Projekt Nr. 028.1.049.00 02. Juni 2021

Überbauungsplan Oberwilen

Sonderbauvorschriften

Stand Öffentlichkeitsarbeit

***Hinweis*:**

Die Sonderbauvorschriften werden in der definitiven Fassung in den Überbauungsplan integriert.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19 I 9001 St.Gallen I T +41 (0)71 227 62 62 I info@err.ch I www.err.ch

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell
nur die männliche Schreibweise verwendet.
Selbstverständlich sind damit auch
weibliche Personen angesprochen und
eingeschlossen.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Projektleitung: Christoph Lang
Sachbearbeitung: Sergio Juchler / Lea Schwendener

Inhaltsverzeichnis

I Allgemeine Bestimmungen ... 4
Art. 1 Geltungsbereich ... 4
Art. 2 Verbindlichkeit ... 4
Art. 3 Zweck ... 4

II Überbauungsbestimmungen ... 5
Art. 4 Grundsatz ... 5
Art. 5 Bauweise ... 5
Art. 6 Bebauung ... 6
Art. 7 Grünbereich ... 6
Art. 8 Energie ... 6

III Gestaltungsbestimmungen ... 7
Art. 9 Gestaltung der Bauten und Anlagen ... 7
Art. 10 Fassadengestaltung ... 7
Art. 11 Dachgestaltung ... 7
Art. 12 Terrain- und Umgebungsgestaltung ... 8
Art. 13 Begegnungsplatz ... 8
Art. 14 Vorplatzbereich privat ... 9

IV Erschliessungsbestimmungen ... 9
Art. 15 Verkehrserschliessung ... 9
Art. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge ... 10
Art. 17 Abstellräume und Abstellflächen ... 10
Art. 18 Freiraum Sichtlinie ... 10
Art. 19 Fusswege ... 11
Art. 20 Entwässerung ... 11
Art. 21 Entsorgung ... 11
Art. 22 Werkleitungen / Quellen ... 11

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Überbauungsplan Oberwilen umgrenzte Gebiet.

[2] Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Speicher und das übergeordnete Recht.

Art. 2 Verbindlichkeit

[1] Der Überbauungsplan Oberwilen besteht aus dem Überbauungsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV) sowie den Beilagen

- Planungsbericht, dat. 02.06.2021
- Projektdokumentation «Neue Alterssiedlung Speicher», dat. 14.10.2020 / 26.04.2021, schraner partner architektur eth sia
- Projekt Aussenraumgestaltung, Mst. 1:500, Pauli Stricker Landschaftsarchitekten vom 04.06.2020

[2] Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die Hinweise gemäss Legende des Überbauungsplans sowie der Planungsbericht dienen der Erläuterung.

[3] Die Projektdokumentation «Neue Alterssiedlung Speicher», dat. 14.10.2020 / 26.04.2021 inklusive Projekt Aussenraumgestaltung, Mst. 1:500, Pauli Stricker Landschaftsarchitekten gilt hinsichtlich der Bautypologie und Volumetrie, des architektonischen Ausdrucks und des Fassadenbildes als wegleitend und hinsichtlich der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung konzeptionell als verbindlich.

Art. 3 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt:

- eine ortsbaulich qualitätsvolle, nachhaltige und in die Topografie eingepasste Überbauung,
- eine aussenräumlich hochwertige, naturnahe und ökologisch wertvolle Umgebungs- und Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und den Bedürfnissen der Bewohnenden angepasste Nutzungsmöglichkeiten,
- die Schaffung von Wohnraum für altersgerechtes Wohnen durch eine private Trägerschaft gemäss Art. 18 Abs. 1 Baureglement,
- eine zweckmässige und behindertengerechte Erschliessung und Parkierung,
- die Erstellung von hindernisfreien Bauten.

II Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Grundsatz

Bauten sind, sofern im Folgenden nicht anderweitig geregelt, nur in dem im Überbauungsplan festgelegten Baufeld A und im Baubereich B zulässig.

Art. 5 Bauweise

[1] Das Baufeld A und der Baubereich B dienen der Erstellung von Mehrfamilienhäusern. Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Mehrlängenzuschlag kommen nicht zur Anwendung.

[2] Das Baufeld A legt die Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Baute fest. Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Höhenkote geregelt. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss ist nicht zulässig. Abweichend von der Regelbauweise der Wohnzone W60 gilt im Baufeld A:

Max. Bruttogeschossfläche	1’690 m^2
Max. Anzahl Vollgeschosse	4
Max. Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	4
Max. Gebäudehöhe / Kote	929.20 m.ü.M.

[3] Die bestehenden Gebäude Assek. Nr. 1477 / 1659 haben Bestandesgarantie. Der Baubereich B begrenzt die Anordnung für einen Ersatzneubau des Gebäudes Assek. Nr. 1477 / 1659. Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Höhenkote geregelt. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss ist nicht zulässig. Abweichend von der Regelbauweise der Wohnzone W60 gilt im Baubereich B:

Max. Bruttogeschossfläche	1’055 m^2
Max. Anzahl Vollgeschosse	4
Max. Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	4
Max. Gebäudehöhe / Kote	929.20 m.ü.M.

[4] Im Baubereich B ist für die Nutzung von Aussenbereichen analog zum Baufeld A ein privater Aussenbereich auf der südlich gewandten Längsfassade zu erstellen. Für den Neubau inklusive der notwendigen Umgebungsgestaltung darf der Grünbereich beansprucht werden.

[5] Vor-, An- und Nebenbauten sind im ganzen Planungsgebiet nicht gestattet. In Anwendung von Art. 14 Abs. 2 sind für den Sonnen- und Witterungsschutz des privaten Aussenbereichs an das Gebäude fest verankerte Sonnenstoren zulässig.

[6] Balkone sind nur an den südlich gewandten Längsfassaden über die gesamte Gebäudelänge zulässig. Sie dürfen die Fassadenflucht nicht überschreiten respektive sind in den Baukörper gestalterisch zu integrieren.

Art. 6 Bebauung

[1] In einem ersten Bebauungsschritt wird nur der Baukörper im Baufeld A realisiert.

[2] Falls ein Ersatzbau der bestehenden Baute Assek. Nr. 1477 / 1659 im Baubereich B notwendig wird, sind die obigen Bestimmungen anzuwenden. Der Baukörper im Baufeld A gibt die Architektursprache, Grundkonzeption, Gestaltung und Materialisierung vor.

[3] Mit der Realisierung des Baukörpers in Baufeld A sind sämtliche für die Überbauung notwendigen Erschliessungselemente, die Fusswegverbindung (exklusiv Trottoir), die Parkbereiche und der Vorplatzbereich inklusive Stützmauer zu realisieren.

Art. 7 Grünbereich

[1] Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist als Naturraum zu sichern, ökologisch wertvoll und durch eine Artenvielfalt mit einheimischer Bepflanzung aufzuwerten, mit einem durchgängigen Fusswegnetz auszugestalten und grundsätzlich zu erhalten. Terrainanpassungen und Stützmauern sind zulässig, jedoch auf das notwendige Minimum zu beschränken.

[2] Bei sorgfältiger Gestaltung und guter Einpassung ins Terrain sind in Ergänzung zu Absatz 1 folgende Bauten und Anlagen gestattet:

- Naturnah gestaltete Böschungen und Retentionsanlagen;
- Parkbereiche gemäss Art. 13 der SBV;
- Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1.0 m, exklusive Tiefgarageneinfahrt;
- Tiefgarage;
- Motorfahrzeugabstellplätze für Besucher und überdachte Fahrradabstellplätze;
- Fusswege und Hauszugänge;
- Unterflur- oder Halbunterflurbehälter gemäss Art. 21 der SBV
- Ersatzbau der bestehenden Assek. Nr. 1477 / 1659 inklusive der notwendigen / festgelegten Umgebungsgestaltung im entsprechend notwendigen Bereich;
- Unterirdische Infrastrukturanlagen für den Wärmeverbund.

[3] Nicht oder wenig benutzte Flächen sind dem Zweck des Grünbereichs zuzuweisen.

Art. 8 Energie

Das Plangebiet ist zu den üblichen Konditionen an das lokale Fernwärmenetz anzuschliessen. Bei energetisch gleichwertigen Lösungen sind auch quartierinterne, autonome Lösungen möglich. Als energetisch gleichwertige Lösungen werden auch quartierinterne, autonome Systeme bewilligt, welche vollständig erneuerbar betrieben werden (Wärmepumpenheizung oder Holzfeuerung).

III Gestaltungsbestimmungen

Art. 9 Gestaltung der Bauten und Anlagen

[1] Bauten und Anlagen sind gesamthaft und innerhalb des Plangebietes in sich einheitlich zu erstellen und haben sich für eine ästhetische Gesamtwirkung vorzüglich in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Sie sind insbesondere bezüglich Massstab, Dach- und Fassadengestaltung sowie Farbgebung und Umgebungsgestaltung aufeinander abzustimmen.

[2] Die Bauten und Anlagen sind nach einem einheitlichen, qualitativ überdurchschnittlichen Farb- und Materialkonzept zu gestalten. Die Materialwahl, Gestaltung und Farbgebung der nach aussen sichtbaren Bauteile bedarf der Zustimmung der Baubewilligungskommission.

[3] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit jedem Baugesuch zur Beurteilung der baulichen und gestalterischen Einordnung ins Landschaftsbild und der Gesamtwirkung ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Baubewilligungskommission kann zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Gutachten, Visualisierungen und Modelle verlangen.

[4] Der Einsatz von grossflächigen reflektierenden und / oder nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (Titanzink sowie entsprechende Bleche - Kupfer, Zink, Blei etc. - ohne dauerhafte Beschichtung) ist untersagt.

Art. 10 Fassadengestaltung

[1] Für die Fassaden sind unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Anforderungen Eternit, Naturschiefer oder Holz zu verwenden. Das Gebäude im Baubereich B hat sich bei einem Ersatzneubau gestalterisch dem Baufeld A anzupassen.

[2] Die Fassadenübergänge zum Terrain sind entsprechend der bautechnischen Anforderungen hinsichtlich Material, Textur und Farbgebung von der übrigen Fassade abzusetzen.

[3] Von aussen sichtbare Anlagen wie Sonnenstoren, Windschutzeinrichtungen, Trennwände etc. sind nach einem einheitlichen, farblich abgestimmten Konzept zu gestalten.

[4] Balkone sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und sind mit festen Brüstungen analog der Fassadenmaterialisierung auszugestalten.

Art. 11 Dachgestaltung

[1] Der Baukörper im Baufeld A und der mögliche Ersatzneubau der bestehenden Assek. Nr. 1477 / 1659 sind mit einem Flachdach auszugestalten.

[2] Die Flachdächer sind extensiv und ökologisch wertvoll mit einheimischen und standortgerechten Pflanzungen zu begrünen und als Retentionsfläche zu nutzen. Der Substrataufbau ist in Zusammensetzung, Struktur und Mächtigkeit so zu variieren, dass

die Voraussetzung für ökologisch vielfältige Flächen geschaffen wird. Eine punktuelle Ergänzung mit Totholz, Steinhaufen oder ähnlichem ist wünschenswert.

3 Erforderliche Aufbauten und Anlagen sowie Anlagen zur Energieerzeugung sind von der Fassadenflucht optisch ausgeprägt zurückzusetzen, nach Möglichkeit zusammenzufassen und ansprechend zu verkleiden und dürfen maximal 1.0 m die festgelegte Höhenkote überragen. Der Dachrand ist optisch durchlaufend zu erstellen.

Art. 12 Terrain- und Umgebungsgestaltung

1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der detaillierte Aussagen über die Übergänge der Bauten an das bestehende und gestaltete Terrain sowie detaillierte Aussagen über die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung macht und ist von der Baubewilligungskommission bewilligen zu lassen.

2 Mit dem bestehenden Terrain ist schonend umzugehen. Terrainmodellierungen sind einzig im Rahmen von zwingend notwendigen Eingriffen zur Realisierung der Baukörper, der Erschliessungsflächen und Fusswege, der Gestaltung der Parkbereiche und Vorplatzbereiche und von Versickerungs- und Retentionsmassnahmen zulässig. Sie sind möglichst naturnah und in hoher ökologischer Qualität zu gestalten.

3 Umgebungsflächen sind als naturnahe und ökologisch wertvolle Wiesen zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Die Umgebung ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen (Bäume, Wildhecken) zu begrünen. Der exakte Standort der Pflanzungen ist im Umgebungsgestaltungsplan aufzuzeigen.

Art. 13 Begegnungsplatz

1 Innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist ein öffentlich zugänglicher Begegnungsplatz zu erstellen. Dieser dient als Ankunfts- und Zugangsbereich zu den Hauszugängen des Baufeldes A und dem möglichen Ersatzbau, Baubereich B, des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 1477 / 1659 sowie als Aufenthalts- und Begegnungsbereich. Es ist kein Kinderspielplatz gemäss Baureglement Art. 42 notwendig.

2 Innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist ein halböffentlich zugänglicher Parkbereich zu erstellen. Dieser dient als Aufenthalts- und Begegnungsbereich.

3 Die Begegnungsplätze sind optisch ansprechend und einladend zu gestalten, zu chaussieren, mit Sitzgelegenheiten und hochstämmigen Bäumen auszustatten und ökologisch wertvoll zu begrünen. In ihrer Gesamtheit sind sie in erster Linie auf die Bedürfnisse der Bewohnenden abzustimmen.

Art. 14 Vorplatzbereich privat

[1] Der im Plan bezeichnete private Vorplatzbereich dient als Aufenthalts- und Bewegungsbereich sowie als Zugangsbereich für den Hauszugang. Er ist auf die Bedürfnisse der Bewohnenden abzustimmen.

[2] Der private Vorplatzbereich ist optisch ansprechend und einladend auszugestalten und gegenüber dem Hang mit Hochbeeten, einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Pflanzen auszustatten sowie mit Stützmauern in Form von Trockensteinmauern zu begrenzen. Für den Sonnen- und Witterungsschutz sind an das Gebäude fest verankerte Sonnenstoren zulässig.

[3] Mit der Realisierung des Ersatzneubaus der bestehenden Assek. Nr. 1477 / 1659 ist ein privater Vorplatzbereich im Sinne der vorliegenden Vorschriften zu erstellen.

IV Erschliessungsbestimmungen

Art. 15 Verkehrserschliessung

[1] Die Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Die notwendigen Fahr- und Wendemanöver müssen ermöglicht werden. Wenig benutzte Flächen sind versickerungsfähig und wenn möglich begrünt auszuführen.

[2] Der im Plan festgelegte Bereich Raumsicherung Trottoir entlang der Strasse Oberwilen dient der Erstellung eines Trottoirs. Sofern das Trottoir nicht erstellt wird, ist dieser Bereich dem Zweck des Grünbereichs zuzuweisen. Für den Zugang zur Tiefgarage, den Aussenparkplätzen und zum Wendeplatz darf dieser Bereich überfahren werden. Die Sicherheitsanforderungen sind dabei zu berücksichtigen und der überfahrbare Bereich ist entsprechend gestalterisch und / oder baulich abzuheben.

[3] An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz für Personenwagen, Lieferwagen und 10 m-Lastwagen zu erstellen. Der Wendeplatz und die Zufahrt von der Strasse Oberwilen sind zu asphaltieren. Der Wendeplatz ist dauernd seinem Zweck entsprechend freizuhalten. Bei einer allfälligen Beanspruchung der Wendeplatzfläche mit der Realisierung des Ersatzneubaus der bestehenden Assek. Nr. 1477 / 1659 ist der Wendeplatz in den Ersatzneubau zu integrieren. Dabei hat die minimale Lichtraumhöhe 4.5 m zu betragen.

[4] An der im Plan bezeichneten Stelle ist die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage im Baufeld A zu errichten. Die Zu- und Wegfahrt für eine Tiefgarage für den Ersatzneubau der bestehenden Assek. Nr. 1477 / 1659 erfolgt im Bereich des Wendeplatzes. Sie sind gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Art. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

[1] Für das Baufeld A sind 8 Bewohnerparkplätze in der Tiefgarage zu erstellen. Davon sind mindestens 3 Parkplätze behindertengerecht auszugestalten.

[2] Für das Baufeld A und den Baubereich B sind am bezeichneten Standort 6 Besucherparkplätze zu erstellen. Davon sind mindestens 2 Parkplätze behindertengerecht auszugestalten. Die Abstellplätze sind sickerfähig und nach Möglichkeit begrünt (z.B. Rasengittersteine / Schotterrasen / etc.) zu erstellen. Mindestens die Vorarbeiten für Anschlussmöglichkeiten für Elektro-Mobile sind auszuführen.

[3] Für den möglichen Ersatzneubau der bestehenden Assek. Nr. 1477 / 1659 sind dannzumal 5 Bewohnerparkplätze in einer Tiefgarage innerhalb des Baubereichs B zu erstellen. Davon sind mindestens 2 Parkplätze behindertengerecht auszugestalten.

[4] In den Tiefgaragen sind Anschlussmöglichkeiten für Elektro-Mobile vorzusehen. Zudem ist je Tiefgarage ein – in erster Priorität der Bewohnerschaft zur Verfügung stehendem – Car-Sharing-Parkplatz anzubieten. Die Betreibung des Car-Sharings ist Sache der Baurechtsnehmerin.

[5] Besucherparkplätze dürfen auch in den Tiefgaragen realisiert werden, sofern sie öffentlich zugänglich und entsprechend gekennzeichnet sind.

Art. 17 Abstellräume und Abstellflächen

[1] Die notwendigen Abstellräume für Velo und Freizeitgeräte sind in der Tiefgarage anzuordnen. Die Möglichkeit von elektrischen Ladestationen für E-Bikes ist zu gewährleisten.

[2] Für das Baufeld A ist in sinngemässer Anwendung von Art. 33 Baureglement eine minimale Fläche von 19 m^2 und für den möglichen Ersatzneubau der bestehenden Assek. Nr. 1477 / 1659 eine minimale Fläche von 12 m^2 anzubieten.

[3] Für das Baufeld A sind zusätzlich mindestens 5 überdachte Aussenabstellplätze für Velo an der im Plan bezeichneten Stelle zu erstellen. Für den möglichen Ersatzneubau der bestehenden Assek. Nr. 1477 / 1659 sind in Eingangsnähe 5 überdachte Veloabstellplätze zu erstellen. Diese sind im Grünbereich zulässig.

Art. 18 Freiraum Sichtlinie

Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs Freiraum Sichtlinie dürfen keine sichtbehindernden Elemente erstellt werden. Sinngemäss ist das Abstellen von sichtbehindernden Motorfahrzeugen nicht gestattet (gemäss VSS Norm 640 273a). Das Sichtfeld ist auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch anmerken zu lassen (Art. 65 Strassengesetz, bGs 731.11).

Art. 19 Fusswege

[1] Die Wegführung ist über das gesamte Plangebiet attraktiv zu gestalten und in die Gesamtüberbauung zu integrieren. Nebst der verlangten Wegverbindung gemäss Richtungspunkten sind weitere Wege zulässig.

[2] Die Wegverbindungen zwischen den Richtungspunkten sind öffentlich zugänglich, und mit einer Mindestbreite von 1.20 m zu erstellen.

Art. 20 Entwässerung

[1] Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Wenig benutzte Verkehrsflächen sind versickerungsfähig auszuführen. Untergeschosse sind in der Dichtigkeitsklasse 2 (SIA 270) zu erstellen. Tiefliegende Sickerleitungen sind nur aufgrund hydrogeologischer Abklärungen gestattet.

[2] Sofern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen zu realisieren. Umgebungsflächen mit wasserundurchlässigen Materialien sind minimal zu halten.

[3] Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.

Art. 21 Entsorgung

Für das Baufeld A und für den möglichen Ersatzneubau der bestehenden Assek. Nr. 1477 / 1659 ist an der bezeichneten Stelle ein Unterflur- oder Halbunterflurbehälter vorzusehen, der die Anforderungen der A-Region (hinsichtlich Platzbedarf, etc.) erfüllt. Beim Nachweis eines mindestens gleichwertigen Standorts ist eine Verlegung in Absprache mit dem Transportunternehmen und der Gemeinde innerhalb und auch ausserhalb des Überbauungsplanperimeters zulässig.

Art. 22 Werkleitungen / Quellen

Die Berücksichtigung aller Werkleitungen (Telefon, Strom, Wasser, Abwasser, Quellen, Quellleitungen etc.) und unterirdischen Kabeln ist Sache der Bauherrschaft. Allfällige notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers, wenn keine privatrechtliche Regelung vorhanden ist.