

Sondernutzungsplan Alpha Rheintal

Gemäss Art. 23 PBG Besondere Bauweise

Vom Gemeinderat erlassen am

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeinderatsschreiber:

Mitwirkung
30. Oktober 2023

Massstab 1:500

Öffentlich aufgelegt vom bis am

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom bis am

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am

Der Amtsleiter:

rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8 | 9562 Märwil

T +41(0)71 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss

Plan Nr.

39.1.002/01.31



Legende

Festlegungen

- Geltungsbereich
- Erschliessungsbereich
- Zu- und Wegfahrt Areal
- Wegfahrt für Anlieferung
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Parkierungsfläche
- Baubereich Hauptbauten
- Firstlinie
- Baulinie Erdgeschoss
- GH XXX.XX Maximale Gebäudehöhe in m.ü.M.
- FH XXX.XX Maximale Firsthöhe in m.ü.M.
- Umgrenzung unterirdische Bauten
- Umgebungsbereich
- Hofbereich
- Vorplatz
- Zugangsbereich, Fussweg, Notzufahrt
- Hauszugang
- Spiel- und Quartierplatz
- Veloabstellplatz
- Baum
- Vermassung Grenzabstand

Hinweise / Ausgangslage

- Bestehende, zurückzubauende Bauten
- Trottoir
- Feuerwehr-Aufstellfläche innerhalb Plangebiet
- Sichtlinie gemäss SN 40 273a
- Baum bestehend
- Eingedoltes Gewässer
- Vorgesehene Grenzberreinigung
- Zonengrenze

Besondere Vorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Sondernutzungsplan «Alpha Rheintal» Besondere Bauweise besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Besonderen Vorschriften, den Beilageplänen und dem Planungsbericht.

² Die Besonderen Vorschriften gelten für den im Situationsplan umgrenzten Geltungsbereich. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts, insbesondere des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie das Baureglement der Gemeinde Berneck.

³ Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Hinweise, die Beilagepläne und der Planungsbericht sind wegweisend.

Art. 2 Zweck

Mit dem Sondernutzungsplan wird die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Gesamtüberbauung mit einer Standorterweiterung der Alpha Rheintal Bank am Ursprungsort sowie einer Wohnüberbauung, welche eine hohe Qualität aufweist, geregelt. Insbesondere legt der Sondernutzungsplan die besondere Bauweise hinsichtlich der Baumassen sowie die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Erschliessung fest und berücksichtigt die sensible Lage im Ortsbildschutzbereich.

2 Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

¹ Die Haupterschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt mit einer Zufahrt von der Auerstrasse. Die Ausfahrt aus dem Areal ist mit Ausnahme der Anlieferung an der gleichen Stelle vorzusehen.

² Für die Anlieferung mit grösseren Fahrzeugen, welche auf dem Areal nicht wenden können, ist eine Wegfahrt auf die Grünaustrasse mit einem Rechtsabbiegeverbot erlaubt. Für die übrigen Fahrzeuge ist die Ausfahrt mit baulichen Massnahmen zu verhindern.

³ Der Erschliessungsbereich dient der Zufahrt sowie als Zirkulations- und Zugangsfäche für Fussgänger. Erlaubt sind Anlagen, welche der Erschliessung dienen.

⁴ Der Zugangsbereich und die Fusswege dienen dem Zugang für den Langsamverkehr und die Fussgänger. Die genaue Lage und die Breite der Wege ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Dort wo sie als Notfahrts- und Abstellfläche bezeichnet sind, sind sie so auszuführen, dass für Notfahrzeuge, insbesondere Feuerwehrfahrzeuge, die rettungsrelevanten Gebäudeteile erreichbar sind und einem Gewicht von 20 t standhalten. Der entsprechende Fahrbereich ist in Absprache mit der Feuerwehr im Detail festzulegen.

⁵ Die Hauszugänge sind abgestimmt auf den Zugangsbereich und die Fusswege im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Fassadenteile anzuordnen.

Art. 4 Parkierung

¹ Mit Ausnahme der oberirdisch bezeichneten Parkierungsflächen für Besucherinnen und Besucher sind die erforderlichen Autoabstellplätze in einer unterirdischen Tiefgarage anzuordnen. Die oberirdischen Parkplätze sind mit Ausnahme von IV-Plätzen mit sicherfähigen Belägen zu versehen.

Bestandteile

Geltungsbereich

Verbindlichkeit

Ziele

Haupterschliessung MIV

Ausfahrt auf Grünaustrasse

Erschliessungsbereich

Zugangsbereich, Fusswege und Notzufahrt

Hauszugänge

Parkierungsfläche

² Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach dem Baureglement der Gemeinde Berneck.

³ Die erforderlichen Veloabstellplätze sind nach der SN 40065 zu ermitteln. Davon sind mindestens zwei Drittel innerhalb der Gebäude oder der Tiefgarage anzuordnen. Die übrigen Veloabstellplätze sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen.

3 Bebauung

Art. 5 Bestehende Bauten

Sämtliche bestehenden Bauten im Geltungsbereich sind zurückzubauen.

Art. 6 Hauptbauten

¹ Die Baubereiche Hauptbauten bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der oberirdischen Hauptbauten. Sie gehen anderen Abstands-, Längen- und Höhenvorschriften des BauR vor. Innerhalb der Baubereiche dürfen Hauptbauten mit der festgelegten Gebäude- respektive Firsthöhe erstellt werden.

² Das Erdgeschoss im Baubereich A ist hinter die Baulinie Erdgeschoss zurückzusetzen.

³ Das zulässige Nutzungsmass richtet sich nach den tatsächlichen Möglichkeiten innerhalb der Baubereiche aufgrund der zugelassenen Gebäudehöhen. Im Baubereich A und im Erdgeschoss Baubereich G darf keine Wohnnutzung angeordnet werden.

⁴ Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind pro Baubereich mittels Höhenkoten in m.ü.M. wie folgt festgelegt:

| Baubereich | Gebäudehöhe (GH) | Firsthöhe (FH) |
|---------------|------------------|----------------|
| Baubereich A | 425.25 m.ü.M. | 431.25 m.ü.M. |
| Baubereich B1 | 427.00 m.ü.M. | 429.45 m.ü.M. |
| Baubereich B2 | 425.00 m.ü.M. | 427.45 m.ü.M. |
| Baubereich C | 426.25 m.ü.M. | 428.70 m.ü.M. |
| Baubereich D | 424.70 m.ü.M. | 427.05 m.ü.M. |
| Baubereich E | 424.40 m.ü.M. | 426.85 m.ü.M. |
| Baubereich F | 423.25 m.ü.M. | 426.95 m.ü.M. |
| Baubereich G | 423.50 m.ü.M. | 428.00 m.ü.M. |

Art. 7 Umgrenzung unterirdische Bauten

Unter dem Terrain liegende Bauten dürfen bis zur Umgrenzung unterirdische Bauten reichen. Licht- und Ausstiegsschächte sowie Fluchtröhren und Anlagen zur Baugrubensicherung dürfen die Umgrenzung um das notwendige Mass überschreiten.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten haben ein auf einander abgestimmtes Erscheinungsbild aufzuweisen. Sie müssen hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung aufweisen und sich gut in die Umgebung einfügen.

² Das Gebäude im Baubereich A ist mit einer feingliedrigeren und durchlässigen Fassade auszuführen. Die Farbtöne sind so zu wählen, dass sie sich gut in das bestehende Ortsbild einfügen.

³ Die Gebäude in den übrigen Baubereichen sind mit muralen Lochfassaden auszuführen. Die Materialwahl ist entsprechend so zu wählen, dass ein natürliches, selbstverständliches Erscheinungsbild entsteht. Für die Bauten sind Farbtöne zu wählen, die sich gut in das bestehende Ortsbild einpassen lassen.

Anzahl Abstellplätze

Veloabstellplätze

Rückbau

Baubereiche Hauptbauten

Baulinie Erdgeschoss

Nutzungsmass und -beschränkung

Gebäude- und Firsthöhen

Unterirdische Bauten

Gesamtwirkung

Fassadengestaltung Baubereich A

Fassadengestaltung übrige Baubereiche

⁴ Bei der Ausgestaltung der Fassaden ist der Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte zu beachten. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Material und Farben sind am Bauobjekt zu bemustern.

⁵ Reklameeinrichtungen dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erstellt werden. Sie sind auf die architektonische Gestaltung der Bauten abzustimmen und durch die Bewilligungsbehörde zu beurteilen.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Die Bauten sind mit Steildächern (Satteldach, Kreuzfirstdach, Walmdach) abzudecken. Der Hauptfirst ist gemäss Eintrag im Situationsplan auszurichten. Quergiebel, untergeordnete Giebellukarnen und Schleplukarnen sind zulässig. Für die Anordnung und das Ausmass der Dachaufbauten sind die Beilagepläne richtungweisend.

² Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind architektonisch gut zu integrieren.

Art. 10 Naturgefahren

Die notwendigen Objektschutzmassnahmen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

4 Umgebung

Art. 11 Umgebungsbereich

¹ Die Umgebung ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und auf die Bebauung abzustimmen. Er ist möglichst zu begrünen. Im ganzen Umgebungsbereich ist auf eine möglichst hohe Biodiversität zu achten und ein möglichst hoher Grad an Entsiegelung zu erzielen.

² Eine Privatisierung des Aussenraums für dem Erdgeschoss zugeordnete Sitzplätze ist gestattet. Abgrenzungen im Aussenraum sind mittels lockeren Strauchpflanzungen zu definieren.

³ Im Umgebungsbereich sind mit Ausnahme von Velounterständen im Bereich der Veloabstellplätze keine Bauten zugelassen.

Art. 12 Spielplätze und Aufenthaltsflächen

Für die Bewohner sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen Spiel- und Aufenthaltsplätze anzuordnen und entsprechend auszustatten. Bei der Anordnung von Anlagen und Geräten ist die Durchwegung mit einer minimalen Durchgangsbreite von 1.5 m zu berücksichtigen.

Art. 13 Hofbereich

Der Hofbereich dient der Durchfahrt für die Anlieferung und als Zugangsbereich zu den Bauten. Er ist mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Art. 14 Vorplatz

Der Vorplatz dient als Aufenthaltsfläche und ist entsprechend zu gestalten respektive mit Bäumen zu bepflanzen. Bauten sind nicht erlaubt. Die Gestaltung ist auf die Fassaden der nördlich liegenden Gebäude in den Baubereichen A und G abzustimmen und im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Material- und Farbwahl

Reklameeinrichtungen

Dachform und Firstrichtung

Dachaufbauten

Hochwasserschutz

Gesamtwirkung

Privater Aussenraum

Velounterstände

Spielplatz

Hofbereich

Vorplatz

Art. 15 Bepflanzung

Bepflanzungen sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Die im Situationsplan bezeichneten Bäume gelten bezüglich Lage und Anzahl als richtungweisend. Innerhalb des Bereiches unterirdische Bauten sind genügend grosse Pflanzgruben respektive Überdeckungen der unterirdischen Bauten vorzusehen.

Bäume

Art. 16 Entwässerung

Das Meteorwasser ist in erster Priorität versickern zu lassen, in zweiter und dritter Priorität zu retinieren resp. abzuleiten. Mit der Baueingabe ist ein Nachweis einzureichen.

Meteorwasser

5 Weitere Bestimmungen

Art. 17 Energie

¹ Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept zu erstellen. Dazu gehören eine energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik sowie der Einsatz erneuerbarer Energien zur Abdeckung der Grundlast.

² In der Tiefgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung aller Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. In den Veloabstellräumen sind entsprechende Stromanschlüsse zu realisieren.

Wärmeversorgung

Stromanschlüsse für E-Mobile

Art. 18 Lärmschutz

Im Planungsgebiet sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (Kern- und Wohn-Gewerbezone) respektive II (Wohnzone) gemäss LSV einzuhalten. Die Einhaltung der Grenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Lärmschutzmassnahmen

Art. 19 Entsorgung

Die Kehrichtentsorgung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Sondernutzungsplans vorzusehen. Der genaue Standort von Unterflurcontainern ist mit der Gemeinde abzusprechen und im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Kehricht

Art. 20 Etopierung

Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Insbesondere die Bauten in den Baubereichen E, F und G können separat erstellt werden. Es ist darauf zu achten, dass eine Teilbebauung hinsichtlich Funktionalität und Gestaltung eine abgeschlossene Einheit bildet.

Teilbebauung

6 Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

Der Sondernutzungsplan tritt mit Involzugsetzung durch den Gemeinderat in Kraft.

Vollzugsbeginn