



Gemeinde Tübach  
Kanton St.Gallen

Projekt Nr. 1.074.1.013

22. September 2021

# 1. Änderung Gestaltungsplan Zentrumswiese

## Besondere Vorschriften

**Vorprüfung / Mitwirkung**

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeinderatsschreiberin:

Öffentliche Planaufgabe:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformtaion am:

Der Amtsleiter

## A Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften **der kantonalen Gesetzgebung des kantonalen Baugesetzes (BauG)** und des Baureglementes der Gemeinde Tübach **vom 25. Januar 2010** (BauR).

<sup>2</sup> Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan 1:500, den Besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie den Beilageplänen Nr. 1 - 12 **vom 12. Juli 2018 und den Beilageplänen vom 13. August 2021**.

<sup>3</sup> Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne gelten als wegleitend, **wobei die Beilagepläne vom 13. August 2021 den Beilageplänen vom 12. Juli 2018 vorgehen**. Die übrigen Planelemente sowie der Planungsbericht haben informativen Charakter.

### Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Entwicklung eines neuen Ortskerns mit einer ortsbaulich und architektonisch überzeugenden Überbauung am Ortseingang von Tübach
- Die Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Öffentlichkeit
- die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung
- **die Einpassung der Überbauung in den Strassenraum der Kirchstrasse**

## B Erschliessung und Parkierung

### Art. 3 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Schulstrasse über den Erschliessungsbereich Tiefgarage und über den Vorplatz. Für die Besucher der Überbauung bestehen zusätzliche Parkiemöglichkeiten im Nordwesten der Überbauung. Diese werden über die Ruhebergstrasse erschlossen. Die Langsamverkehrsererschliessung erfolgt über die internen Verbindungswege, die Hauszugänge und den Vorplatz.

<sup>2</sup> An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz für die Anlieferung mit einem 11m-LKW freizuhalten.

<sup>3</sup> Die Wartemöglichkeit für Busfahrgäste ist innerhalb der Arkade von Haus A an der im Plan gekennzeichneten Stelle anzuordnen. Das Aufstellen der erforderlichen Ausstattung (Sitzmöglichkeit, Informationstafeln etc.) ist dauernd zu gewährleisten.

<sup>4</sup> Zwischen den Richtungspunkten Notzufahrt ist eine mindestens 3.5 m breite befahrbare Notzufahrt freizuhalten. Die Befahrbarkeit von Vorplatz und Notzufahrt mit einem Lastfahrzeug von 20 Tonnen ist zu gewährleisten (Schleppkurven, Tragfähigkeit).

**Art. 4 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Parkierung für Motorfahrzeuge von Bewohner und Personal ist unterirdisch anzuordnen. Kunden- und Besucherparkplätze sind oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen zu erstellen. ~~Die Parkplätze des Schutzobjekts können oberirdisch im bezeichneten Bereich vor der Nebenbaute angeordnet werden.~~ Beim Hauptgebäude H darf ein Kurzzeit-Abstellplatz für den Warenumschlag angeordnet werden. Die Besucherparkplätze des Hauptgebäudes H sind unterirdisch in der Tiefgarage anzubringen.

<sup>2</sup> Pro Wohnung ist folgende Mindestanzahl an Parkplätzen auszuweisen:

Bis und mit 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung	1.5 Parkplätze
Ab 4-Zimmer-Wohnung	2 Parkplätze

<sup>3</sup> Die Bedarfsermittlung von Parkplätzen für das Personal richtet sich nach den Bestimmungen des Baureglements. Für die Kunden und Besucher der Überbauung sind insgesamt 19 oberirdische Parkplätze zu erstellen und als solche zu kennzeichnen. Bei Kunden- und Besucherparkplätzen ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung zu ermöglichen.

<sup>4</sup> Für die Wohnnutzung sind pro Zimmer mindestens 0.8 Abstellplätze für leichte Zweiräder bereitzustellen. Halbe Zimmer werden nicht gezählt. Wenigstens 25% der Abstellplätze sind oberirdisch anzuordnen. Für die gewerblichen Nutzungen ist mindestens ein oberirdischer Abstellplatz pro fünf Arbeitsplätze anzubieten. Die Zweiradabstellplätze sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen und gedeckt auszugestalten.

<sup>5</sup> Der Nachweis der genauen Anzahl Park- und Zweiradabstellplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

**C Überbauung****Art. 5 Architektonische Gestaltung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen. Mit der Baubewilligung kann eine Bemusterung verlangt werden.

<sup>3</sup> Innerhalb der Grundfläche H hat sich die Hauptbaute architektonisch vorzüglich in den Strassenraum der Kirchstrasse einzugliedern.

**Art. 6 Grundfläche Hauptbauten**

<sup>1</sup> Die Grundfläche der Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die Höhenausdehnung wird mittels Geschosshöhe und maximaler Gebäudehöhe (GH) in m ü. M., für die Grundfläche H zusätzlich mit einer maximalen Firsthöhe (FH) in m ü. M. definiert.

<sup>2</sup> Überschreitungen der vorgegebenen Masse sind nicht zulässig. Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzungen sowie der Höhenangaben ist zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleiben. Von der im Plan festgelegten Lage der Fassadenrücksprünge kann demnach je nach Ausdehnung der Bauten im entsprechenden Verhältnis abgewichen werden.

<sup>3</sup> Attikageschosse und über die Fassade hervorspringende Vorbauten wie Balkone oder Erker sind, mit Ausnahme bei der Hauptbaute H, nicht gestattet. Vordächer im Bereich der Hauszugänge sind zulässig. Dachvorsprünge sind nur bei der Hauptbaute H zulässig.

#### **Art. 7 Baubereich-Nebenbaute**

~~Innerhalb des im Plan umgrenzten Bereiches ist die Erstellung einer Nebenbaute gestattet. Die Anordnung und Gestaltung der Nebenbaute ist in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen.~~

#### **Art. 8 Arkadenbaulinie**

Die Arkadenbaulinie legt die maximale horizontale Ausdehnung des Erdgeschosses fest.

#### **Art. 9 Unterirdische Bauten / Unterkellerung**

Der bezeichnete Bereich ist von unterirdischen Bauten freizuhalten.

#### **Art. 10 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Alle Neubauten innerhalb der Grundflächen A bis G sind mit Flachdächern auszuführen. Der Hauptbau auf der Grundfläche H ist mit einem Schrägdach auszuführen.

<sup>2</sup> Dachbrüstungen auf Flachdächern dürfen die zulässige Gebäudehöhe bis zu 40 cm überschreiten. Anlagen zur Wärme- und Energiegewinnung sind innerhalb der Grundflächen A bis G gestattet und dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

<sup>3</sup> Technische Aufbauten und Anlagen zur Energie- und Wärmeenergiegewinnung müssen zusammengefasst und von der Fassade zurückversetzt werden, so dass die Fassadenwirkung nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Auf Flachdächern sind nicht begehbare Dachflächen und Flächen, die nicht der Energie- oder Wärmeenergiegewinnung dienen, sind extensiv zu begrünen.

#### **Art. 11 Nutzung**

<sup>1</sup> Die Gesamtausnutzung der Überbauung ist durch die zulässigen Gebäudevolumen definiert.

<sup>2</sup> Die Überbauung dient hauptsächlich der Wohnnutzung. Die gewerblichen Nutzungen sind vorwiegend im Gewerbebau (Haus A) anzuordnen.

<sup>3</sup> Haus A ist mit einer geeigneten Grundstruktur im Rohbau so auszubauen, dass sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnnutzung möglich ist. Im Erdgeschoss sind zwingend Laden- und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.

#### **Art. 12 Etappierung**

Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Wird etappiert, so hat die erste Etappe mindestens die Häuser A, B, C und D mit der zugehörigen Tiefgarage und Umgebungsgestaltung (Vorplatz, Wohnhof, Hauszugänge) sowie eine Zufahrt zu umfassen. Die klassierten Wege sind in der ersten Etappe zu erstellen.

## D Umgebung

### Art. 13 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung hat sich nach dem Beilageplan Umgebungsgestaltung vom 12. Juli 2018 und dem Erdgeschoss mit Umgebung vom 13 August 2021 zu richten.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das ganze Plangebiet ein detaillierter Plan der Umgebungsgestaltung vorzulegen.

<sup>3</sup> Entlang der Kirchstrasse hat sich die Umgebungsgestaltung vorzüglich in das Ortsbild der Kirchstrasse zu integrieren und dieses hochwertig zu ergänzen.

### Art. 14 Vorplatz

Der bezeichnete Bereich dient als Vorplatz des Gewerbebaus (Haus A) und stellt die oberirdische Erschliessung sowie die Durchleitung des Langsamverkehrs sicher. Der Vorplatz ist zu asphaltieren.

### Art. 15 Interne Verbindungswege / Hauszugänge / Wohnhof

<sup>1</sup> Die Hauszugänge, die internen Verbindungswege und der Wohnhof dienen dem Aufenthalt, der Erschliessung und Durchleitung des Langsamverkehrs sowie dem Zulieferverkehr zur Hauptbaute H.

<sup>2</sup> Der Wohnhof ist als attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsort zu gestalten und mit vielfältigen Sitz- und Spielelementen auszustatten. Der Wohnhof ist chaussiert auszugestalten. Die klassierten Wege sind rollstuhlgängig auszuführen.

<sup>3</sup> Mit Ausnahme von Wegen, Treppen, Stützmauern, Spielgeräten, Schattenspendern, Zweiradabstellanlagen und den bezeichneten Entsorgungsanlagen und Parkplätzen sind keine oberirdischen Bauten und Anlagen gestattet.

### Art. 16 Überdachung Tiefgaragenrampe

Eine Teilüberdachung der Tiefgaragenrampe ist vorzusehen. Diese hat sich gut in die Umgebung einzuordnen und ist im Innenbereich mit lärmabsorbierenden Materialien auszugestalten.

### Art. 17 Private Gärten und Terrassen

Die im Plan bezeichneten privaten Gärten und Terrassen dienen als Sitzplätze und Aussenräume der angrenzenden Bauten. Feste Überdachungen sind nicht zulässig. Von aussen sichtbare Anlagen wie Sonnenstoren, Windschutzeinrichtungen etc. der Hauptbauten A bis G sind einheitlich zu gestalten.

### Art. 18 Grünbereich

<sup>1</sup> Der Grünbereich dient als halböffentlicher Aussenraum für die Bewohner und das Personal der Überbauung.

<sup>2</sup> Im Grünbereich ist der Boden unversiegelt zu belassen. Parkplätze, welche im Grünbereich angeordnet sind, sind mit einem sickerfähigen Belag auszustatten.

<sup>3</sup> Oberirdischen Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Entsorgungsanlagen, Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie untergeordnete Wegenlagen sind gestattet.

**Art. 19 Spielwiese / Retentionsfläche**

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 200 m<sup>2</sup> zu Spielzwecken freizuhalten. Diese kann zugleich als Retentionsfläche für den Rückhalt von Regenwasser genutzt werden.

**Art. 20 Stützmauern**

<sup>1</sup> An den im Plan bezeichneten Stellen sind Stütz- respektive Brüstungsmauern zu erstellen. Die Beilagepläne sind für die Gestaltung richtungsweisend.

<sup>2</sup> Weitere Stütz- und Brüstungsmauern, die sich gut in die Bebauung einfügen, sind zulässig.

**Art. 21 Bepflanzung**

<sup>1</sup> Die im Plangebiet bezeichneten Bäume sind zu erhalten, zu ersetzen oder neu zu pflanzen. Anzahl und Standorte im Gestaltungsplan sind richtungsgebend.

<sup>2</sup> Baumpflanzungen haben einen Abstand von mindestens 2 m ab Kantonsstrasse (inkl. Trottoir) einzuhalten.

<sup>3</sup> Für die Dachbegrünung ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Bei neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Arten zu wählen. Im bezeichneten Bereich ist eine Obstwiese vorzusehen.

**E Verschiedenes****Art. 22 Energie**

<sup>1</sup> Die Gebäude sind entweder mit dem Label MINERGIE® zu zertifizieren oder sie sind so auszurüsten, dass höchstens 60 Prozent des zulässigen Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt sind.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist zusätzlich zum Energienachweis das zugrunde liegende Energiekonzept einzureichen, in welchem die Energieversorgung und -nutzung aufgezeigt wird.

**Art. 23 Entsorgung**

Die zentralen Entsorgungsstellen sind als Unterflursysteme an den im Gestaltungsplan markierten Stellen einzurichten.

**Art. 24 Hochwasser**

In den Bereichen mit geringer Hochwassergefahr sind sämtliche Gebäudeöffnungen wie Zufahrten, Zugänge, Lichtschächte, etc. unterhalb der Hochwasserkote (HQ 300) mit baulichen Massnahmen vor Hochwasser zu schützen.

## F Einverständniserklärung

Die nachfolgend aufgeführten Grundeigentümer erklären sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

<b>Parz.-Nr.</b>	<b>Grundeigentümer</b>	<b>Unterschriften</b>
51	Fortimo Invest AG Rorschacher Strasse 302 9016 St.Gallen	<hr/> <hr/>
482	Raiffeisenbank Goldach Genossenschaft Blumenstr. 30 9403 Goldach	<hr/> <hr/>
531	Im Bumert AG c/o Philipp Lutz Haldenstrasse 24 9327 Tübach	<hr/> <hr/>
533	Im Bumert AG c/o Philipp Lutz Haldenstrasse 24 9327 Tübach	<hr/> <hr/>