

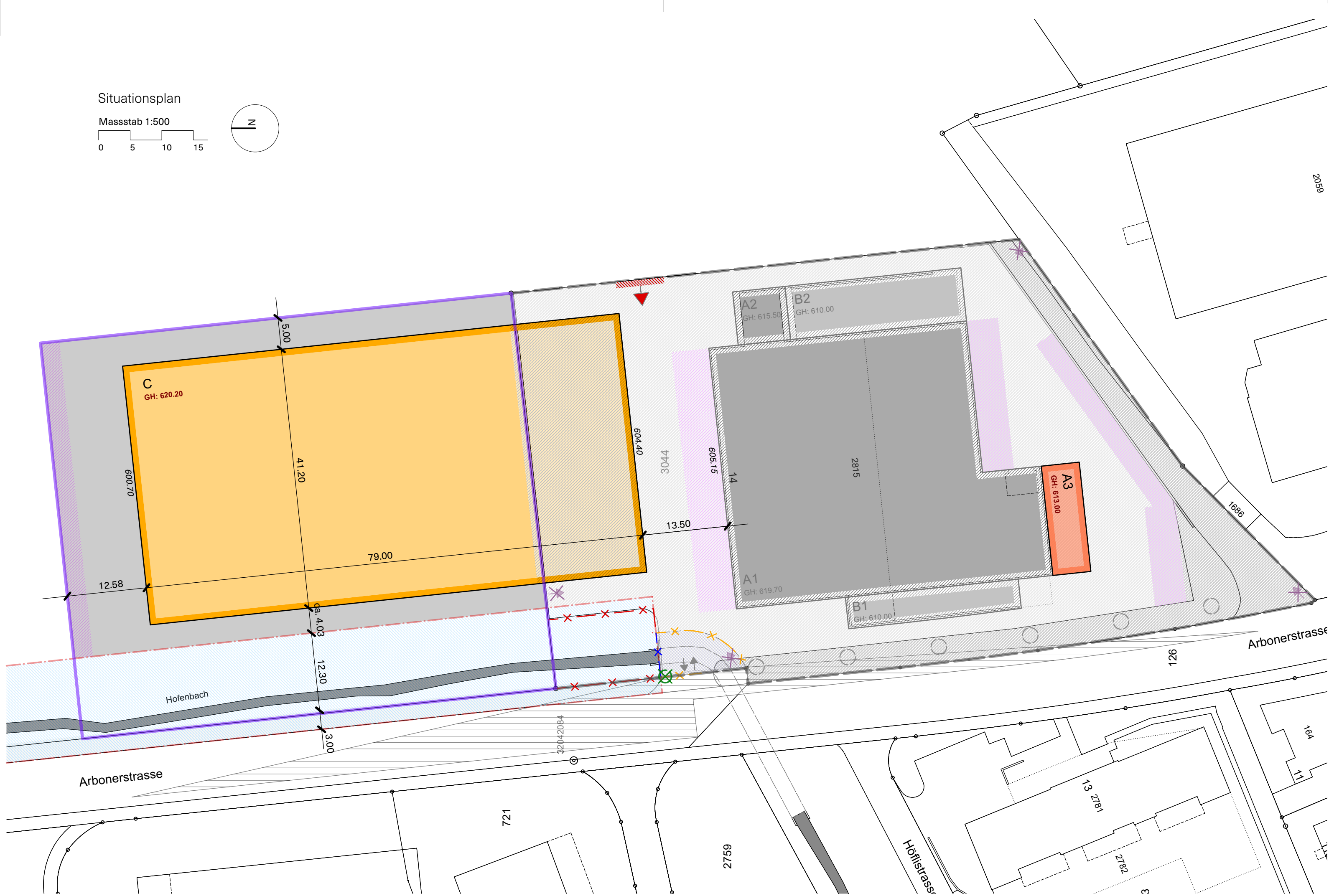
Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Arbonerstrasse

Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG

Vom Gemeinderat erlassen am 14. August 2024	2. April 2025
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeinderatsschreiber:
Peter Bruhin	Marco Lang
Öffentliche Planaufgabe:	
Dem fakultativen Referendum unterstellt:	
Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am	
Der Amtsleiter:	

strauss Raumentwicklung, Kirchhalde 20, 9300 Wittenbach
rietmann Raum- & Projektentwicklung, Sitegässli 8, 9562 Märwil

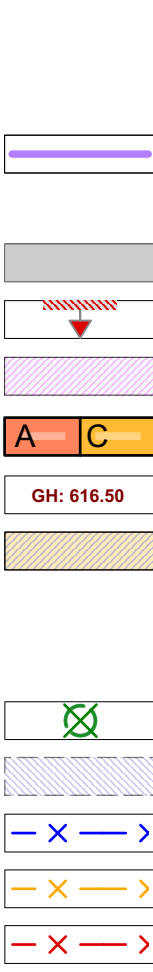
Plan Nr.
28.3.001/02.34



Legende

Genehmigungsinhalt, neu

Orientierungsinhalt, bestehend¹⁾



Festlegungen

- Geltungsbereich bestehender Überbauungsplan Art. 1
- Geltungsbereich Erweiterung Nord Art. 1
- Zu- und Wegfahrt Art. 3
- Betriebsfläche Art. 4
- Notdurchfahrt Art. 4
- Abstellfläche Art.11
- Baufeld³⁾ Art. 6
- Max. Gesamthöhe³⁾ in m.ü.M. Art. 6
- Baubereich Tankstelle Art. 9
- Grünfläche Art. 10
- Baumreihe Art. 12
- Baum entfällt Art. 12
- Baubereich Gewässerunterhalt, aufgehoben
- Baulinie für Anlagen, aufgehoben
- Baulinie für Bauten, aufgehoben
- Baulinie für Bauten und Anlagen, aufgehoben

Hinweise

- Sichtfeld Fahrbahn gem. SN VSS 640 273a
- Gewässer offen / eingedolt
- Baulinie Gewässerraum für Bauten²⁾
- Gewässerraum gem. Art. 41a GSchV²⁾
- Technischer Zugang (3.0 m)²⁾
- Hohenkote gestaltetes Terrain in m.ü.M.
- Fuss- und Fahrwegrechte gemäss Dienstbarkeitsverträgen, aufgehoben

- Gemäss Überbauungsplan Arbonerstrasse vom 24. Aug. 2015
- Gemäss Sondernutzungsplan Hofenbach Wittenbach
Festlegung Gewässerraum nach Art. 36a GschG, Baulinien
- Redaktionelle Änderung, Anpassung an das neue PBG

Besondere Vorschriften

schwarz
rot, durchgestrichen
rot, fett

= bestehend
= entfällt
= neu

1 Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Bestandteile

Die **Sondernutzungsplan** besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den nachfolgenden besonderen Vorschriften, dem Vorprojekt vom 21. Januar 2015 des Architekturbüros P&B Partner Architekten AG sowie der Projektstudie vom 13. Dezember 2023 von K&L Architekten AG und dem Planungsbericht.

Verbindlichkeit

Die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Das Vorprojekt vom 21. Januar 2015 sowie die Projektstudie vom 13. Dezember 2023 sind wegleitend. Die Hinweise und der Planungsbericht sind erläuternd.

Geltungsbereich

Die besonderen Vorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Geltungsbereichs.

Art. 2 Zweck

Ziel und Zweck

Der **Sondernutzungsplan** bezweckt die gute bauliche Einpassung der Autogarage an der ortsbaulich prominenten Lage.

2 Erschliessung

Art. 3 Zu- und Wegfahrt

Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt hat ausschliesslich ab der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Diese ist nach Angaben des kantonalen Tiefbauamtes zu gestalten. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 57 ist sicherzustellen.

Sichtbereiche

Die Sichtbereiche sind nach VSS SN 640 273a freizuhalten.

Art. 4 Betriebsfläche

Betriebsfläche

Die Betriebsfläche dient sowohl der Erschliessung des Planungsgebiets sowie innerhalb der im Plan bezeichneten Abstellflächen auch der Parkierung.

Norddurchfahrt

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Notdurchfahrt über die Betriebsfläche bis zur Zu- und Wegfahrt an der Arbonerstrasse für hinten liegende Grundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches freizuhalten.

Art. 5 Ruhender Verkehr

Abstellflächen

Abstellflächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und bei der Ausführung zu markieren.

Zweiradabstellplätze

Der Bedarf an Zweiradabstellplätzen richtet sich nach SN 640 065.

3 Bebauung

Art. 6 Baufeld

Baufeld, max. Gesamthöhe

Das Markierungslinien Baufeld legt die maximale Ausdehnung der Bauten in Höhe und Lage fest. Die maximalen Gebäudehöhen Gesamthöhen richten sich nach den Koten gemäss Planeintrag. Unterschreitungen der Grundflächen sowie der Höhenangaben sind um maximal 0.5 m zulässig. Die Gebäudehöhe der Markierungslinie A1 darf um maximal 3.7 m unterschritten werden. Die Baufelder und Höhenangaben gehen dem Baureglement bezüglich Vorschriften zum Grenzabstand und zu den Gebäude- resp. Gesamthöhen vor.

Anlagen, Kleinst- und Vorbauten, unterirdische Bauten

Ausserhalb der Markierungslinien Baufelder sind nur Anlagen, Kleinst- und Vorbauten sowie unterirdische Bauten zulässig.

Art. 7 Architektonische und freiräumliche Gestaltung

Projektstudie

Es gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Material- und Farbwahl. Das Richtprojekt respektive die Projektstudie sind für die Beurteilung wegleitend. Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen.

Art. 8 Dachgestaltung

Dachform

Bauten innerhalb der Markierungslinien Baufelder A und C sind mit Flachdächern auszustatten. Diese sind extensiv zu begrünen.

Bauten zur Erschliessung

Die Bauten innerhalb der Markierungslinien Baufelder B dienen der Erschliessung.

Dachaufbauten

Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind vom Dachrand um 45° zurückzuversetzen.

Art. 9 Nutzung

Baubereich Tankstelle

Im Baubereich Tankstelle ist eine öffentlich zugängliche Tankstellen mit oder ohne Verkaufsbetrieb sind nicht zulässig, sofern gleichzeitig auf der Westseite der Arbonerstrasse die Tankstelle dauerhaft aufgehoben wird.

Nutzungsmass

Die maximal zulässige Ausnützung wird durch die tatsächlichen baulichen Möglichkeiten innerhalb der Baufelder aufgrund deren Flächen und Höhen resp. Geschosse gemäss Projektstudie festgelegt. Diese Regelung geht dem Baureglement bezüglich Vorschrift der Baumassenziffern vor.

4 Umgebung

Art. 10 Grünfläche

Grünfläche

Die bezeichnete Fläche ist als offener Grünraum zu gestalten. Punktuell gepflanzte Sträucher, Strauchgruppen und Laubbäume sind zulässig.

Art. 11 Abstellflächen

Gestaltung der Abstellflächen

Die Abstellflächen sind mit Ausnahme der im Situationsplan bezeichneten Abstellflächen innerhalb der Baufelder anzuordnen. Die freiliegenden Abstellflächen sind mit einzelnen Grünelementen qualitativ hochwertig zu gestalten. und mit sickerfähigem Material auszustatten.

Art. 12 Bepflanzung

Freiraumkonzept

Mit der Baueingabe ist ein Freiraumkonzept mit Aussagen zur Gestaltung, Materialisierung und Bepflanzung des gesamten Aussenraumes einzureichen und bewilligen zu lassen.

Planzen und Gehölze

Es sind ausschliesslich standortgerechte, nicht invasive Pflanzen und Gehölze zulässig.

Baumreihe

Die Betriebsfläche ist gegenüber der Arbonerstrasse südlich der Zu- und Wegfahrt mit einer regelmässigen Baumreihe aus Hochstämmern zu gliedern. Die im Plan bezeichneten Standorte und Anzahl sind richtungsweisend.

Art. 13 Reklame

Planzen und Gehölze

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein separates Reklamekonzept einzureichen.

Gesamtwirkung von Reklamen

Reklamen sind auf die Architektur der Bauten abzustimmen und müssen für sich und gesamthaft mit der Bepflanzung eine gute Gesamtwirkung erzielen und sich in die Umgebung einfügen.

Art. 14 Bereich Gewässerunterhalt

Unterhaltsbereich

Innerhalb des Unterhaltsbereichs sind unabhängig der Frage ihrer Bewilligungspflicht nur Anlagen zulässig, die für schwere Bau- und Unterhaltsmaschinen keine Hindernisse darstellen und die befahren werden können, ohne dass dadurch grosse Kosten für die Wiederherstellung entstehen. Die angrenzende Uferbestockung bzw. deren künftiges Aufkommen darf nicht beeinträchtigt werden.

5 Umwelt

Art. 14 Energie

Minergie-Label

Die Gebäude haben die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Vorschriften des Minergie-Labels zu erfüllen.

Energiebedarf

Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit der Fernwärme zu decken.

Photovoltaikanlagen

Die Flachdächer der Hauptbauten sind so zu gestalten, dass zumindest zu einem späteren Zeitpunkt Photovoltaikanlagen installiert werden können. Die Leerrohrinstallationen sind mit dem Neubau zu erstellen.

Art. 16 Hochwasserschutz

Mit der Baueingabe sind die Objektschutzmassnahmen gegen Hochwasser aufzuzeigen.

Art. 15 Lärm

Planungswerte LSV

Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu erbringen.