



M 1:500

Überbauungsplan Annagarten

genehmigt am 11. Februar 2008 mit Änderungen:
 - 1. Änderung (2010), genehmigt am 21.07.2010
 - 2. Änderung (2011), genehmigt am 30.06.2011
 - 3. Änderung (2014), genehmigt am 07.07.2014
 - 4. Änderung (2019), genehmigt am ...

Gesamtstich:
 Rechtsgültig sind ausschliesslich die rechtskräftigen Originale.

Atelier Bottlang

Architekt: Städtebau, Gestaltung
 Lindenstrasse 77a 9000 St. Gallen
 Tel: 071 244 88 25 atelier@bottlang.com Fax: 071 244 88 27 www.bottlang.com

Legende

Festlegungen	
	Umgrenzung Erlangungsgebiet
	Baubereich für Ersatzbau
	Baufelder 1 - 6
	Baubereich für Hauptbauten
	Baubereich für Attikageschoss
	Baubereich für An- und Nebenbauten
	Baubereich für Vorbauten
	Baubereich für Garagenbauten
	Baubereich für ungedeckte Parkplätze
	Umgrenzung sichtbares Sockelgeschoss
	Private Erschliessungsfläche
	Besucherparkplätze
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage / Garagen
	Spielplatz / Kehrtrichtersammelstelle
	Zufahrt Landwirtschaft
	Grünfläche
	Private Aussenflächen
	Neu zu pflanzende Bäume
Hinweise	
	Offener Bachlauf
	Höhenbezugspunkte Projekt in m.ü.M.
	Neugestaltung Gelände
	Hochwasser - Sicherungsmassnahmen
	Bestehende Scheune
	Klassierte Strassen
	unklassierte Strassen

Besondere Vorschriften

- Art. 1 Allgemeine Bedingungen**
 1. Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungsplan, dem Beilageplan und den besonderen Vorschriften, alle mit Datum vom Dezember 2008, den Änderungen des Überbauungsplans vom Januar 2010, den Ergänzungen des Überbauungsplans und den Beilageplänen für das Baufeld 3 vom November 2010, sowie den Änderungen 2014 und den Beilageplänen für das Baufeld 2, und der 4. Änderung (2019) mit den Beilageplänen Ersatzbau Landbergstrasse 34.
2. Die besonderen Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan Annagarten umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BaUG) und des Baureglements der Politischen Gemeinde Flawil.
3. Die in der Legende des Überbauungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich, die übrigen Planbestandteile sind richtungsgebend. Die Beilagepläne für das Baufeld 3 sind richtungsgebend für eine Überbauung gemäss den Sonderregelungen in Art. 5 Abs. 12 der besonderen Vorschriften.
- Art. 2 Zweck**
 Der Überbauungsplan bezweckt mit der Regelung der besonderen Bauweise eine geordnete, auf die vorhandene ortsbauliche und landschaftliche Situation abgestimmte Bebauung.
- Art. 3 Fachberatung**
 Für die Beurteilung von Neu- und Umbauten sowie Massnahmen der Umgebungs- und Landschaftsgestaltung kann die Baukommission neutrale Fachpersonen beiziehen. Der Beilageplan und das Modell 1:500 dienen als Referenz für die Beurteilung.
- Art. 4 Erschliessung**
 1. Die Verkehrserschliessung des Planungsgebietes erfolgt ab der Landbergstrasse mit zwei Stichstrassen. Die öffentlichen Strassen werden nach den Anforderungen für Begegnungszonen gestaltet und ohne separates Gehwege erstellt.
 2. Die privaten Erschliessungsstrassen und Vorplätze dienen der Zufahrt und sind mit sickerfähigen Belägen zu gestalten.
 3. Die Zu- und Wegfahrt zu den Sammelparkinganlagen hat an den im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Tiefgarage ist natürlich zu belüften und zu belichten.
 4. Die Höhenbezugspunkte sind bei der Projektierung und beim Bau der Strassen und Wege richtungswesend.
 5. Für die Zufahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge ist an der im Plan bezeichneten Stelle ein 3.50m breiter Bereich freizuhalten.
- Art. 5 Bebauung**
 1. Der Baubereich für Hauptbauten definiert die maximale horizontale Ausdehnung der Häuser. Die Höhenlage der Hauptbauten ist, gemessen auf der Höhe des Niveaupunktes, mit der Kote des Erdgeschosses definiert, welche max. 0.20m höher sein darf als die Kote der nordseitigen Strasse. Bei schwierigen Terrainverhältnissen kann in Absprache mit der Bewilligungsbehörde ein anderes Mass vereinbart werden.
 2. In den Baufeldern 1 und 2 ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Gebäude- und Grenzabstandsbestimmungen finden keine Anwendung. Aufgrund der grossen Dichte sind für diese Bauten erhöhte Anforderungen bezüglich Wohnhygiene, Schallschutz und Gestaltung zu erfüllen.
 3. In den Baufeldern 3, 4 und 5 ist eine offene Bauweise mit EFH und Doppel EFH vorgeschrieben, der Gebäudeabstand beträgt mind. 5.0m.
 4. Mit einem Überbauungskonzept für ein ganzes Baufeld kann von den Bestimmungen in Art. 5 Abs. 2 und 3 abgewichen werden, wenn:
 a. eine besonders gute, einheitliche Gestaltung erreicht wird
 b. gute wohnyhygienische Verhältnisse gewährleistet sind und
 c. das Baufeld in einem Schritt überbaut wird.
 5. Der Baubereich für An- und Nebenbauten definiert die maximale horizontale Ausdehnung von An- und Nebenbauten. Für diese Bauten ist die Höhe ist auf ein Geschoss festgelegt und es gelten keine Grenzabstände.
 6. Der Baubereich für Vorbauten definiert die maximale horizontale Ausdehnung von Vorbauten, welche für Laubengang - Erschliessungen, Balkone oder Erker genutzt werden.
 7. Der Baubereich für Garagenbauten definiert die maximale horizontale Ausdehnung von Garagenbauten. Es sind eingeschossige, als Carport oder Garage gestaltete Bauten erlaubt.
 8. Die Umgrenzung des sichtbaren Sockelgeschosses legt die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgarage ausserhalb der Grundfläche für Hauptbauten fest. Technische Bauteile wie Lichtschächte und Fluchtwege dürfen die Umgrenzungslinie überschreiten.
 9. Als Dachformen sind nur Flachdächer erlaubt. Die Gebäudehöhen wird auf max. 9.0 m beschränkt.
 10. Die zulässige anrechenbare Grundfläche beträgt 2.5 mal die Fläche des Gebäudegrundrisses der Hauptbaute.
 11. Die zulässige anrechenbare Grundfläche beträgt im Baufeld 2 2.7 mal die Fläche des Gebäudegrundrisses der Hauptbaute.
 12. Mit einem Überbauungskonzept für das ganze Baufeld 3 können die An-, Neben- und Garagenbauten in einer alternativen Anordnung gemäss Planausschnitt angelegt werden. Die Zu- und Wegfahrt zu den Garagen erfolgt nördlich der Baubereiche für Garagenbauten. In diesem Fall für das Baufeld 3 folgende Regelungen:
 a. Die privaten Aussenbereiche dürfen mit Mauern voneinander abgetrennt werden. Die Höhe der Mauer darf die Höhe des Erdgeschosses nicht überragen und ist gut auf die Architektur der Gebäude und auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen.
 b. Das Dachgeschoss (Attika) darf auf der gesamten Grundrissfläche der Hauptbaute frei angeordnet werden. Offene, in Leichtbauweise erstellte und an das Attika angebaute Unterstände wie Pergola etc. sind auf dem Dach zulässig. Die benachbarten Liegenschaften dürfen dadurch nicht übermässig beeinträchtigt werden.
- Art. 5^{er} Ersatzbau**
 1. Der Baubereich für Ersatzbau definiert die maximale horizontale Ausdehnung für Bauten und geht allen Abständen vor. Ausserhalb des Baubereichs sind mit Ausnahme von Vordächern, Dachvorsprüngen, Belichtungsschächten und Freitritten keine Vorbauten zulässig. Private Aussenräume sind als Loggien innerhalb des kompakten Baukörpers vorzusehen. Es sind ausschliesslich Satteldächer ohne Dachaufbauten zulässig.
 2. Die Firsthöhe gemäss Art. 32 BaUR ist für das Wohngebäude auf max. 13.5 m und für die Garagenbauten auf max. 6 m beschränkt. Die Hauptbaute darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen. Das Dachgeschoss darf nicht ausgebaut werden. Die maximale anrechenbare Geschosfläche beträgt 500 m².
 3. Das Wohngebäude und die Garagenbauten sind in hoher architektonischer Qualität zu realisieren. Die Fassade ist vollständig mit einer vertikal angeordneten hochwertigen Holzassade auszubilden.
 4. In der eingeschossigen Garagenbaute sind drei Abstellplätze und ein Abstellraum für Zweiräder zu realisieren. Die Wohnungen verfügen über eine gemeinsame Erschliessung mit Liftanlage.
- Art. 6 Freiraum**
 1. Die Umgebungsgestaltung für die im Plan bezeichneten privaten Aussenflächen und Grünflächen hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Sie sind mit einheimischen, standorttypischen Pflanzenarten naturnah zu gestalten und zu unterhalten.
 2. Bei der Gestaltung des Freiraumes sind die Höhenbezugspunkte richtungswesend. Bei der Gestaltung der privaten Aussenflächen ist die maximale Höhe von Stützkonstruktionen auf 0.70m beschränkt. Ausgenommen davon sind die im Plan als Neugestaltung Gelände bezeichneten Bereiche.
 3. An den im Plan als Spielplatz bezeichneten Stellen sind in die Freiraumgestaltung integrierte Spielmöglichkeiten für Kleinkinder zu schaffen.
 4. Innerhalb des bezeichneten Freizeitalbereiches ist ein offenes Gewässer zu führen. Der Gewässerraum ist naturnah zu gestalten.
- Art. 7 Etappierung**
 Die Baufelder 1 und 2 können zeitlich unabhängig von den Baufeldern 3 bis 5 realisiert werden. Die Freigabe der Baufelder 3, 4 und 5 kann in beliebiger Reihenfolge durch die Baukommission erfolgen. Ein neues Baufeld darf freigegeben werden, wenn mindestens auf der Hälfte der bebaubaren Fläche des vorangehenden Baufeldes mit den Bauarbeiten begonnen worden ist.
- Art. 8 Ökologie**
 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- Art. 9 Architektonische und freiräumliche Gestaltung**
 1. Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung in Baufeld und in Bezug auf die gesamte Überbauung eine einheitliche, gute Gesamtwirkung und Eingliederung in die Umgebung erzielt wird.
 2. Im Bauverwilligungsverfahren ist je Baufeld ein Material- und Farbkonzept zur Beurteilung einzureichen.

Baufeld 3 - Alternative Anordnung Baubereiche für An-, Neben- und Garagenbauten

