

Teilzonenplan Stadtbahnhof Süd

Vom Stadtrat erlassen am 28. 10. 2021
Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Auflage-Exemplar
15. September 2021

Massstab 1:1'000

Öffentliche Planaufgabe vom 08. 11. 2021 bis 08. 12. 2021

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:
Der Amtsleiter:

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes oder unmittelbar angrenzend befindet sich kein Wald im Sinne der Waldgesetzgebung.

Vom Kantonsforstamt erlassen am:
Der Kantonsoberförster:

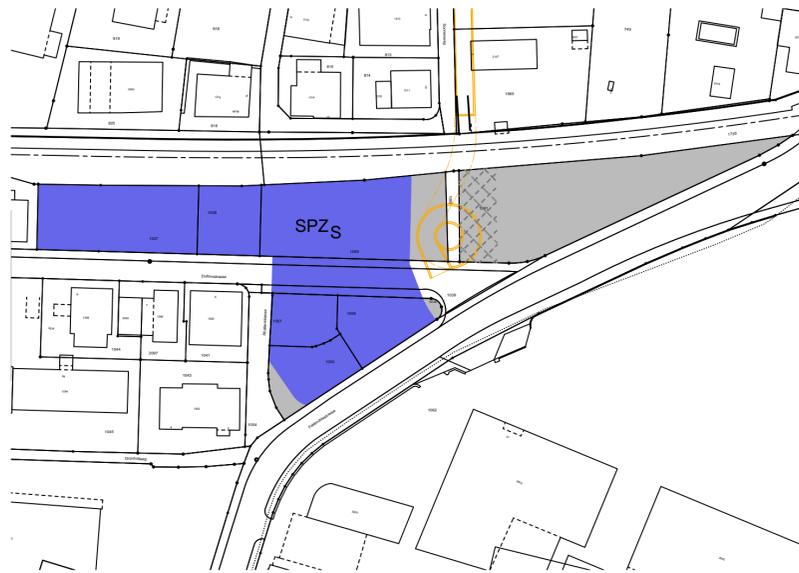
riemann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8, 9562 Märwil
T +41(0)71 278 01 71 | info@danielriemann.ch | rietmann.swiss

Plan Nr.
09.1.006/02.31

Änderung rechtskräftiger Zonenplan (Umzonung)



Legende

Festlegungen

Bauzonen, neu

SPZ_S Schwerpunktzone Stadtbahnhof

Zonenüberlagerungen, entfallen

Für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte nach LSV (SR 814.41) massgebend
Orte mit empfindlicher Nutzung nach Art. 3 NISV (SR 814.710) sind nicht zulässig

Hinweis

VF iB Verkehrsfläche

Fuss- und Radwegunterführung

Massstab 1:1'000
0 10 20 30

Lärmempfindlichkeitsstufe
gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV
sowie Art. 32 EG-USG
III

Rechtskräftiger Zonenplan (als Erläuterung)



Legende

Festlegungen

Bauzonen

WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Vollgeschosse

GI Gewerbe- Industriezone

Nichtbauzone

G Grünzone

UeG Übriges Gemeindegebiet

Zonenüberlagerungen

Für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte nach LSV (SR 814.41) massgebend
Orte mit empfindlicher Nutzung nach Art. 3 NISV (SR 814.710) sind nicht zulässig
Ausschlussgebiet sexgewerblicher Betriebe und Dienstleistungen

Hinweis

Gewässer, eingedolt

Massstab 1:1'000
0 10 20 30

Lärmempfindlichkeitsstufe
gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV
sowie Art. 32 EG-USG
III

Änderung Baureglement

Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

W2	Wohnzone	2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone	3 Vollgeschosse
W4	Wohnzone	4 Vollgeschosse
WZ3	Wohnzone für zentrumsnahes Wohnen	3 Vollgeschosse
WZ4	Wohnzone für zentrumsnahes Wohnen	4 Vollgeschosse
WG3	Wohn-Gewerbezone	3 Vollgeschosse
WG4	Wohn-Gewerbezone	4 Vollgeschosse
GI	Gewerbe-Industriezone	-
K	Kernzone	5 Vollgeschosse
KA	Kernzone Altstadt	-
KO	Kernzone Ost	5 Vollgeschosse
SPZ	Schwerpunktzone	-
KO	Kurzzone	-
G	Grünzone	-
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-
UeG	Übriges Gemeindegebiet	-

Die Umgrenzung der Zonen ist im Originalzonenplan dargestellt.

Art. 7

Zuteilung der einzelnen Zonen zu den Empfindlichkeitsstufen

Die Bauzonen werden gestützt auf die Lärmschutzverordnung den folgenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

- In die Empfindlichkeitsstufe II
 - Wohnzonen
 - Kurzzone
 - Grünzonen
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- In die Empfindlichkeitsstufe III
 - Wohn-Gewerbe-Zonen
 - Gewerbe-Industrie-Zone
 - Kernzonen
 - Schwerpunktzonen
 - Übriges Gemeindegebiet

Abweichungen von diesen Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan bezeichnet.

Art. 8 Regelbauweise

Regelbauweise

Die nachstehende Tabelle enthält die Nutzungszonen mit den entsprechenden Vorschriften für die Regelbauweise.

Tabelle der Regelbauweise

Zone *	W2	W3	W4	WZ3	WZ4	WG3	WG4	GI	K	KA	KO ³
Gesamtgeschosszahl	2	3	4	3	4	3	4	--	5	--	5
Ausnutzungsziffer	0.40	0.70	0.85	--	--	0.70 ⁶⁾ 0.90 ⁷⁾ 1.20 ⁸⁾	0.85 ⁶⁾ 1.20 ⁷⁾ 1.80 ⁸⁾	--	--	--	--
Gebäudehöhe in m	7.0	10.0	13.0	11.0	14.0	11.0	14.0	14.0	16.0	Art. 11 Abs. 4	20.0
Firsthöhe in m	10.0	14.0	17.0	15.0	18.0	15.0	18.0	18.0	20.0	Art. 11 Abs. 4	20.0
Gebäuelänge in m	30.0	40.0	50.0	18.0	18.0	40.0	50.0	--	--	--	-
Kleiner Grenzabstand in m	4.0	5.0	6.0	3.0	3.0	4.0	5.0	5.0	3.0	3.0	3.0
Grosser Grenzabstand in m	6.0	7.5	9.0	3.0	3.0	6.0	7.5	5.0	3.0	3.0	3.0
Untergeschossausbau	JA	JA ²⁾	JA ²⁾	JA ³⁾	JA ²⁾	JA ⁹⁾	JA ⁹⁾	JA	JA ⁹⁾	JA ⁹⁾	JA
Dachgeschossausbau	JA	JA ²⁾	JA ²⁾	JA ⁴⁾	JA ⁴⁾	JA	JA	JA	JA	JA	NEIN
Mehrlängenzuschlag	JA ¹⁾	JA ¹⁾	JA ¹⁾	--	--	JA ¹⁰⁾	JA ¹⁰⁾	--	--	--	--

- Für Gebäuelängen über 20 m: 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber 6.0 m
- Dach- oder Untergeschoss
- Maximal Unter- und Erdgeschoss für nicht störende gewerbliche Zwecke
- Nur für Wohnzwecke
- Maximal Unter- und Erdgeschoss sowie zusätzlich ein Oberegeschoss für nicht störende Zwecke
- Für Wohnzwecke dienende Räume
- Für gewerbliche und andere Arbeiteräume
- Maximal zulässige Gesamtausnutzungsziffer
- Nur für gewerbliche Zwecke
- Für Gebäuelängen über 20.0 m: 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber 3.0 m

* Regelbauweise für Schwerpunktzonen siehe Art. 8^{ter} und 8^{ter}

Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd SPZ_S

Art. 8^{ter}

In der Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd kann nur gestützt auf einen Sondernutzungsplan (Sondernutzungsplanpflicht nach Art. 7 Abs. 3 Bst. c) PBG) gebaut werden.

Im Gebiet der Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd werden folgende Entwicklungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines neuen Stadtteils basierend auf den Leitlinien Arealentwicklung SCAPA und Raum Stadtbahnhof vom 1. Mai 2017;
- Sicherstellung einer Überbauung mit einer hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität;
- Ermöglichung verschiedener Nutzungsarten gemäss Abs. 3;
- Abstimmung der Überbauung auf die neuen Perronanlagen, die Fuss- und Radwegunterführung sowie die Unterführung Stadtbahnhof.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohnnutzung
- Dienstleistungs- und Gewerbenutzung
- Freizeit- und Kulturnutzung
- Öffentliche Nutzung

Die Nutzungsanordnung ist auf die Lärmbelastung abzustimmen.

Für die Gebäudedimensionen und Abstände in der Schwerpunktzone Stadtbahnhof Süd gelten folgende Bestimmungen:

Baumassenziffer	--
Gebäudehöhe in m	16.0
Gesamthöhe in m	20.0
Gebäuelänge in m	--
Grenzabstand in m	3.0

Punktuell darf ein höheres Gebäude mit einer maximalen Gebäude- und Gesamthöhe von 30.0 m erstellt werden. Die Lage, Stellung und Ausrichtung ist im Sondernutzungsplan festzulegen.