



---

Sonderbauvorschriften

---

3. Februar 2023

---

Vorprüfung

# Gestaltungsplan Dorfzentrum

---

Vom Gemeinderat erlassen:  
Der Gemeindepräsident

Die Gemeindegemeinschaft

---

Öffentliche Auflage:

---

Dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

---

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:  
Mit Entscheid Nr.

---

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt:

---

**I. Allgemeines**

---

---

**Art. 1 Geltungsbereich**

---

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften sowie dem Planungsbericht.
- <sup>2</sup> Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sowie der Planungsbericht sind erläuternd.

---

**Art. 2 Zweck**

---

- Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:
- a) die Realisierung einer flächensparenden Verkehrserschliessung;
  - b) die Schaffung attraktiver Fuss- und Velowegverbindungen;
  - c) die Entwicklung eines attraktiven Dorfzentrums mit Mischnutzungen;
  - d) die Sicherung einer qualitativen, hochwertigen, gut in das Ortsbild eingepassten Bebauung;
  - e) die Ermöglichung einer etappierten Realisierung;
  - f) die Sicherung attraktiver Freiräume.

---

**II. Erschliessung**

---

---

**Art. 3 Erschliessungsfläche**

---

- <sup>1</sup> Die «Erschliessungsfläche» dient der Erschliessung des Gebietes. Die Zu- und Wegfahrt des Gebiets erfolgt über die bestehende Stichstrasse ab der Hauptstrasse.
- <sup>2</sup> Die erforderlichen Sichtfelder bei der Zu- und Wegfahrt sind nach VSS-Norm 40 273a freizuhalten.

---

**Art. 4 Bereich Autoparkfelder Besucher und Kunden**

---

- <sup>1</sup> Kunden- und Besucherparkfelder können in den «Bereich Autoparkfelder Besucher und Kunden» a und b angeordnet werden.
- <sup>2</sup> Die bestehenden Parkfelder im Norden der Erschliessungsfläche können bis zur Bebauung der Baubereiche A und/oder B genutzt werden, danach sind sie zurückzubauen.
- <sup>3</sup> Pro drei Parkfelder ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

---

**Art. 5 Baulinie für unterirdische Bauten**

---

- <sup>1</sup> Die Tiefgaragen sind innerhalb der «Baulinie für unterirdische Bauten» zu platzieren.
- <sup>2</sup> Die erforderliche Anzahl Autoparkfelder für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden sind mit Ausnahme der bezeichneten oberirdischen Bereiche in einer oder zwei unterirdischen Tiefgaragen anzuordnen.
- <sup>3</sup> In den Tiefgaragen sind mindestens Leerrohre für die einfache Nachrüstung von Elektroladestationen zu installieren.
- <sup>4</sup> Die Mindestanzahl an erforderlichen Schutzräumen müssen innerhalb der «Baulinie für unterirdische Bauten» angesiedelt werden.

---

**Art. 6 Bereich Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage**

---

- <sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen erfolgen an den bezeichneten Standorten. Die Rampenanlagen sind vollständig in die Hauptbauten zu integrieren.
- <sup>2</sup> Über die Ein- und Ausfahrt 1 sind die Garagen der Baubereiche A und B und ein all-fälliges zweites Untergeschoss des Baubereichs C zu erschliessen. Über die Ein- und Ausfahrt 2 sind die Garagen der Baubereiche C und E zu erschliessen. Dafür sind die erforderlichen Durchfahrtsrechte einzuräumen.

<hr/> Art. 7 <i>Fuss- und Veloweg, öffentlich</i> <i>Fussweg, öffentlich</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Die Erschliessung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Erschliessungsfläche sowie über die bezeichneten «Fusswege, öffentlich» oder die bezeichneten «Fuss- und Velowege, öffentlich».</li> <li><sup>2</sup> Die Fusswege dienen ausschliesslich den Fussgängern, die Fuss- und Velowege dienen den Fussgängern sowie auch den Velofahrenden.</li> <li><sup>3</sup> Bei den bezeichneten Fusswegen oder Fuss- und Velowegen ist ein chaussierter Weg mit einer Mindestbreite von 2.50 m zu erstellen.</li> </ol>
<hr/> Art. 8 <i>Veloabstellplätze</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065.</li> <li><sup>2</sup> Die überdeckten und beleuchteten Kurzzeit-Veloabstellplätze für Bewohner und Besucher sind oberirdisch und mit einer maximalen Distanz von 8 Metern von den Hauseingängen zu erstellen. Die Langzeit-Veloabstellplätze sind in den Gebäuden auf dem Niveau des Erdgeschosses oder der Tiefgarage anzuordnen.</li> </ol>
<hr/> Art. 9 <i>Notzufahrt</i>	<p>Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist über die Erschliessungsfläche zu gewährleisten und gemäss der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) vom 4. Februar 2015 auszuführen.</p>
<hr/> Art. 10 <i>Bereich Anlieferung</i>	<p>Die Anlieferung für die Erdgeschossnutzung des Baubereichs D hat an der bezeichneten Stelle zu erfolgen. Auf dieser Fläche darf nur kurzzeitig parkiert werden.</p>

---

### III. **Bebauung**

<hr/> Art. 11 <i>Baubereich allgemein</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Die Baubereiche A, B, C, D und E bestimmen den Anordnungsspielraum der Bauten, wobei Unterschreitungen zulässig sind. Die Baubereiche gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.</li> <li><sup>2</sup> Pro Baubereich ist nur eine Hauptbaute zulässig. Diese dürfen maximal folgende Gebäudegrundflächen aufweisen.             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Baubereich A: 520 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche von 618 m<sup>2</sup> Baubereichsfläche</li> <li>b) Baubereich B: 400 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche von 495 m<sup>2</sup> Baubereichsfläche</li> <li>c) Baubereich C: 540 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche von 630 m<sup>2</sup> Baubereichsfläche</li> <li>d) Baubereich D: 456 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche von 456 m<sup>2</sup> Baubereichsfläche</li> <li>e) Baubereich E: 300 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche von 432 m<sup>2</sup> Baubereichsfläche</li> </ol> </li> <li><sup>3</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind nur Kleinbauten in Verbindung mit einer Tiefgarage, den Veloabstellplätzen, der Energieversorgung sowie Spiel- und Aufenthaltsbereichen mit einer Fläche von maximal 20.0 m<sup>2</sup> zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich ihrer Materialwahl, Farbgebung und Form gut in das Gesamtkonzept und die Umgebung integrieren.</li> </ol>
<hr/> Art. 12 <i>Baubereiche Besonderheiten</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Von den im Baureglement definierten Fassadenhöhen kann in den Baubereichen B, C und E abgewichen werden, wenn das Bauprojekt von mindestens zwei Fachexperten und dem kantonalen Amt für Denkmalpflege begleitet wird und vor Einreichung des Baugesuchs als besonders gut beurteilt wird.</li> <li><sup>2</sup> Dabei sind maximal drei Vollgeschosse erlaubt und es gilt eine maximale giebelseitige Fassadenhöhe von 15.5 m und eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 11.0 m.</li> <li><sup>3</sup> Im Baubereich D ist das Erdgeschoss mit Ausnahme der Erschliessung der Obergeschosse durch Dienstleistungen zu nutzen.</li> </ol>

---

Art. 13 *Architektonische Gestaltung*

- <sup>1</sup> Die Bauten haben sich gut in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.
- <sup>2</sup> Es sind klare Volumen und ruhige Bauten, ohne Anbauten zu erstellen. Balkone haben sich sorgfältig in das Gebäudevolumen zu integrieren. Die Fassaden sind als ortstypische Lochfassaden zu realisieren.
- <sup>3</sup> Das Gebäude im Baubereich A ist als stattliches Gebäude mit Sockel und muraler Erscheinung zu gestalten.
- <sup>4</sup> Vor der Einreichung des Baugesuchs ist das erarbeitete Projekt dem Gemeinderat und weiteren, von der Gemeinde zugezogenen Fachexperten, vorzustellen. Das Ergebnis der Prüfung wird den Projektverfassern schriftlich eröffnet.
- <sup>5</sup> Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Materialisierungs- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

---

Art. 14 *Dachgestaltung*

- <sup>1</sup> Es ist eine ruhige Dachlandschaft mit Satteldächern mit Ziegeleindeckung in ortstypischer Farbe zu realisieren. Die Satteldächer der Hauptbauten haben die im Plan definierte Firstrichtung einzuhalten.
- <sup>2</sup> Im Baubereich A ist ein Mansardendach zulässig.

---

Art. 15 *Bereich Vordach*

An der bezeichneten Stelle ist ein Vordach für den Aussenverkauf zulässig. Dieses muss sich in der architektonischen Gestaltung der Fassadengestaltung des Baubereichs D anpassen.

---

#### **IV. Umgebung**

---

Art. 16 *Allgemeine Umgebungsfläche*

- <sup>1</sup> Zur Förderung der Biodiversität hat die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Geschlossene Hecken sowie tote Einfriedungen und Sichtschutzelemente sind nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Flächen, welche nicht als Erschliessungsflächen, Spielbereiche und private Aussenräume genutzt sind, sind als ökologisch hochwertige Grünfläche zu gestalten.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind gut in das bestehende Terrain einzuordnen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind möglichst gering zu halten.
- <sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen und bewilligen zu lassen.

---

Art. 17 *Bereich Quartierplatz*

- <sup>1</sup> Ein öffentlicher und nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Freizeitfläche ist innerhalb des «Bereichs Quartierplatz» zu realisieren. Auf diesem sind auch Gastronomienutzungen möglich.
- <sup>2</sup> Der «Bereich Quartierplatz» soll mit mindestens sechs hochstämmigen Bäumen begrünt werden und hat mindestens 50% versickerbare Flächen aufzuweisen.

---

Art. 18 *Bereich Spiel- und Freizeit*

In den bezeichneten Bereichen sind die erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen für die Baubereiche C und E anzuordnen. Dabei ist das Hauptaugenmerk auf Spielbereiche für kleine Kinder zu legen.

---

Art. 19 *Bereich Obstgarten*

---

Im Bereich Obstgarten sind die bestehenden Obstbäume zu erhalten bzw. bei Bedarf zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften.

---

**V. Ver- und Entsorgung**

---

Art. 20 Energie

<sup>1</sup> Die Bauten haben mindestens den Anforderungen von § 35 Abs. 1 Ziffer 2 PBV zu entsprechen.

<sup>2</sup> Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei Dachkollektoren sind Indachanlagen zu erstellen und für Fassadenanlagen bildet eine gute Integration in die Fassade eine zwingende Voraussetzung.

---

**VI. Zustimmung zum Gestaltungsplan im Sinne von § 24 Abs. 1 Ziff. 16 PBG**

---

Parzelle Nr. 52

Auto Ehrbar Classic AG  
Industriestrasse 20a  
9630 Wattwil

---

Parzellen Nr. 50 und 583

Politische Gemeinde Stettfurt  
Dorfstrasse 2  
9507 Stettfurt

---

Parzelle Nr. 52

Evangelische Kirchgemeinde  
Stettfurt  
9507 Stettfurt

---

Parzelle Nr. 532

Herr und Frau M. und M. Grimm  
Hauptstrasse 15  
9507 Stettfurt