Uzwil.

Sondernutzungsplan Neuheim

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident Der Ratsschreiber

Öffentliche Auflage:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Vorschriften

25. Februar 2025

Vorprüfung

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Der Sondernutzungsplan Neuheim besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften und dem Planungsbericht.
[2] Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die im Planungsbericht formulierten Gestaltungsanweisungen sind wegleitend. Die Hinweise und übrigen Inhalte des Planungsberichts sind erläuternd.
[3] Soweit in diesem Erlass keine abweichenden Regelungen definiert werden, gelten die Vorschriften der übrigen, zum Zeitpunkt des Vollzugs jeweils geltenden Planungs- und Bauvorschriften.

Art. 2 Zweck

[1] Der Sondernutzungsplan bezweckt die zeitgemässe Erneuerung der Arbeitersiedlung Neuheim unter Beachtung der schutzwürdigen Qualitäten.

II. Erschliessung

Art. 3 Zu- und Wegfahrt

[1] Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die öffentlichen Strassen und die private Verkehrsfläche.

Art. 4 Autoabstellplätze

[1] Autoabstellplätze für Personenwagen sind nur im Bereich Autoabstellplatz, im Baubereich Nebenbauten sowie auf den im Plan bezeichneten Kiesflächen gemäss Art. 15 dieses Erlasses zulässig.

III. Bebauung

Art. 5 Bebauung, allgemein

[1] Vorhaben müssen hinsichtlich Gestaltung, Materialisierung und Detailgestaltung dem zeittypischen Charakter der Siedlung entsprechen.
[2] Die Ausnützungsziffer kommt nicht zur Anwendung.

Art. 6 Baubereich Hauptbau

[1] Die Baubereiche regeln die maximale horizontale Dimension der Hauptbauten. Sie gehen nach aussen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Die zulässige Gesamthöhe wird durch das bestehende Dachprofil (Dachoberkante) definiert.
[2] Vor- und Anbauten ausserhalb des Baubereichs sind nur als Dachvorsprünge, Hauseingänge und Gartenzugänge gemäss Art. 9f. dieses Erlasses zulässig.
[3] Aussenwärmedämmungen gemäss Art. 8 dieses Erlasses dürfen den Baubereich um deren Dimension überschreiten.

Art. 7 Baubereich Nebenbau

[1] Die Baubereiche regeln die maximale horizontale Dimension der Nebenbauten. Sie gehen nach aussen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Die zulässige Gesamthöhe beträgt 2.50 m.
[2] Nebenbauten wie Pergolen, Gartenhäuser, überdachte Sitzplätze, offene Carports sind in Leichtbauweise zu erstellen. Mehr als zweiseitig geschlossene Nebenbauten sind auf eine Grundfläche von 9 m^2 beschränkt.
[3] Die Bauten sind möglichst weit nördlich zu platzieren. Bauten in Baubereichen, die über zwei Parzellen reichen, sind auf die gemeinsame Grenze zu stellen.
[4] Neue Nebenbauten dürfen nur erstellt werden, wenn auf dem Grundstück keine anderen, dem Sondernutzungsplan widersprechenden Bauten, Bauteile und Anlagen vorhanden sind.

Art. 8 Fassadengestaltung

[1] Die Fassaden sind in ihrer Substanz zu erhalten und dürfen im Charakter nicht verändert werden. Die Aussenwärmedämmung mittels Dämmputz mit einer Stärke von max. 40 mm ist zulässig und als mineralischer Negativputz auszuführen. Störende Elemente sind zu entfernen.
[2] Als Fassadenfarbe sind Brauntöne gemäss CNS-System zwischen S 0502-G50Y und S 0502-Y50R sowie einem Schwarzanteil von 5 und einem Buntanteil von 2 erlaubt.
[3] Das Anordnungs- und Gestaltungsprinzip der bestehenden Fenster ist beizubehalten (Fensterformate, -leibungen, -läden, Rhythmik, Läden).
[4] Fensterabdeckungen sind als Klappläden aus Holz oder Aluminium zulässig.

Art. 9 Hauseingang

[1] Der Ersatz des Hauseingangsbereichs, einschliesslich des Treppenaufgangs, hat sich an den bestehenden Abmessungen und Gestaltung zu orientieren.
[2] Der Eingangsbereich ist, als verglaste Holz- oder Stahlkonstruktion zu erstellen.

Art. 10 Gartenzugang

[1] Pro Hausteil ist ein direkter Gartenzugang aus dem Erdgeschoss an Stelle eines bestehenden Fensters erlaubt. Die künftige Türbreite entspricht dabei der vorhandenen Laibungsbreite des Fensters.
[2] Eine Überdachung und Einwandung des Gartenzugangs ist nicht zulässig.

Art. 11 Dachgestaltung

[1] Die bestehende Dachgestaltung (Dachform, -ausrichtung und -neigung) sowie die Dachvorsprünge sind beizubehalten. Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.
[2] Bei Dachsanierungen sind Muldenziegel gemäss dem bestehenden Erscheinungsbild im Quartier (farblich) zu wählen. Eine Wärmedämmung ist nur unterhalb des bestehenden Unterdaches zulässig.
[3] Pro Hausteil und Dachfläche sind maximal zwei hochformatige Dachflächenfenster mit einem jeweiligen Flügelmass von max. 0.60 m^2 zulässig.
[4] Solaranlagen sind in einer zusammenhängenden Fläche und rechteckigen Form zu platzieren. Sie dürfen einen maximalen Abstand von 20 cm zur Dachhaut haben und müssen gegenüber dem Dachrand einen Abstand von mindestens einer Ziegelreihe einhalten.
[5] Die sichtbaren Elemente einer Solaranlage (Modul, Rahmen, Einfassung, Befestigungen, Blechabschlüsse) müssen reflexionsarm und in schwarz oder farblich passend zum Dach ausgeführt werden.

IV. Umgebung

Art. 12 Allgemeine Umgebungsfläche

[1] Die allgemeine Umgebungsfläche ist zu begrünen. Hecken und Bäume sind zulässig.

Art. 13 Private Umgebungsfläche

[1] Innerhalb der privaten Umgebungsfläche dürfen zusätzlich zur Kiesfläche pro Hausteil höchstens 12 m^2 unbegrünt ausgeführt werden.

Art. 14 Rabatte

[1] Die bezeichneten Rabatten sind als begrünte Flächen zu erhalten.

Art. 15 Kiesfläche

[1] Die im Plan festgehaltenen Flächen sind mit Kiesbelag oder begrünt auszuführen.

Art. 16 Weitere Bestimmungen

[1] Das Prinzip der Terraingestaltung ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Terrainsprünge sind an der Parzellengrenze mit als Schichten- oder Quadermauerwerk ausgestalteten Stützmauern zu gestalten. Blockwürfe oder Löffelsteine sind nicht zulässig.
[2] Für Pflanzungen sind nur standortgerechte und nicht invasive Arten zulässig.
[3] Einfriedungen sind in Form eines vertikalen Staketenzauns aus Holz zu erstellen. Die maximale Höhe beträgt 1.20 m.
[4] Die im Plan bezeichneten Hecken sind auf eine Höhe von 1.20 m bzw. 1.50 m gegenüber der Fichtenstrasse beschränkt.

V. Schlussbestimmungen

Art. 17 Verfahren

[1] Folgende Vorhaben sind (entgegen Art. 136 PBG Abs. 2 lit. A ff) bewilligungspflichtig:

a) unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 2,50 m.
b) kleine Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, wie Brunnen, Teiche, fest installierte Kinderspielgeräte, Gartencheminées sowie auf wenigstens zwei Seiten offene und ungedeckte Gartensitzplätze.
c) Mauern und Einfriedungen von weniger als 1,20 m Höhe längs Gemeindestrassen, Wegen und Plätzen sowie von weniger als 1,80 m Höhe längs Grundstücksgrenzen, wenn ihnen nicht die Funktion als Stützmauer zukommt.
d) Terrainveränderungen von weniger als 0,50 m Höhe und 100 m² Fläche.
e) das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und dergleichen ausserhalb bewilligter Camping- und Abstellplätze von weniger als drei Monaten je Kalenderjahr.
f) mobile Bauten und Anlagen wie Festhütten, Zelte, Verpflegungs- und Verkaufsstätten, Tribünen und dergleichen während höchstens drei Monaten je Kalenderjahr.
g) Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie geringfügige Änderungen im Innern von bestehenden Gebäuden.
h) unbeleuchtete Aussenreklamen von insgesamt weniger als 2 m² Ansichtsflächen sowie vorübergehende Baureklamen.
i) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979.

[2] Es ist eine Bauvoranfrage (gem. Art. 145 PBG) einzureichen.

[3] Die Bewilligungsbehörde prüft die Voranfrage und berät den Gesuchsteller im persönlichen Gespräch. Sie kann dafür externe Fachpersonen beiziehen.