

Projekt Nr. 057.1.011.00

20. April 2023

Sondernutzungsplan Revierstrasse Süd

Besondere Vorschriften

Vorprüfung

Hinweis:

Die besonderen Vorschriften werden in der definitiven Fassung in den Überbauungsplan integriert.

Ingress

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
+41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Geltungsbereich	4
	Art. 2 Verbindlichkeit.....	4
	Art. 3 Zweck.....	4
II	Überbauungsbestimmungen.....	5
	Art. 4 Baubereiche	5
	Art. 5 Umgebungsbereich	5
	Art. 6 Freihaltebereich	5
III	Gestaltungsbestimmungen	6
	Art. 7 Gestaltung von Bauten und Anlagen.....	6
	Art. 8 Dachgestaltung	6
	Art. 9 Umgebungsgestaltung	6
IV	Erschliessungsbestimmungen	6
	Art. 10 Verkehrserschliessung.....	6
	Art. 11 Parkierung.....	6
V	Umweltbestimmungen	7
	Art. 12 Energie.....	7
	Art. 13 Entwässerung	7
VI	Schlussbestimmungen	7
	Art. 14 Inkraftsetzung.....	7

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet.
- ² Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Wattwil¹ respektive des kantonalen Planungs- und Baugesetzes².

Art. 2 Verbindlichkeit

- ¹ Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente und die besonderen Vorschriften gelten als verbindlich. Folgende Unterlagen gelten als begleitend für die Überbauung:
 - Dossier Überbauung Revierstrasse Süd, Noldi Hasler, 08.12.2022
- ² Der Planungsbericht dient der Erläuterung des Sondernutzungsplans.

Art. 3 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- die Erstellung einer Überbauung in besonderer Bauweise nach Art. 25 Abs. 1 lit. a) PBG;
- die Erstellung einer architektonisch einheitlichen Bebauung mit einer auf die Topografie abgestimmten Umgebungsgestaltung;
- die Sicherung eines Freihaltebereiches für die Waldbewirtschaftung.

¹ Baureglement vom Baudepartement genehmigt am 29. Juli 2015

² Baugesetz vom 1. Oktober 2017 / Stand 01.10.2022

II Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Baubereiche

- ¹ Hauptbauten sind ausschliesslich in den im Sondernutzungsplan festgelegten Baubereichen zulässig.
- ² Die Baubereiche A-E legen die Lage, die Abstände der Bauten sowie die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung abweichend zu den Bestimmungen der Regelbauweise fest.
- ³ Vorbauten dürfen die Baubereiche auf der Südseite um maximal 1.5 m überragen. Sie dürfen entsprechend in den Waldabstand hineinragen.
- ⁴ Es gelten folgende Anzahl Vollgeschosse und Höhenkoten für die maximale Gebäude- beziehungsweise Firsthöhe.

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Firsthöhe
A	2	742.83 m ü. M	746.29 m ü. M
B	3	742.66 m ü. M	746.12 m ü. M
C	3	742.37 m ü. M	745.83 m ü. M.
D	3	742.22 m ü. M	745.68 m ü. M.
E	3	742.18 m ü. M	745.64 m ü. M

Art. 5 Umgebungsbereich

- ¹ Im Umgebungsbereich, jedoch nicht im Waldabstandsbereich, sind bei guter gestalterischer Abstimmung auf die Bebauung Sitzplätze sowie Kleinbauten mit einer Grundfläche bis max. 20 m² zulässig.

Art. 6 Freihaltebereich

- ¹ Der Freihaltebereich ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.
- ² Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen die forstliche Bewirtschaftung des Waldes nicht behindern.

III Gestaltungsbestimmungen

Art. 7 Gestaltung von Bauten und Anlagen

- ¹ Die Gesamtwirkung von Neubauten ist hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und in die Umgebung gut zu integrieren. Sie hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen.
- ² Mit dem Baugesuch ist zur Beurteilung der baulichen und gestalterischen Gesamtwirkung und Einordnung in die Umgebung ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen.

Art. 8 Dachgestaltung

- ¹ Dächer in den Baubereichen A bis E sind als Satteldächer mit den im Plan bezeichneten Firstrichtungen auszugestalten.
- ² Allfällige Photovoltaikanlagen sind gut in die Dachfläche zu integrieren.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- ¹ Stützmauern und Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis steiler als 2:3 sind gut zu gestalten und mit einheimischen Arten grosszügig zu bepflanzen.
- ² Stützmauern mit einer Höhe von über 2 m sind ausschliesslich in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Sie sind ab einer Höhe von 1.5 m abzustufen und mit mindestens 0.5 m breiten Bermen auszustatten. Die Bermen sind mit einheimischen Arten zu bepflanzen.
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, der detaillierte Aussagen über die Einbettung der Bauten in das bestehende und gestaltete Terrain und die konkrete Ausgestaltung und Bepflanzung für den Umgebungsbereich macht.

IV Erschliessungsbestimmungen

Art. 10 Verkehrserschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung der Baubereiche hat ab der Revierstrasse zu erfolgen.

Art. 11 Parkierung

Parkplätze sind ausschliesslich auf der gekennzeichneten Erschliessungsfläche oder innerhalb der Hauptbauten anzuordnen.

V Umweltbestimmungen

Art. 12 Energie

Steigzonen und Dächer sind so zu gestalten, dass die Nachrüstung mit Photovoltaikmodulen einfach möglich ist. Mit dem Neubau sind entsprechende Leerrohrinstallationen zu erstellen.

Art. 13 Entwässerung

- ¹ Die Entwässerung ist mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen.
- ² Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Undurchlässige Beläge sind minimal zu halten.
- ³ Ist keine Versickerung möglich, sind die Neubauten und Anlagen an eine Retentionsanlage anzuschliessen.

VI Schlussbestimmungen

Art. 14 Inkraftsetzung

- ¹ Der Sondernutzungsplan Revierstrasse Süd tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt im Anschluss den Vollzugsbeginn.
- ² Mit Invollzugsetzung des Sondernutzungsplans Revierstrasse Süd wird der Überbauungsplan Revier-Schmidberg II (genehmigt am 21. März 2001) im Überlagerungsbereich aufgehoben.