

Sondernutzungsplan Schnabel

Gemäss Art. 23 PBG Besondere Bauweise

Vom Gemeinderat erlassen am 21. März 2023

Der Gemeindepräsident: Die Gemeinderatsschreiberin: Massstab 1:500

Öffentlich aufgelegt vom bis am

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am

Der Amtsleiter:

rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitögässli 8 | 9562 Märwil
T +41(0)71 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss

Plan Nr.
39.1.001/01.25



Legende

Festlegungen		
	Umgebungsbereich	Srt. 3
	Baubereich Terrassengeschoss Ebene -1 mit Mantellinie und Höhenkote	Art. 1
	Baubereich Vollgeschoss Ebenen 0 und 1	Art. 5
	Baubereich Terrassengeschoss Ebene 0 mit Mantellinie und Höhenkote	Art. 5
	Baubereich Terrassengeschoss Ebene 1 mit Mantellinie und Höhenkote	Art. 5
	Baubereich Vollgeschoss Ebenen 2 und 3	Art. 5
	Baubereich Terrassengeschoss Ebene 2 mit Mantellinie und Höhenkote	Art. 5
	Maximale Gebäudehöhe in m.ü.M.	Art. 5
	Baubereich Attikageschoss	Art. 5
	Baubereich Nebenbaute	Art. 5
	Umgrenzung unterirdische Bauten	Art. 5
	Erschliessungsbereich	Art. 7
	Parkierungsbereich	Art. 3
	Zu- und Wegfahrt	Art. 4
	Ein- Ausfahrt Tiefgarage	Art. 4
	Richtungspunkt öffentliche Fusswegverbindung	Art. 3
	Terrassenbereich	Art. 10
	Umgebungsbereich	Art. 10
	Stützmauer	Art. 11
	Baum	Art. 12
Hinweise		
	Bestehender Weg (Gemeindeweg 2. Klasse)	
	Zugangsbereich	
	Hauszugang	
	Höhenkote gestaltetes Terrain in m.ü.M.	

Besondere Vorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Sondernutzungsplan «Schnabel» 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 Erweiterung der bestehenden Baute auf dem Grundstück Nr. 1697 geregelt. Insbesondere legt der Sondernutzungsplan die besondere Bauweise hinsichtlich der Baumasse sowie die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie deren Erschliessung fest.

2 Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

¹ Die Haupterschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt entweder über den Schnabelweg oder über die Lindenbergstrasse.

² Die Zufahrt vom Schnabelweg bleibt bestehen und wird bis zum Planungsgebiet als einspurige Sackgasse geführt.

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

⁴ Zwischen den Richtungspunkten öffentliche Fusswegverbindung ist der Gemeindeweg für die Öffentlichkeit zu erhalten.

Art. 4 Parkierung

¹ Die erforderlichen Autoabstellplätze sind innerhalb des Parkierungsbereichs respektive in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.

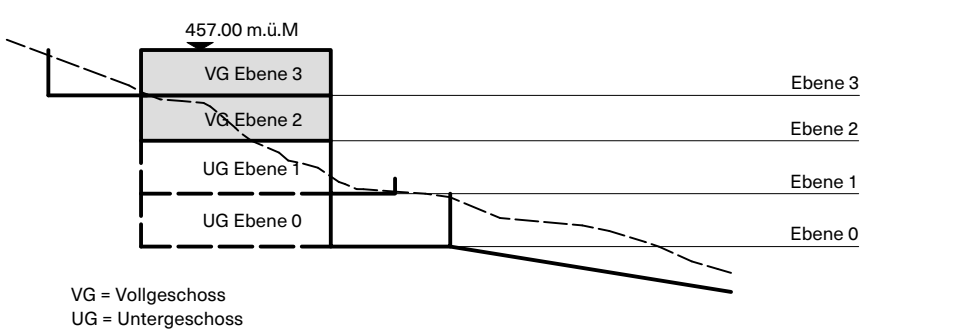
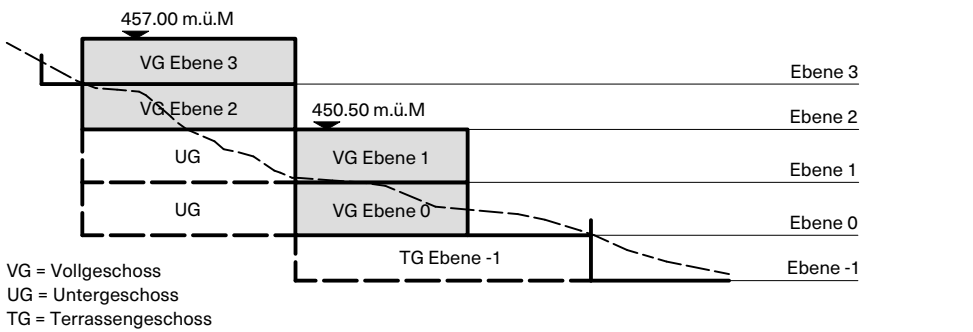
² Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze ist nach dem Baureglement der Gemeinde Berneck zu berechnen.

3 Bebauung

Art. 5 Oberirdische Bauten

¹ Oberirdische Bauten dürfen innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Es wird unterschieden zwischen Baubereichen für Vollgeschosse, Baubereichen für Terrassengeschosse und Baubereichen für Nebenbauten. Die Baubereiche bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten. Sie gehen anderen Abstands-, Längen und Höhenvorschriften des BauR vor.

² Innerhalb der Baubereiche für Vollgeschosse dürfen maximal zwei Vollgeschosse erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe ist durch die im Situationsplan eingetragene Höhenkote in m.ü.M. bestimmt. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgelegten Höhenkoten für die Gebäudehöhe um das notwendige Mass überragen.



³ Im Baubereich A darf innerhalb des Baubereiches Attikageschoss ein Attikageschoss, welches die maximale Gebäudehöhe um höchstens 3.50 m überragt, erstellt werden.

⁴ Innerhalb der Baubereiche für Terrassengeschosse darf pro Ebene ein Geschoss erstellt werden. Terrassengeschosse gelten als Untergeschosse. Sie dürfen entlang der im Situationsplan eingetragenen Mantellinie in Erscheinung treten. Die maximale Höhenlage oberkant Geschoss ist durch die im Situationsplan eingetragenen Höhenkoten in m.ü.M. bestimmt. Brüstungen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen die Höhenkote um maximal 1.00 m überragen.

Baubereiche

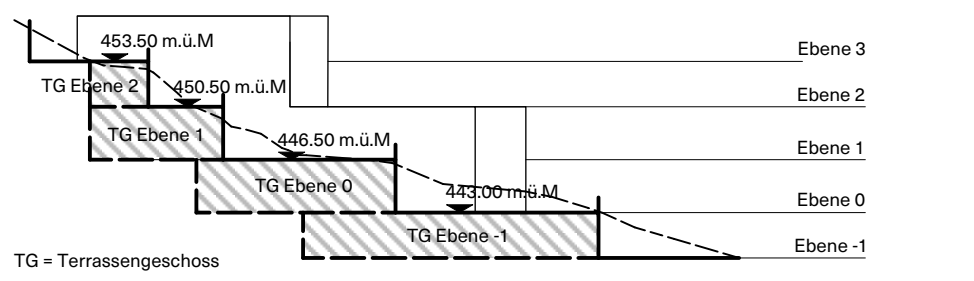
Baubereich Vollgeschosse

Schemaquerschnitt durch Baubereich B und C für Vollgeschosse

Schemaquerschnitt durch Baubereich A für Vollgeschosse

Baubereich Attikageschoss

Baubereiche Terrassengeschosse



⁵ Innerhalb der Baubereiche für Nebenbauten dürfen maximal eingeschossige Nebenbauten ohne anrechenbare Geschossflächen erstellt werden.

Art. 6 Nutzung

¹ Die maximal zulässige Ausnützung wird durch die tatsächlichen baulichen Möglichkeiten innerhalb der Baubereiche aufgrund deren Flächen und Anzahl Geschosse festgelegt. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.5.

² Das Geschoss Ebene 1 im Baubereich A und die Geschosse Ebene 0 und Ebene 1 in den Baubereichen B und C sind einer nicht störenden gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Art. 7 Unterirdische Bauten

Unter dem Terrain liegende Bauten dürfen bis zur Umgrenzung unterirdische Bauten reichen.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

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

² Mit dem Baugesuch ist ein mit der Bewilligungsbehörde besprochenes Material- und Farbkonzept einzureichen. Material und Farben sind am Bauobjekt zu bemustern.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Die Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Die Flachdächer sind, wo sie nicht begehbar oder als Dachgarten gestaltet respektive zur Gewinnung erneuerbaren Energien genutzt werden, extensiv zu begrünen.

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

Schemaquerschnitt durch Baubereiche für Terrassengeschosse

Baubereich für Nebenbauten

Ausnützungsziffer

Gewerbliche Nutzung

Umgrenzung unterirdische Bauten

Gesamtwirkung

Material- und Farbkonzept

Dachform

Dachaufbauten

4 Umgebung

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Der Terrassenbereich dient der Abdeckung der Terrassengeschosse. Er darf mit Plattenbelägen oder anderen nicht versiegelten Belägen versehen werden.

² Die Aussenparkplätze sind unversiegelt zu gestalten.

³ Der Umgebungsbereich dient als Garten- und Aufenthaltsbereich sowie als Zugang zu den Gebäuden und ist zu begrünen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Bepflanzung des Umgebungsbereichs im Detail zu bestimmen bzw. aufzuzeigen. Grossflächige Steingärten sind nicht erlaubt. Im ganzen Umgebungsbereich ist auf eine möglichst hohe Biodiversität zu achten.

Art. 11 Stützmauern

Die im Situationsplan eingetragenen Stützmauern dienen der Terrassierung des Geländes. Die Höhe ist auf das gestaltete Terrain abzustimmen und darf wo notwendig das Mass von 1.80 m überschreiten. Die Stützmauern sind entweder in Natursteinen auszubilden oder mit Natursteinen zu verkleiden.

Art. 12 Bepflanzung

Bepflanzungen sind mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Art. 13 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.

5 Umwelt

Art. 14 Energie

¹ Die Wärmeversorgung der Überbauung muss mit Photovoltaikanlagen respektive Erdwärme erfolgen.

² In der Sammelgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung aller Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

Terrassenbereich

Aussenparkplätze

Umgebungsbereich

Stützmauern

Bäume

Meteorwasser

Wärmeversorgung

Stromanschlüsse für E-Mobile