Politische Gemeinde
9443 Widnau

Kanton
St.Gallen

Überbauungsplan Unterletten

Situation 1:1000

Vom Gemeinderat Widnau erlassen am: - 4. Dez. 2001

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentlich Aufgelegt vom: 18. Dez. 2001 – 16. Jan. 2002

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 29. Aug. 2002

Mit Ermächtigung
Der Leiter des Planungsamtes:

KANTON ST.GALLEN – BAUDEPARTEMENT

Kontrolle gemäss QR 4.2, QM-System nach ISO 9001 (1994)										Format : 60/84
Index	Datum	Zeich.	Ing.	PL	Index	Datum	Zeich.	Ing.	PL	AutoCAD-DWG : 33383.01.SI.1000
	14.10.99	We	Ga	Ga	C	23.03.01	Kü	Ga	Ga	Plan Nr.
A	19.01.00	Kü	Ga	Ga	D	20.08.01	Kü	Ga	Ga	33383-01E
B	27.03.00	Kü	Ga	Ga	E	4.12.01	Kü/RR	Ga	Ga	

Legende

Festlegungen

- Umgrenzung Planungsgebiet
- Baulinien für Bauten
- Baulinien für Anlagen (nur Strassenflächen)
- Baulinien für Bauten und Anlagen für Stammgeleise
- Baubereich mit 50% Bahnanschlusspflicht (Voraussetzung genügend Transportkapazität)
- Grünstreifen A,B,C
- Richtungspunkt (Art. 3 Abs. 3 besV)

Hinweise

- Baulinie A13
- Stammgeleise
- Anbindung an übriges Strassennetz
- Verbindungsstrasse Au/Diepoldsau/Widnau
- Geh- und Radweg
- Verbindung Geh- und Radweg
- Korridor für zukünftige Strasse inkl. Rabatte
- Grundwasserschutzzone S3

Bänziger + Köppel + Partner
Ingenieure + Planer SIA USIC
Diplomingenieure ETH

9443 Widnau
Viscosestrasse
Telefon Telefon 071 / 722'81'81
Telefax 071 / 722'81'83

9470 Buchs
Bahnhofstrasse 50
Telefon 081 / 756'55'56
Telefax 081 / 756'48'23



Politische Gemeinde
9443 Widnau

Gemeinde **Widnau**

Überbauungsplan Unterletten
Besondere Vorschriften

Art. 1 **Geltungsbereich**
Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Widnau.

Art. 2 **Zweck**
Der Überbauungsplan bezweckt die Sicherstellung der Erschliessung des Plangebietes durch Strasse und Bahn, eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine gute Gestaltung des Industriegebietes. Er trifft Aussagen über die Gestaltung der Bauten und der Umgebung.

Art. 3 **Erschliessung**
Die Erschliessung für Motorfahrzeuge ab der neuen Erschliessungsstrasse sowie dem freigehaltenen Strassenkorridor im Westen des Industriegebietes ist nur innerhalb der festgelegten Bereiche für Ein- und Ausfahrten zulässig.

Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten ist ein 5.00m breiter Streifen für die Erstellung eines Industriestammgeleises von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Art. 4 **Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder**
Für Motorfahrzeuge sind genügend Plätze auf privatem Grund zu erstellen. Dabei ist auf eine haushälterische Bodennutzung zu achten. Zusammen mit dem Baugesuch ist der Parkplatznachweis für den Endausbau gemäss Masterplan (Art. 6 Abs. 1) vorzulegen.

Sofern der Parkplatzbedarf im Endausbau mehr als 40 Parkplätze beträgt, sind im Parkplatzkonzept Lösungen aufzuzeigen, bei denen mindestens 50 % der Parkplätze im Gebäude integriert oder als Tief- oder Dachgarage vorgesehen werden. Gemeinschaftslösungen sind möglich.

Der Gemeinderat ist befugt, im Baubewilligungsverfahren Auflagen zu erlassen.

Unüberdachte ebenerdige Parkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag oder mit speziellen Versickerungsanlagen zu versehen.

In guter Beziehung zu den Personalzugängen sind überdachte Fahrradabstellflächen vorzusehen.

Art. 5 **Bahnanschlusspflicht**
Im Planungsgebiet müssen mindestens auf 50 % der Baubereichsfläche Betriebe angesiedelt werden, die einen Gleiseanschluss benötigen. Vorbehalten bleibt ein kleinerer Prozentsatz, wenn die Grenze der Transportkapazität der Bahn bereits früher erreicht wird. (Geleise-, Bahn- und Transportanlagen).

Art. 6 **Bodennutzung**
Zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie der zukünftige Endausbau aussieht (Masterplan).

Bei eingeschossigen Bauten ist die Konstruktion so vorzusehen, dass künftige Betriebserweiterungen in Form von Aufstockungen möglich sind.

Der Gemeinderat ist befugt, bezüglich Bodennutzung im Baubewilligungsverfahren Auflagen zu erlassen.

Art. 7 **Bauvorschriften / Gestaltung grosser Bauten**
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 25 m, die maximale Anzahl Vollgeschosse 8.

An Bauten mit mehr als 50 m Gebäudelänge oder 15 m Gebäudehöhe werden höhere gestalterische Anforderungen gestellt. Sie sind bezüglich Volumetrie und Gebäudehülle sowie Material und Farbe besonders sorgfältig zu gestalten. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.

Der Gemeinderat ist befugt, bezüglich der Bodennutzung (Bauten, Erschliessung, Gestaltung) im Baubewilligungsverfahren Auflagen zu erlassen.

Art. 8 **Grundwasserschutzzone / Gewässerschutzbereich**
Die Nutzung in der Grundwasserschutzzone S3 orientiert sich nach dem geltenden Schutzzonenreglement der Gemeinde Widnau/Au.

Das ganze Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich A (künftig A_u). Bauarbeiten bedürfen nach Art. 19 Abs. 2 (GSchG, SR 814.20) und Art. 32 Abs. 2 (GSchV, SR 814.201) einer kantonalen Bewilligung.

Art. 9 **Grünbereich / Umgebungsgestaltung**
Der Grünstreifen A bildet die Siedlungsbegrenzung gegen Norden, und dient der Abtrennung des Industriegebietes von der Landwirtschaft; er ist mit einheimischen hochstämmigen Bäumen und einer niedrigen Wildhecke zu bepflanzen. Die im Situationsplan dargestellten hochstämmigen Bäumen gelten hinsichtlich der Anzahl als Richtlinie. Die Bepflanzung hat nach dem Bau der Verbindungsstrasse zu erfolgen. Bauten und Anlagen (ausser Bewirtschaftungsweg zum Retentionsbecken der A13) sind nicht zulässig.

Im Grünstreifen B sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Auslichtungen für die Erschliessung (Durchgänge nach Norden) sind zulässig. Durch natürliche Alterung abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Der Grünstreifen C ist die bestehende Böschung vom Binnenkanal mit der geschützten Baumallee. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist bei Bauten und Anlagen sicherzustellen, dass die Gliederung des Industriegebietes durch Bepflanzungen oder nach Massgabe der Ansiedlungsstruktur (Cluster) neu gestaltet wird.

Bei immissionsträchtigen Betrieben (Lärm, Staub, Ästhetik der Anlage) wird - zur Qualitätssicherung des Industriegebietes - an die Umgebungsgestaltung höhere Anforderungen gestellt.

Der Gemeinderat ist befugt, bezüglich Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren Auflagen zu erlassen.

Widnau, 30. November 2001