächen sind für Vordächer der Bauten der Grundflächen B2, C2, D2 und E2 zulässig.

² Die Vordächer sind auskragend und dezent zu gestalten.

Art. 10 Umgrenzung Sockelbaute

Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung des Untergeschosses mit Tiefgarage wird durch die Umgrenzung Sockelbaute festgelegt. Die Sockelbaute darf talseitig maximal 1.80 m über das massgebende Terrain ragen. Innerhalb des Umgebungsbereichs U1 muss die Sockelbaute unter dem gestalteten Terrain zu liegen kommen.

Art. 11 Architektonische Gestaltung

- ¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch einheitlich und so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung eine Gesamtwirkung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität erzielt wird.
- ² Dem sensiblen Ortsbild (OSB) und der talseitig angrenzenden geschützten Baugruppe (OSA) gemäss Schutzverordnung ist bei der architektonischen Gestaltung angemessen Rechnung zu tragen.
- ³ Die Beilagepläne sind für die architektonische Gestaltung wegleitend. Die Volumetrie und Gestaltung des Richtprojekts darf nur soweit geändert werden, als dadurch die Qualität der Überbauung und die Eingliederung in die Umgebung verbessert werden.
- ⁴ Die Fassadengestaltung richtet sich nach dem Richtprojekt und wird in den Beilageplänen zur Sicherung der Qualität definiert. Für die Fassaden ist eine dezente Farbgebung zu wählen und im Material- und Farbkonzept festzulegen.
- ⁵ Die Materialwahl und Farbgebung der Gebäudehülle (Fassaden und Dach) bedürfen der Zustimmung der Bau- und Planungskommission. Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept zur Genehmigung einzureichen.
- ⁶ Windschutzverglasungen und Wintergärten müssen sich am Material- und Farbkonzept orientieren und sind einheitlich zu gestalten.

Art. 12 Dachgestaltung

Sämtliche Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu versehen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und mit PV-Anlagen zu bebauen, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Dachterrassen sind innerhalb der Grundflächen B2, C2, D2 und E2 zulässig.

D. Umgebung

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine Gesamtwirkung von hoher Qualität erzielt wird. Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die bauliche und nutzungsbedingte Situation abgestimmten Konzept zu erfolgen. Der Anteil versickerungsfähiger und begrünter Flächen ist möglichst grosszügig zu bemessen. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- ² Geländemodellierungen sind soweit als möglich natürlich auszubilden. Erforderliche Böschungen und Abgrabungen sind gut in die Umgebung einzupassen.
- ³ Stützmauern sind sorgfältig in die Umgebung einzupassen und einheitlich zu gestalten.
- ⁴ Um eine nachhaltige Gestaltung und Begrünung der Umgebung gewährleisten zu können, ist die Sockelbaute mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat zu überdecken: In Bereichen mit Baumpflanzungen ist eine Überdeckung von mind. 1.5 m und für die übrigen begrünter Umgebungsbereiche von mind. 0.60 m vorzusehen. Der Bodenaufbau ist auf die gewünschte Bepflanzung abzustimmen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- ⁵ Mit der Baueingabe ist auf Grundlage des Beilageplans «Freiraumgestaltung» ein Umgebungsgestaltungsplan mit einem Freiraumbeschrieb einzureichen. Der Umgebungsplan muss Angaben zu folgenden Themen enthalten:
 - a) Angaben zur Geländemodellierung (Höhenkoten, Gefälle, Böschungen etc.);
 - b) Nutzungen und Ausstattungen (Begegnungs- und Spielflächen, Entsorgungsstellen, etc.);
 - c) Erschliessung;
 - d) Gehölze (Gehölzarten, Bestand, Rodungen, Neupflanzungen, etc.);
 - e) Begrünung (Art der Grünflächen);
 - f) Bauten und Anlagen (Einfriedungen, Mauern, Treppen etc.);
 - g) Materialisierung (Beläge etc.);

Art. 14 Bepflanzung

- ¹ Bei der Bepflanzung sind klimarobuste, standortgerechte und vorzugsweise einheimische Arten in einer diversen Mischung zu verwenden. Invasive Neophyten sind nicht gestattet.
- ² Die im Plan bezeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei einer unvermeidbaren Entfernung oder dem Ableben der Bäume ist für gleichwertigen Ersatz auf dem Areal zu sorgen.
- ³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind neue Hochstammbäume zu pflanzen, die beim Zeitpunkt der Pflanzung über einen Stammumfang von mind. 25 cm, 1 m ab Boden gemessen, verfügen.

Art. 15 Umgebungsbereich U1

- ¹ Der Umgebungsbereich U1 dient als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und ist differenziert auszugestalten.
- ² Der Umgebungsbereich U1 ist möglichst naturnah, extensiv und ökologisch wertvoll auszugestalten.
- ³ Private Nutzungen sowie tote Einfriedungen mit Ausnahme von Stützmauern sind nicht zulässig. Die Stützmauern dürfen weder aus Granit noch aus geradlinigen Steinblöcken bestehen.

Art. 16 Umgebungsbereich U2

- ¹ Der Umgebungsbereich U2 ist naturnah, extensiv und ökologisch wertvoll auszugestalten.
- ² Innerhalb der im Plan bezeichneten Bereichen dürfen private Umgebungsbereiche mit Grünflächen, Pflanzgärten, Sitzplätze und Treppenanlagen erstellt werden.
- ³ Kleinbauten und tote Einfriedungen sind nicht zulässig.

Art. 17 Spiel- und Begegnungsbereich

An den im Plan bezeichneten Bereichen sind hochwertig und vielfältig ausgestaltete Spiel- und Begegnungsbereiche gemäss PBG und Baureglement Oberuzwil zu erstellen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Sie sind für alle Altersgruppen barrierefrei zugänglich zu gestalten.

Art. 18 Grünbereich

Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist mit standortgerechten Gehölzen durchgehend zu bepflanzen.

E. Ökologie und Umwelt

Art. 19 Retention und Entwässerung

¹ Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern.

² Mit der Baueingabe ist sind die Retentions- und Versickerungsmassnahmen unter Berücksichtigung des GEP und des dazugehörigen Konzeptplans in Koordination mit der Bauverwaltung der Gemeinde festzulegen.

Art. 20 Energie

Die Gebäude sind nach Minergie-Standard zu erstellen oder es sind auf der Basis eines Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen.

Art. 21 Entsorgung

An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Unterflurcontainer für Kehricht sowie ein Bereich für die Bioabfuhr zu erstellen.