



Uzwil.

Änderung Überbauungsplan Luxenburg

Besondere Vorschriften

7. März 2022

Entwurf

Vom Gemeinderat erlassen

Datum

Der Gemeindepräsident

Der Ratsschreiber

Unterschrift

Unterschrift

Öffentliche Auflage

Datum

Vom Amt für Raumentwicklung und
Geoinformation genehmigt

Datum

Der Amtsleiter

Unterschrift

	Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglementes der Gemeinde Uzwil.
Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit	Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Alle übrigen Planelemente, der Planungsbericht sowie die Beilagepläne sind wegleitend.
Art. 2 Zweck	Der Überbauungsplan bezweckt eine situationsgerechte Überbauung (Siedlungsrandlage, <u>Entwicklung nach innen</u>), mit einer zweckmässigen Erschliessung des Planungsgebietes.
Art. 3 Baugebiete	¹ Im Baugebiet A gelten die Vorschriften der Zone WE gemäss Baureglement mit einer Ausnützungsziffer von max. 0.40 (WE). In Abweichung von der Regelbauweise ist der Ausbau des Dach- oder des Untergeschosses auch bei Bauten mit 2 Vollgeschossen zulässig. ² Im Baugebiet B gelten die Vorschriften der Zone WG3 gemäss Baureglement. Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.68. Die Etappen sind architektonisch gut zu gestalten und ins Quartier einzufügen. ³ <u>Innerhalb des Gebiets B sind in Bezug auf Volumen, Abmessung, Materialarten und Dächer im architektonischen Ausdruck artgleiche Bauten zu erstellen.</u> ⁴ <u>Im Baugebiet B kann durch die Gemeinde eine Mehrausnutzung gemäss Art. 27 BauG in der Höhe von 0.13 gewährt werden, sofern die besonderen Vorschriften eingehalten werden.</u>
Art. 4 <u>Attikageschosse</u> <u>Dachgeschossausbau</u> im Gebiet B	¹ Für die Berechnung der Geschosshöhe gilt die Definition des Baureglementes. ² Für gemischte Dachformen (Sattel-/Flach-/Gewölbe- und Pultdach) müssen Alle Dach-Elemente <u>müssen</u> unter 45° hinter der für die Gebäudehöhe massgebenden Schnittlinie Fassade / Dachhaut der <u>Längsseite der Gebäude Traufseite</u> zurückliegen. <u>Angrenzend an den Baubereich für Vorbauten und abgestützte Balkone, ist anstelle der Fassade die Brüstung der Vorbauten oder Balkone massgebend. Die Kniestock-Höhenbeschränkung bleibt bestehen.</u> Davon ausgenommen sind technisch bedingte Bauteile. (Siehe auch technische Erläuterung im Anhang). ³ <u>Es sind nur Flachdachbauten mit einem Attikageschoss, das innerhalb des Dachraums nach Art. 4 Abs. 2 liegt, zulässig.</u> ⁴ Für die Hauptdächer gilt die im Plan enthaltene Firstrichtung.
Art. 5 Markierungslinien	¹ Markierungslinien definieren die Baubereiche und damit die Lage und maximale Ausdehnung der Hauptbauten. An- und Nebengebäude ausserhalb der Markierungslinien sind nur unter Einhaltung der Bestimmungen von Art. 6 zulässig. ² <u>Im Baubereich Tiefgarage sind unterirdische Bauten und Anlagen für die Parkierung sowie Gewerbenutzungen zulässig.</u>

Art. 6 Bereich für gemeinsame und private Aussenraumnutzung

¹ Das Erstellen von Bauten mit mehr als 3.0 m² Gebäudegrundfläche und mehr als 2.5 m Firsthöhe ist nicht gestattet. Private Aussenräume dürfen nicht abgezaunt werden.

² Davon ausgenommen ist der Baubereich Gemeinschaftsraum, in welchem überdachte Gemeinschaftsflächen für die Bewohner erstellt werden können.

³ Die Gestaltung der Aussenräume hat hochwertig und entsprechend dem Beilageplan «Umgebung» zu erfolgen. Die Freiräume haben hohen Anforderungen hinsichtlich der Gesamtwirkung, Bepflanzung, Materialisierung und Ausstattung zu genügen. Folgende Inhalte des Beilageplans «Umgebung» sind verbindlich und, soweit in Plan bezeichnet, räumlich verortet:

- a) Typologisierung, Gestaltungsprinzipien und Möblierung der Aussenräume
- b) Art und Standorte der Bepflanzung
- c) Grundsätze der Terraingestaltung

⁴ Wege, Platzflächen und nicht gedeckte Abstellplätze sind sicherfähig zu gestalten. Im Bereich von Hochstammbäumen ist eine minimale Erdüberdeckung von 1 m sicherzustellen.

⁵ Pflanzenarten gemäss der «Schwarzen Liste» und der «Watch-List» von «info flora» sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Art. 7 Nutzungstransfer

Innerhalb des Baugebietes A und des Baugebietes B ist der Ausnützungstransfer (pro Gebiet) zulässig. Mit jedem Baugesuch ist eine Ausnützungsberechnung für die Restfläche einzureichen.

Art. 8 Freihaltegebiete F1, F2 und F3

¹ Die Freihaltegebiete F1, F2 und F3 sind von Bauten und Anlagen (Ausnahme Hauszugänge und Kinderspielplätze) freizuhalten.

² Das Freihaltegebiet F1 ist mit einer Hecke mit einer mind. hälftigen Bestockung entlang der Grenze und mind. 2.0 m Breite, das Gebiet F2 mit Heckenbereichen mit einer mind. drittigen Bestockung entlang der Grenze und mind. 2.0 m Breite sowie mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Das Freihaltegebiet F3 ist für eine Alleenbepflanzung mit einheimischen Bäumen bestimmt.

³ Die in den Freihaltegebieten dargestellte Bepflanzung gilt richtungsweisend.

Art. 9 Gebiet für Verkehrserschliessung / Fussgängerführung

¹ Das Gebiet ist für die Anlage der Tiefgaragenrampe sowie für die Erschliessung der Parkierungsflächen und Garagen bestimmt.

² Die Fussgänger-Erschliessung mit Fusswegen sowie Hauszugängen ist zwischen den Richtungspunkten mit einer Breite von mind. 1.5 m zu erstellen.

Art. 10 Parkieranlagen

¹ Die zu erstellende Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen des Parkplatzreglementes der Gemeinde Uzwil vom 11. Oktober 1982; mindestens 2/3 der vorgeschriebenen Abstellplätze sind unterirdisch anzulegen.

² Die Besucherparkplätze sind oberirdisch oder eingangsnah in der Tiefgarage anzuordnen. Sie sind als solche zu bezeichnen und dauernd zu erhalten.

³ An den bezeichneten Standorten sind Kurzzeitabstellplätze für Velos zu erstellen.

Art. 11 Kinderspielplätze

¹ Im bezeichneten Gebiet sind gestaltete Kinderspielplätze und Spielwiesen zu erstellen. Die nach Baureglement zu erstellenden Kinderspielplätze können auf die Bauetappen aufgeteilt werden. Dabei sind etappenbezogene Unterschreitungen der Spielplatzflächen um max. 20 % zulässig. Der Nachweis der Einhaltung der Gesamtfläche ist mit jedem Baugesuch zu erbringen. Die Kinderspielplätze sind allgemein zugänglich zu machen.

Art. 12 Gestaltung

¹ Die Bauten sind in ihrer Orientierung, Fassadengliederung, Materialwahl und Farbgebung mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung ist die Einheitlichkeit zu wahren und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

² Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen. Es können grossflächige Bemusterungen verlangt werden.

Art. 13 Energie und Umwelt

¹ Sämtliche Neubauten haben hinsichtlich der energetischen Anforderungen mindestens den Anforderungen des Minergie-P Labels oder gleichwertigen Vorgaben zu entsprechen.

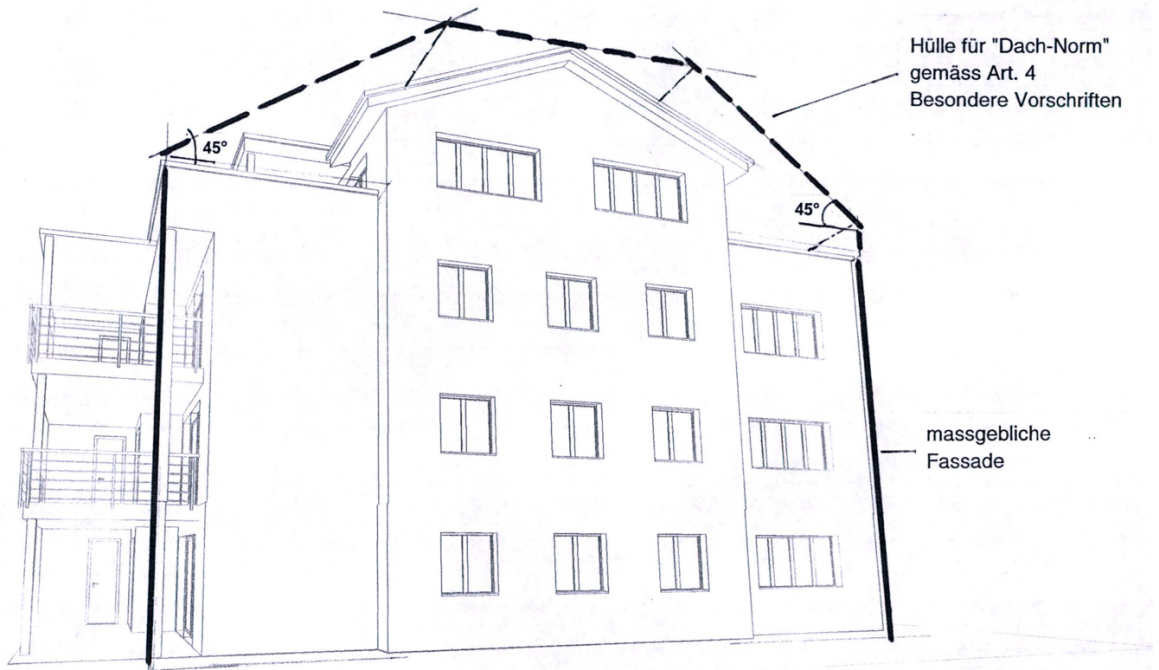
² Flachdächer mit einer Gesamtfläche über 20 m² sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen oder mit Solarpanels belegt sind.

³ An der Wartstrasse sind in Absprache mit der Gemeinde Unterflurcontainer für die Kehrichtentsorgung bereitzustellen.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.

Anhang



Schnitt Mst. 1:100

