

M 1:500

1. Dezember 2023

Entwurf



Sondernutzungsplan

«Töbeli»

Inkl. Aufhebung SNP Töbeli II vom 28. März 2008 (inkl. Änderung)
Nach Art. 25 PBG: Besondere Bauweise

Vom Gemeinderat erlassen:
Der Gemeindepräsident

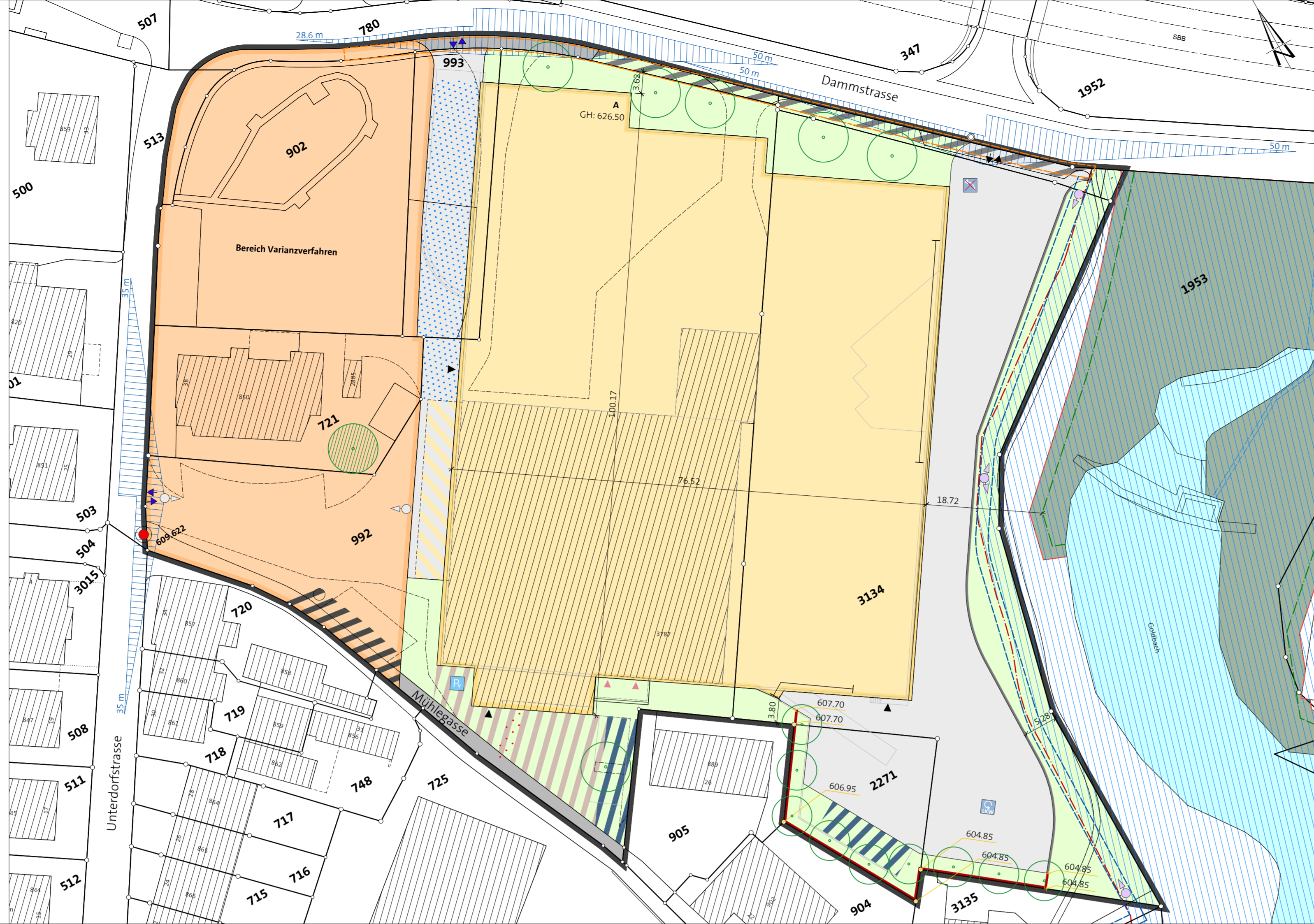
Der Ratsschreiber

Öffentliche Auflage:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:
Der Amtsleiter



ERR Raumplaner AG
9003 St. Gallen
www.err.ch | info@err.ch

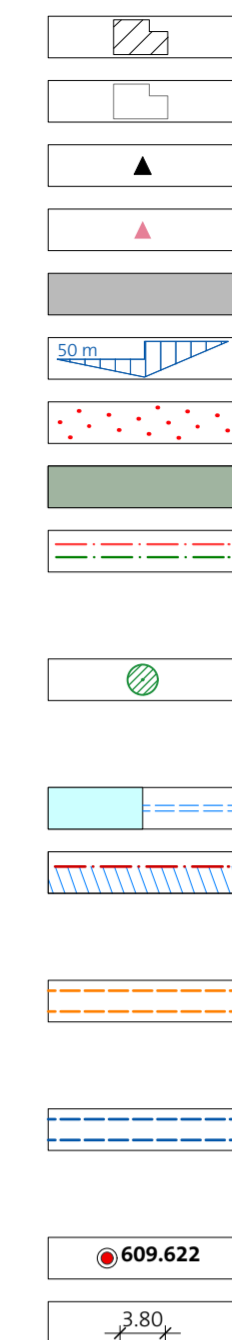


Festlegungen



Geltungsbereich	BVo
Verkehrsfläche, intern	Art. 1
Standort Zu- und Wegfahrt, PKW	Art. 3
Standort Zu- und Wegfahrt, LKW	Art. 3
Linksabbiegeverbot	Art. 3
Wendeplatz LKW	Art. 3
Richtungspunkt Verkehrsfläche, intern	Art. 3
Anordnungsbereich Laderampe	Art. 4
Bereich Autoabstellplatz (Besucher / Kunden)	Art. 5
Standort Veloabstellplatz	Art. 6
Ergänzung Trottoir	Art. 7
Richtungspunkt Fussweg, öffentlich	Art. 7
Bereich Ausweichstelle	Art. 8
Max. Kote Gebäudehöhe in m ü. M.	Art. 9
Baubereich A	Art. 9
Bereich für Vordächer	Art. 10
Bereich Varianzverfahren V	Art. 11
Bereich unterirdischer Zusammenbau	Art. 12
Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 17
Stützmauer	Art. 19
Schall- und Sichtschutzwand	Art. 20
Max. Kote Schall- und Sichtschutzwand in m ü. M.	Art. 20
Eingangsbereich	Art. 21
Hochstämmiger Laubbaum	Art. 22

Hinweise



Baute, bestehend
Richtprojekt (Stand: 31. Mai 2022)
Gebäudezugang
Zugang Trafostation, bestehend
Verkehrsfläche klassiert, öffentlich
Sichtfeld gemäss VSS 40 273a
Unterirdischer Zusammenbau, bestehend
Wald
Wald- und Stockgrenze gemäss Waldfestlegung (Stand: 15. August 1994)
Naturobjekt Nr. 31 gemäss Schutzverordnug (Stand: 6. Januar 2016)
Gewässer, offen eingedolt
Gewässerraum, gemäss SNP Goldbach (Stand: 31. Oktober 2022)
Teilstassenplan Gehweg Dammstrasse (Projektstand: 11. November 2022)
Teilstassenplan Fussweg Töbeliweg (Projektstand: 11. November 2022)
Lagefixpunkt in m ü. M.
Bemassung in Meter

Daten der amtlichen Vermessung vom 21. April 2021

Besondere Vorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan «Töbeli» besteht aus:

- dem Situationsplan 1:500;
- den besonderen Vorschriften;
- dem Richtprojekt des Architekturbüros RLC Architekten AG vom 30. Nov. 2023 und dem Umgebungsplan von PR Landschaftsarch. GmbH vom 30. Nov. 2023, für den Baubereich A inkl. Umgebung;
- dem Planungsbericht.

Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften sowie die explizit erwähnten Inhalte des Richtprojekts inkl. Umgebungsplan sind verbindlich. Die Hinweise und übrigen Aussagen des Richtprojekts sind für die Projektierung und Baubewilligung weglegend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG bezweckt die Erstellung einer Gewerbebebauung mit hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten, sowie die bauliche Entwicklung der Grundstücke Nm. 721, 902 und 922 über ein Varianzverfahren nach Art. 11 BVo. Dieses umfasst namentlich:

- die Sicherung einer überdurchschnittlichen architektonischer Entwicklung und die Schaffung eines städtebaulichen hochwertigen Übergangs zum kleinteiligen Ortsbild an der Unterdorfstrasse;
- eine hohe Qualität des Freiraums mit einer guten Einbindung ins Strassenbild;
- die Sicherung einer effizienten Erschliessung;
- die Sicherung einer nachhaltigen Energieversorgung;
- die Sicherung der öffentlichen Durchwegung zwischen Dammstrasse und Mühlegasse.

II. Erschliessung

Art. 3 Zu- und Wegfahrt

Die Erschliessung des Plangebietes für den Anlieferverkehr hat ab der Dammstrasse über die interne Verkehrsfläche zu erfolgen.

Die interne Verkehrsfläche ist auf das erforderliche Mindestmass, welches für Liefer- und Warendienstleistungen benötigt wird, zu beschränken. Nicht benötigte Flächen sind nach Art. 17 Allgemeine Umgebungsfläche auszuführen.

Die Zu- und Wegfahrt zur Sammelgarage für die Baubereiche A und V hat am bezeichneten Standort ab der Dammstrasse über die interne Verkehrsfläche zu erfolgen.

Die Zu- und Wegfahrt für den LKW-Verkehr (Spedition) hat am bezeichneten Standort, ausschliesslich von Osten, ab der Dammstrasse über die interne Verkehrsfläche zu erfolgen. Zur Verkehrslenkung sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Am bezeichneten Standort ist eine Wendeanlage für LKW-Fahrzeuge auszugestalten.

Zwischen den Richtungspunkten Verkehrsfläche intern, hat ab der Unterdorfstrasse die Erschliessung für einen reduzierten LKW-Verkehr (bis 12.00 m Fahrzeuglänge) zu erfolgen. Diese Erschliessung kann im Rahmen des Varianzverfahrens nach Art. 11 BVo angepasst werden.

Art. 4 Anordnungsbereich Laderampen

Laderampen für LKW's sind in den bezeichneten Bereichen anzuordnen und über die Verkehrsfläche intern zu erschliessen.

Es können bis zu vier Laderampen für LKW's erstellt werden.

Art. 5 Autoabstellplätze

Oberirdische Parkierungen sind ausschliesslich in den bezeichneten Bereichen oder innerhalb der Baubereiche anzuordnen und mit sicherungsfähigen Belägen auszuführen.

Parkierungen für das Personal von Baubereich A und für die Nutzerschaft von Bereich V sind in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen. Zusätzlich sind Abstellplätze für Dritte zulässig.

Mindestens 10% der Parkplätze sind mit Ladestationen zu versehen. Für sämtliche Parkplätze in der Sammelgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung aller Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen (Ladestationen) zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

Die Anzahl, Abmessung und Anordnung der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 281.

Art. 6 Veloabstellplätze

Für den Veloverkehr sind gemäss VSS-Norm 40 065 ausreichend Kurz- und Langzeitparkplätze vorzusehen.

Die Anordnung und Ausgestaltung der Veloparkierung hat nach dem kantonalen Merkblatt «Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf» in der aktuellsten Version zu erfolgen.

Die Veloabstellplätze für Mitarbeitende des Baubereichs A sind in der Sammelgarage in der Nähe der Garderoben anzuordnen.

Die Veloabstellplätze für Besuchende und Kundschaft sind am bezeichneten Standort an der Mühlegasse zu erstellen.

Für mindestens 30% der Veloabstellplätze sind Lademöglichkeiten für Elektrovlos bereitzustellen.

Art. 7 Fusswege

Das Trottoir auf der Südseite der Dammstrasse ist mit der Bebauung von Baubereich A im bezeichneten Bereich zu ergänzen und als Gemeindegasse 1. Klasse zu klassieren.

Zwischen den Richtungspunkten Fussweg, öffentlich ist eine öffentliche Fussverbindung, mit einer Mindestbreite von 1.20 m zu gestalten und als Gemeindegasse 2. Klasse zu klassieren.

Die Materialisierung und Ausgestaltung des öffentlichen Fusswegs erfolgen nach Vorgaben der Gemeinde Flawil.

Art. 8 Bereich Ausweichstelle

Der im Plan bezeichnete Bereich Ausweichstelle ist als Kreuzungsstelle für Fahrzeuge auf der Mühlegasse freizuhalten.

Der Ausbau der Ausweichstelle (Begegnungsfall PW-PW) hat spätestens zusammen mit dem Bereich Varianzverfahren zu erfolgen.

III. Bebauung

Art. 9 Bebauung, Baubereich A

Der Baubereich A definiert die horizontale Ausdehnung der Hauptbaute. Er geht allen anderen Abständen vor. Abweichungen gegen innen sind zulässig, sofern der architektonische Ausdruck gewahrt bleibt.

Für den Baubereich A gilt die im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhen (GH in m ü.M.).

An- und Nebenbauten ausserhalb des Baubereichs A sind bis auf die erforderlichen Notzugänge und die Trafostation nicht zulässig.

Art. 10 Bereich Vordächer

Im bezeichneten Bereich sind Vordächer, bis zu einer Auskragung von 4.50 m zulässig.

Art. 11 Bereich Varianzverfahren V

Im Bereich Varianzverfahren V sind Bauten und Umgebung nur unter der Sicherstellung einer vorzüglichen Gesamtqualität mittels Varianzverfahren und unter Einbezug der kommunalen Behörden möglich.

Die Erdgeschosse haben mindestens zur Hälfte eine öffentliche oder halböffentliche Nutzung aufzuweisen.

Die hohe Gesamtqualität hat ergänzend zum definierten Zweck (vgl. Art. 2) insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Nutzungsflexibilität der Bebauung;
- Anbindung an die Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage von Baubereich A;
- Nachhaltigkeit der Bebauung.

Zur Sicherstellung der besonderen Bauweise ist für den Bereich Varianzverfahren ein separater Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG zu erstellen.

Art. 12 Bereich unterirdischer Zusammenbau

Innerhalb des bezeichneten Bereichs ist der Zusammenbau der Untergeschosse zwischen den benachbarten Parzellen und eine Überdachung der Zufahrt zur Sammelgarage zulässig.

Art. 13 Gestaltung Baubereich A

Die Bauten von Baubereich A sind einheitlich zu gestalten und haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Dazu werden folgende Elemente des Richtprojekts vom 30. Nov. 2023 als verbindlich erklärt:

- Die Volumetrie, die Stellung und Ausrichtung der Bauten;
- Die Dachgestaltung als Flachdach mit einem Aufbau für technisch bedingte Dachaufbauten und einem Dacheinschnitt;
- Das Prinzip der Fassadengestaltung;
- Das Konzept der Material- und Farbgestaltung;
- Die Etappierung der baulichen Erweiterung.

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

Art. 14 Fassadengestaltung Baubereich A

Sämtliche Fassaden sind vertikal und horizontal zu gliedern und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Die Fassaden haben ein farbig und materialmässig differenziertes Sockelgeschoss aufzuweisen. Ergänzend werden folgende Gestaltungsgrundsätze für die jeweiligen Fassaden als verbindlich erklärt:

- In Richtung Norden sind der Anteil und die Anordnung der transparenten Fassadenflächen gemäss Richtprojekt vom 30. Nov. 2023 verbindlich.
- In Richtung Süden ist der Eingangsbau spätestens in einer zweiten Etappe gestalterisch auszuzeichnen.

Schriftzüge sind ausschliesslich an der Nord- und Westfassade gestattet, sind innerhalb des Fassadenbildes anzuordnen und haben sich in das Gestaltungskonzept der Baute zu integrieren.

Art. 15 Dachgestaltung Baubereich A

Die Flachdächer von Baubereich A haben der Retention zu dienen und sind entweder extensiv zu begrünen oder zur Energieerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu nutzen.

Mindestens 30% der gesamten Dachflächen sind für die Energieerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu nutzen.

Photovoltaikanlagen sind, um ihre Höhe von der Fassade zurückzusetzen.

Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und zusammenzufassen. Sie sind um ihre Mehrhöhe vom Dachrand zurückzusetzen und einzuhausen, sofern dies die technischen Anforderungen zulassen.

IV. Umgebung

Art. 16 Umgebungsgestaltung, allgemein

Die Umgebung hat eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen. Die Prinzipien der Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung gemäss Richtprojekt sind verbindlich. Insbesondere sind dies:

- Strassenbegleitende Bepflanzung entlang der Dammstrasse;
- Vegetativer Sichtschutz gegenüber der südlichen Nachbarschaft;
- Struktureicher Übergang zum Goldbach.

Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes und naturnahes Umgebungs- und Pflanzkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

Es sind nur standortgerechte und nicht invasive Pflanzenarten zulässig.

Terrainveränderungen sind harmonisch auszubilden und haben sich dem bestehenden Terrainverlauf anzupassen.

Art. 17 Allgemeine Umgebungsfläche

Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der besonders bezeichneten Bereiche (Eingangsbereich und Parkierung) extensiv zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 18 Ökologische Ausgleichsfläche

Ökologische Ausgleichsflächen sind mit standortgerechten einheimischen Arten zu bepflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Realisierung der Ausgleichsflächen ist im Rahmen der Einreichung des detaillierten Umgebungs- und Pflanzkonzepts nachzuweisen.

Innerhalb der allgemeine Umgebungsfläche sind mindestens 830 m² als ökologische Ausgleichsfläche zu bepflanzen und zu kultivieren.

Innerhalb des Bereichs Varianzverfahren V sind 270 m² als ökologische Ausgleichsfläche zu bepflanzen und zu kultivieren.

Art. 19 Stützmauer

Die Stützmauer im Osten des Plangebiets darf gegenüber dem gestalteten Terrain der allgemeinen Umgebungsfläche nicht höher als 2.60 m in Erscheinung treten.

Die erforderliche Brüstung ist als strukturierte, lichtdurchlässige Absturzsicherung auszuführen.

Art. 20 Schall- und Sichtschutzwand

Gegenüber den Grundstücken Nm. 904, 905 und 3135 ist im bezeichneten Bereich eine Schall- und Sichtschutzwand zu erstellen.

Die Wand darf die im Plan eingetragenen max. Höhenkoten nicht überschreiten. Die Wand ist in die Umgebung einzupassen, der Sockel ist in Sichtbeton die Lärmschutzwand ist in Holz zu materialisieren.

Art. 21 Eingangsbereich Baubereich A

Die Haupterschliessung für den Kunden hat über den bezeichneten Eingangsbereich zu erfolgen.

Der Eingangsbereich ist als hochwertiger Aufenthalts- und Ankunftsort zu gestalten.

Der Anteil versiegelter Flächen ist möglichst gering zu halten.

Art. 22 Bepflanzung

Neue hochstämmige, einheimische Laubbäume sind an den im Plan bezeichneten Standorten zu pflanzen.

Entlang der Dammstrasse sind die Laubbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 3.50 m in einem Abstand von mindestens 1.0 m zum Trottoirrand zu pflanzen.

V. Schlussbestimmungen

Art. 23 Aufhebung bisheriger Rechts

Mit dem Erlass des Sondernutzungsplans wird der bestehende Überbauungsplan Töbeli II vom 28. März 2008 inkl. Änderungen aufgehoben.