flawil.ch

M 1:500

17. März 2023

Öffentliche Auflage

m 5 10 15 20 25

Sondernutzungsplan Schändrich Nord

Nach Art. 25 PBG: Besondere Bauweise

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident Der Ratsschreiber

Öffentliche Auflage:

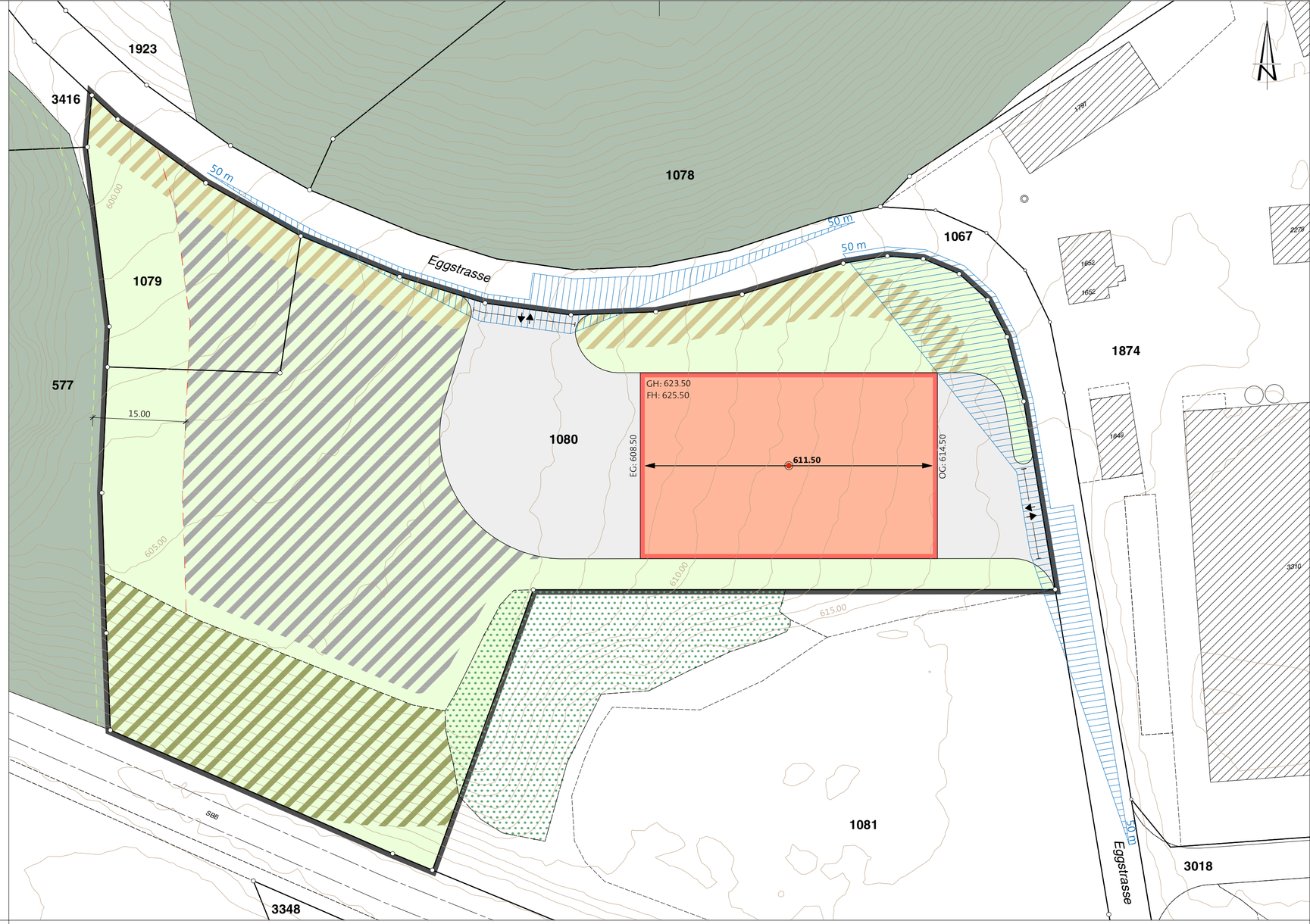
Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Strittmatter Partner

Strittmatter Partner AG | Raumplanung und Entwicklung
9001 St. Gallen | 8593 Kesswil | 9100 Herisau | T 071 222 43 43
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

433.408.Ab_2021.410.01.2VP.03.SNP_Schaendrich_Nord_230316.vwx, Wo-Su-bsu/ma



Festlegungen

	BVo
Geltungsbereich	Art. 1
Bereich Zu- und Wegfahrt	Art. 3
Verkehrsfläche, intern	Art. 4
Bereich Lagerplatz	Art. 5
Baubereich	Art. 6
GH: 623.50 — Max. Gebäudehöhe in m ü. M.	Art. 6
FH: 625.50 — Max. Firsthöhe in m ü. M.	Art. 6
611.50 — Niveaupunkt in m ü. M.	Art. 6
Hauptfirstrichtung	Art. 8
Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 9
Bepflanzung Eingrünung	Art. 10
Bepflanzung Gehölz	Art. 11

Hinweise

- Baute und Anlage, bestehend
- Waldabstand gemäss Art. 91 PBG
- Stockgrenze, bestehend (Detailplan 25a)
- Wald
- Feldgehölze
- 50 m — Sichtfeld gemäss VSS 40 273a
- 610.00 — Höhenkurve (Äquidistanz: 1.00m)
- 15.00 — Bemassung in Meter

Daten der amtlichen Vermessung vom 21. April 2021

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

1 Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den nachfolgenden besonderen Vorschriften und dem Planungsbericht.
2 Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften und der Pflanzplan der Strittmatter Partner AG vom 24. Dezember 2021 sind verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd. Die übrigen Inhalte sind wegleitend.
3 Soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt die Standortsicherung für ein regional tätiges Unternehmen unter Beachtung von:
a) einer guten ortsbaulichen und architektonischen Eingliederung der Neubauten in die Umgebung;
b) der haushälterischen Bodennutzung;
c) einer guten Nutzbarkeit und Gestaltung der Freiflächen.

II Erschliessung

Art. 3 Bereich Zu- und Wegfahrt

1 Die Erschliessung des Gebiets hat innerhalb der bezeichneten Bereiche zu erfolgen und darf eine maximale Breite von 9 m nicht überschreiten. Die nicht genutzte Fläche ist nach Art. 10 Bepflanzung, Eingrünung zu erstellen.
2 Die Sichtfelder sind einzuhalten und dauerhaft von störenden Elementen freizuhalten.

Art. 4 Verkehrsfläche, intern

Die Verkehrsfläche dient der Sicherstellung der Erschliessung der Gewerbehalle und als Manövrierfläche.

Art. 5 Bereich Lagerplatz

1 Der Lagerplatz darf ausschliesslich zur Lagerung von Gebinden, wie Mulden und Container sowie zur Parkierung genutzt werden.
2 Er ist als sickerungsfähiger Kiesplatz zu gestalten.

III Bebauung

Art. 6 Baubereich

1 Der Baubereich definiert die maximale horizontale Ausdehnung der Baute. An- und Nebenbauten ausserhalb des Baubereichs sind bis auf die erforderlichen Notzugänge nicht zulässig.
2 Die Kote für die maximale Gebäudehöhe (GH) sowie Firsthöhe (FH) richtet sich nach den Angaben im Plan.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

1 Die Baute ist ortsbaulich und architektonisch gut zu gestalten.
2 Das Untergeschoss ist aus Sichtbeton und das Obergeschoss mit einer Holzverschalung zu errichten. Ein detailliertes Materialisierungs- und Farbkonzept ist im Rahmen der Baubewilligung einzureichen und bewilligen zu lassen.

Art. 8 Dachform

Das Dach der Gewerbehalle ist als schwach geneigtes Satteldach bis max. 15° zu erstellen. Die Hauptfirstrichtung richtet sich nach den Angaben im Plan.
Es sind mit Ausnahme von technisch notwendigen Aufbauten keine Dachaufbauten zulässig. Solaranlagen sind gut in die Dachkonstruktion zu integrieren.

IV Umgebung

Art. 9 Allgemeine Umgebungsfläche

1 Die allgemeine Umgebungsfläche ist, abgesehen vom Lagerplatz als Blumenwiese anzulegen und zu erhalten. Für Pflanzungen sind nur standortgerechte und nicht invasive Arten zulässig.
2 Eine minimale Fläche von 7 % der Gesamtfläche (mindestens 705 m²) ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach Art. 15 NHV zu bepflanzen und zu kultivieren.
3 Zur Umsetzung der Massnahmen und zum Erreichen der notwendigen ökologischen Qualität der Ausgleichsfläche ist ein Pflanz-und Pflegekonzept zu erstellen. Die Konzepte und die entsprechenden Massnahmen sind im Rahmen der Baubewilligung umzusetzen.

Art. 10 Bepflanzung Eingrünung

1 In den bezeichneten Bereichen sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Laubarten als Eingrünung und Sichtschutz vorzusehen.
2 Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplante Bepflanzung den erforderlichen Sichtschutz bietet.

Art. 11 Bepflanzung Gehölz

1 In den bezeichneten Bereichen sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Laubarten als Eingrünung und Sichtschutz vorzusehen.
2 Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplante Bepflanzung den erforderlichen Sichtschutz bietet.

Art. 12 Terrainveränderung

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind soweit zulässig, wie die Höhenkoten im Sondernutzungsplan dies erlauben.

V Übriges

Art. 13 Energie

1 Der Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch hat mind. 40 % zu betragen.
2 Für die geplanten Abstellplätze sind Vorbereitungen für ein kostengünstiges Nachrüsten aller Auto- oder Lastwagenabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen zu treffen.
3 Steigzonen und Dächer sind so zu gestalten, dass die Nachrüstung mit Photovoltaikanlagen einfach möglich ist. Die Lehrrohrinstallationen sind mit dem Neubau zu erstellen.