Gemeinde Widnau

Besondere Vorschriften (besV)

Sondernutzungsplan Unterletten

Mitwirkung | November 2026

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeinderatsschreiberin:

Öffentlich aufgelegt vom bis

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom bis

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am

Der Amtsleiter:

Besondere Vorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich und Bestandteile

1 Die vorliegenden besonderen Vorschriften gelten für den im Sondernutzungsplan «Unterletten» 1:1000 bezeichneten Perimeter.

2 Der Sondernutzungsplan «Unterletten» besteht aus dem Sondernutzungsplan 1:1000, den besonderen Vorschriften und dem Planungs- und Mitwirkungsbericht.

3 Alle in der Legende als «Festlegung» bezeichneten Planelemente sowie die «Besonderen Vorschriften» sind verbindlich. Das Richtprojekt und der Planungs- und Mitwirkungsbericht sind wegleitend.

4 Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons St. Gallen sowie des Baureglements (BauR) und Zonenplanes der Gemeinde Widnau.

Art. 2

Zweck

1 Der Sondernutzungsplan «Unterletten» dient der Gewährleistung einer auf die betrieblichen Bedürfnisse angepassten Weiterentwicklung der Arbeitszone Unterletten

2 Im Einzelnen dient der Sondernutzungsplan folgenden Zwecken:

- Gewährleistung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer guten Gestaltung des Arbeitsgebietes;
- Sicherstellung einer effizienten und verkehrssicheren Erschliessung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr;
- Sicherung und Aufrechterhaltung des Bahnanschlusses zu Gunsten des Gütertransportes;
- Sorgfältige Einfügung von Bauten und Anlagen in die Landschaft sowie eine gute architektonische Qualität.

2 Erschliessung

Art. 3

Erschliessung für den motorisierten Verkehr

1 Die Ein- und Ausfahrten zum Planungsgebiet erfolgen ausschliesslich über die im Plan festgelegten Standorte.

2 Innerhalb des im Sondernutzungsplan bezeichneten Bereiches mit Verkehrskonzept richtet sich die Erschliessung nach dem Verkehrskonzept vom 25.06.2026. Abweichungen vom Verkehrskonzept sind zulässig, soweit eine mindestens gleichwertige oder vorteilhaftere Verkehrserschliessung gewährleistet ist.

Art. 4

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1 Die Anzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der VSS-Norm SN 40 281 und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2 Im Interesse einer effizienten Bodennutzung sind Autoabstellplätze in mehrgeschossigen Parkierungsanlagen oder in Tiefgaragen anzuordnen, soweit dies betrieblich möglich und nach den Umständen zumutbar ist.

3 Oberirdische, offene Abstellplätze sind mit einer sickerfähigen Oberfläche auszugestalten.

Art. 5

Abstellplätze für Fahrräder

1 Für Velos sind ausreichend dimensionierte Abstellplätze an gut zugänglichen Stellen vorzusehen. Für die Erstellung von Veloabstellplätzen gilt die VSS-Norm 40 065.

2 Im Baubewilligungsverfahren wird die genaue Anzahl der Abstellplätze für Velos festgelegt.

Art. 6

Industriegeleise/ Stammgeleise

1 Der bestehende Gleisanschluss des Arbeitsgebietes ist zu gewährleisten. Der Gütertransport über die Bahn darf durch Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Art. 7

Notzufahrt

1 Am im Sondernutzungsplan festgelegten Standort Notzufahrt ist dauerhaft eine 3.5 m breite und 4.0 m hohe Durchfahrt für Fahrzeuge bis 18 t offenzuhalten.

3 Bebauung und Gestaltung

Art. 8

Gestaltungsgebiete und Baubereiche

1 Die im Sondernutzungsplan festgelegten Baubereiche A und B legen die Lage, die Stellung und die maximal zulässige horizontale Ausdehnung möglicher Bauten und Anlagen fest. Die maximale Höhenausdehnung für die Baubereiche A und B ist im Sondernutzungsplan durch die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter geregelt.

2 Geländer von Fluchtwegen dürfen die Gesamthöhen nach Absatz 1 um maximal 1.50 m überschreiten.

3 Im «Bereich Regelbauweise» gemäss Sondernutzungsplan gelten die Vorschriften des Baureglements.

Art. 9

Architektonische Qualität

1 Bauten mit mehr als 50 m Gebäudelänge oder mehr als 30 m Gesamthöhe haben bezüglich Volumetrie und Fassadengestaltung erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Sie sind bezüglich Volumetrie und Gebäudehülle sowie Material und Farbe besonderes sorgfältig zu gestalten.

2 Der oberste Gebäudebereich ist ab einer Höhe von 435.00 m ü. M. so zu gestalten, dass das Gebäudevolumen architektonisch in der Höhe gegliedert erscheint.

3 Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche A und B haben eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufzuweisen. Dabei sind Massstäblichkeit, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung so aufeinander abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Folgende Gestaltungsprinzipien sind zu berücksichtigen:

- städtebaulich und architektonisch klar ablesbare Zusammenführung der einzelnen Bauetappen zu einem einheitlichen Baukörper;
- einheitliche Materialisierung und Fassadengestaltung für die Gesamtanlage

4 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Konzept zur Materialisierung und Farbgebung inkl. Fassadenschnitt durch die relevanten Bauteile vorzulegen.

Art. 10

Umgebungsgestaltung

1 Für die Begrünung und Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten zu verwenden.