



---

Mitwirkung

---

# Sondernutzungsplan Wespiwiese

Nach Art. 25 PBG: Besondere Bauweise

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss Art. 36 Abs. 1c PBG

## Besondere Vorschriften

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Ratsschreiber

*Lucas Keel*

*Kevin Friedauer*

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Amt für Raumentwicklung und

Geoinformation genehmigt am:

.....

Der Amtsleiter

*Ralph Etter*

# 1. Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie dem Richtprojekt (Städtebau, Architektur und Freiraum).
- 2 Die Festlegungen im Situationsplan und die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Das Richtprojekt ist richtungsweisend. Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter.

## Art. 2 Zweck

- 1 Der Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG bezweckt gegenüber dem Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und guter Freiraumgestaltung.
- 2 Der Sondernutzungsplan sichert die Umsetzung des vorliegenden Richtprojektes und bezweckt eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die Bausubstanz der Umgebung nimmt, eine flächensparende und zweckmässige Erschliessung und Parkierung vorsieht und eine angemessene Verdichtung ermöglicht.

# 2. Erschliessung und Parkierung

## Art. 3 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich ab der Bienenstrasse zu erfolgen.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt gemäss Situationsplan ab der Gemeindestrasse Bienenstrasse über die interne Verkehrsfläche. Die Tiefgaragenabfahrt ist in dem im Plan dargestellten Bereich gedeckt auszuführen und zu begrünen.

- 3 Die Erschliessung der Besucherparkfelder erfolgt gemäss Situationsplan direkt ab der Gemeindestrasse Bienenstrasse, über die interne Verkehrsflächen sowie die Gemeindestrasse 'Bachstrasse'.

#### **Art. 4 Tiefgarage und Parkierung**

- 1 Die maximale Ausdehnung der Tiefgarage ist durch den im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Baubereich Tiefgarage festgelegt. Die Tiefgarage ist vollständig unterirdisch zu erstellen.
- 2 Sämtliche Parkfelder für Bewohnende und Beschäftigte sind in der Tiefgarage anzuordnen.
- 3 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind die oberirdischen Besucherparkplätze anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind entsprechend zu markieren und für diesen Zweck dauernd freizuhalten. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag zu erstellen.
- 4 Die Anzahl der Bewohner-, Besucher- und Beschäftigtenparkplätze richtet sich nach dem jeweils gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Uzwil.

#### **Art. 5 Veloabstellplätze**

- 1 Für die Veloparkierung sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen ausreichend dimensionierte Abstellplätze zu erstellen.
- 2 Der Bedarf richtet sich nach der gültigen VSS-Norm SN 40 065 (März 2019).
- 3 Für die Anordnung und Gestaltung sind die Merkblätter «Veloparkierung für Wohnbauten» oder «Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf» des Tiefbauamtes des Kantons St. Gallen richtungsweisend.

#### **Art. 6 Langsamverkehrsverbindungen**

- 1 Der oberirdische Gebäudezugang für Fussgänger erfolgt über die im Situationsplan 1:500 dargestellten und über den zentralen Siedlungsplatz miteinander verbundenen internen Erschliessungswege.

Die ausgeschiedenen Wege sind mit einer Breite von mindestens 1.5m und mit einer Beleuchtung zu erstellen.

- 2 Der im Plan dargestellte öffentliche Fussweg ist mit einer Breite von mindestens 2.0 m zu erstellen.
- 3 Für die freie Durchwegung des Planungsgebietes sind weitere Fusswege, welche sich am richtungsweisenden Umgebungsplan (Anhang 2) orientieren, zu erstellen.

### **Art. 7 Notzufahrt**

Die im Plan 1:500 bezeichneten Notzufahrten müssen für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein und dauerhaft freigehalten werden. Die Notzufahrt dient zusätzlich der Zufahrt für Zügelfahrzeuge.

## **3. Bebauung**

### **Art. 8 Tabelle der Grundmasse**

- 1 Für den Geltungsbereich des Sondernutzungsplans ist eine maximale Ausnützungsziffer von insgesamt 0.75 zulässig.
- 2 Für Neubauten der Baubereiche A, B und C gelten, abweichend zur Regelbauweise, nachfolgende Grundmasse:

Minimaler Grenzabstand klein / gross	gemäss Baubereiche
Minimaler Gebäudeabstand	gemäss Baubereiche
Maximale Gebäudelänge	gemäss Baubereiche
Maximale Gebäudehöhe Baubereich A:	13.5 m
Maximale Gebäudehöhe Baubereich B:	15.5 m
Maximale Gebäudehöhe Baubereich C:	4.0 m

### **Art. 9 Abbruch bestehende Bauten / Anlagen**

Vor Baubeginn sind die im Plan gelb bezeichneten bestehenden Bauten und Anlagen, soweit erforderlich, abzubauen.

## **Art. 10 Baubereiche**

- 1 Die Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 definierte Baubereiche A und B zu erstellen. Pro Baubereich ist ein Gebäude zulässig.
- 2 Balkone sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Vordächer dürfen maximal 1.5 m über die Baubereiche hinausragen.
- 3 Es sind Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 4 Die Baubereiche A dienen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit maximal vier Vollgeschossen und einem Flachdach. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig. Die Setzung der jeweiligen Baukörper muss entlang der im Situationsplan definierten Pflichtbaulinien erfolgen.
- 5 Die Baubereiche B dienen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit maximal fünf Vollgeschossen und einem Flachdach. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig. Die Setzung der jeweiligen Baukörper muss entlang der im Situationsplan definierten Pflichtbaulinien erfolgen.
- 6 Der Baubereich C dient der Erstellung eines eingeschossigen Vorbaus / Eingangsbereich zum bestehenden Hochhaus.
- 7 Die Erstellung der Bauten kann gesamthaft oder in Etappen erfolgen.

## **Art. 11 Bereich Bestandserweiterung**

- 1 Die bestehenden Bauten dürfen in diesen Bereichen energetisch und dem Wohnzweck dienlich umgebaut und erweitert werden, soweit das geltende Recht oder die Bestandegarantie gemäss Art. 109 PBG eingehalten wird.
- 2 Bei einem Abbruch dürfen innerhalb der Bereiche Bestandserweiterung auch Neubauten erstellt werden, soweit das geltende Recht oder die Bestandegarantie gemäss Art. 110 PBG eingehalten wird.

## **4. Gestaltung**

### **Art. 12 Erscheinungsbild**

- 1 Der Sondernutzungsplan definiert Festlegungen, damit innerhalb des Planungsgebietes gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erreicht wird. Für die Umsetzung dieser Festlegungen ist das beigelegte Richtprojekt richtungsweisend.
- 2 Alle Neubauten sind in ihrer Proportion und äusseren Gestaltung so auszuführen, dass eine sehr gute Gesamtwirkung und Einordnung ins Ortsbild erzielt wird.

### **Art. 13 Fassadengestaltung**

- 1 Die Fassaden in den Baubereichen A, B und bei Ersatzneubauten sind in aufeinander abgestimmter Farbgebung und Materialisierung zu gestalten. Grelle Farben sind nicht zulässig.
- 2 Die genaue Materialwahl, Fassadenstruktur und Farbgebung sind als vollständiges Gesamtkonzept im Baubewilligungsverfahren einzureichen.
- 3 Das Baugesuch hat die Qualität bezüglich Fassadengestaltung des richtungsweisenden Richtprojektes nachzuweisen.

### **Art. 14 Dachgestaltung**

- 1 Die Gebäude in den Baubereichen A und B sind einheitlich mit Flachdächern auszugestalten. Nicht begehbare Flachdächer sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SIA-Norm (SN 564 312) zu begründen, auch wenn diese für die Nutzung erneuerbarer Energien genutzt werden.
- 2 Technisch bedingte Aufbauten dürfen die Gebäudehöhe um max. 1.50 m überragen. Mit Ausnahme von Sonnenkollektoren müssen sie zudem um mindestens das Mass ihrer eigenen Höhe von der Fassade zurückversetzt sein. Sie sind in Material und Farbe möglichst unauffällig auszuführen.

## 5. Umgebung

### Art. 15 Aussenraumgestaltung

- 1 Um eine hochwertige Aussenraumgestaltung innerhalb des Planungsgebietes zu erreichen, sind die Gebäude mit ihren Erdgeschossen, Zugänge und Aussensitzplätze harmonisch in die bestehende Topografie einzufügen.
- 2 Die Zugänge und Aussensitzplätze sind möglichst auf der Höhe des bestehenden Terrains zu erstellen und die geplanten Tiefgaragen dürfen im Gelände nicht in Erscheinung treten, mit Ausnahme der Aussenzugänge.
- 3 Terraingestaltungen haben sich dem bestehenden Terrain anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1.5 m sind nur zulässig, wenn sie einer zweckmässigen Erschliessung oder einer guten Umgebungsgestaltung dienen.
- 4 Mit dem Baugesuch ist ein Projektplan der Umgebungsgestaltung, welcher auf dem beigelegtem Richtprojekt aufbaut, einzureichen.
- 5 Es sind einheimische, standortgerechte und ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden.
- 6 An den im Plan schematisch dargestellten 'Baumstandorten' sind die als Bestand dargestellten Bäume zu erhalten und die gekennzeichneten Neupflanzungen als Einzelbäume oder Baumgruppen zu erstellen. Bei allfälligen Absterben sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die genaue Lage, Art und Anzahl Bäume ist im Baubewilligungsverfahren im Projektplan der Umgebungsgestaltung zu definieren.
- 7 Im Bereich der Tiefgarage sind bei Baumpflanzungen ausreichend Wachstumsbedingungen zu gewährleisten.

### Art. 16 Umgebungsflächen

- 1 Innerhalb der 'allgemeinen Umgebungsflächen' sind An- und Kleinbauten mit Ausnahme der Überdachungen der Hauseingänge, der gedeckten Veloabstellplätze und Tiefgaragenzugänge nicht zulässig.

Anlagen, Wege sowie Möblierungen zum Verweilen, Ausruhen und Spielen sind zugelassen.

- 2 Die Gestaltung der allgemeinen Umgebungsflächen ist parkartig auszubilden. Das durchfliessende Grün ist zu erhalten, Einfriedungen und Zäune sind nicht zulässig. Im Bereich zwischen den Bauten und der Bienenstrasse sind Sitzmauern zulässig.

### **Art. 17 Spiel- und Freizeitbereich**

- 1 In dem im Situationsplan bezeichneten ‚Spiel- und Freizeitbereich‘ sind Spiel- und Sitzmöglichkeiten zu erstellen und dauernd zu erhalten. Der Bereich ist als Aufenthaltsort, mit naturnaher, vorwiegend einheimischer Bepflanzung zu gestalten.
- 2 Kleinbauten und Anlagen, die dem Zweck der Spiel- und Freizeitflächen dienen, sind zulässig.

### **Art. 18 Bereich Siedlungsplatz**

- 1 Der Siedlungsplatz dient als Begegnungsort für die Bewohner und die Öffentlichkeit und als Bereich der fussläufigen Durchwegung. Der Anschluss an das interne Fusswegnetz, muss dauerhaft gewährleistet werden.
- 2 Es sind Aufenthaltsmöglichkeiten zu erstellen und dauernd zu erhalten. Kleinbauten und Anlagen, die dem Zweck des Aufenthalts dienen, sind zulässig.
- 3 Der Siedlungsplatz kann zudem gewerblichen Erdgeschossnutzungen als Aussenflächen dienen, soweit die fussläufige Durchwegung, Aufenthaltsqualität und Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt wird.

### **Art. 19 Privater Aussenraum**

Gartensitzplätze und private Nutzungen der Erdgeschosswohnungen sind innerhalb der Bereiche ‚Privater Aussenraum‘ zulässig.



## **Art. 20 Bereich naturnaher Erholungsraum**

- 1 Der Bereich dient der naturnahen Erholung der Bewohner und Öffentlichkeit. Die bestehenden Bäume sind soweit möglich zu erhalten und zu pflegen.
- 2 Möblierungen und Anlagen zum Verweilen, Ausruhen und Spielen sind zugelassen.

## **6. Umwelt**

### **Art. 21 Werkerschliessung**

Bezüglich Kanalisation, Wasser und Elektrizität gilt das Planungsgebiet ab den vorhandenen Leitungen als erschlossen. Hausanschlussleitungen sind soweit erforderlich neu einzuführen.

### **Art. 22 Retention**

Die Möglichkeiten der örtlichen Retention von Meteorwasser sind auszuschöpfen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Meteorwasserkonzept einzureichen.

### **Art. 23 Kehrachtsammelstelle**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die im Plan 1: 500 dargestellten Entsorgungsstandorte, welche mit Unterflurbehälter zu realisieren sind.

### **Art. 24 Energie**

- 1 Sämtliche Ersatzneubauten haben hinsichtlich den energetischen Anforderungen mindestens den Anforderungen des Labels Minergie oder gleichwertigen Vorgaben zu entsprechen.
- 2 Steigzonen und Dächer sind so zu gestalten, dass die Nachrüstung mit Photovoltaikmodulen einfach möglich ist. Die Leerrohrinstallationen sind mit dem Neubau zu erstellen.

- 3 In der Tiefgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung von Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen (Ladestationen) zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

## **7. Schlussbestimmungen**

### **Art. 25 Schlussbestimmungen**

Mit der Rechtskraft des Sondernutzungsplans Wespiwiese wird der bestehende Überbauungsplan Wespiwiese vom 03.06.1961 und der Bebauungsplan 'Situationsplan vom Grundstück des F. Schmid Bau-geschäft Niederuzwil – An der Bienenstrasse' vom 10.02.1914 aufgehoben.

20.06.2025/tts/1004101/SNP\_Wespiwiese\_besondere Vorschriften\_250620.docx