



Projekt Nr. 010.1.011

30. September 2021

## Sondernutzungsplan Feldeggstrasse

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 5. Juli 2016

Besondere Vorschriften

**Öffentliche Auflage**

**Hinweis:**

**Die Vorschriften werden in der definitiven Fassung in den Sondernutzungsplan integriert.**

---

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie den Beilageplänen.

<sup>2</sup> Die besonderen Vorschriften gelten für das im Sondernutzungsplan Feldeggstrasse umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie des Baureglements der Gemeinde Degersheim.

### Art. 2 Verbindlichkeit

Alle in der Legende des Planes als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne sind für die Projektierung begleitend und bilden den Massstab für die Beurteilung der architektonischen Qualität und Ausführung. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht sind erläuternd.

### Art. 3 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- die Realisierung eines Neubaus von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität;
- eine gute Einordnung des Neubaus und seines Aussenraums in das Orts- und Landschaftsbild;
- eine zweckmässige und siedlungsverträgliche Erschliessung und Parkierung;
- eine besonders hochwertige Gestaltung des Aussenraums;
- die Freihaltung des Grünraumes auf dem südöstlichen Teil der Parzelle Nr. 1564;

---

## B. Überbauung

### Art. 4 Baubereiche allgemein

Die Baubereiche legen die Lage und die maximal zulässige horizontale Ausdehnung von Bauten oder Bauteilen ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände fest.

### Art. 5 Baubereich Hauptbaute

<sup>1</sup> Der Baubereich Hauptbaute ist für die Erstellung der Hauptbaute des neuen Mehrfamilienhauses bestimmt.

<sup>2</sup> Im Baubereich Hauptbaute sind maximal 3 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss zulässig. Die maximal zulässige Höhenausdehnung inklusive fester Brüstung wird mittels festgelegter Höhenkote in Meter über Meer (m ü. M.) geregelt. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhe (GH) und Firsthöhe (FH):  
GH: 836.80 m ü. M.,                      FH: 839.50 m ü. M.

<sup>3</sup> Der Baubereich Attikageschoss ist für die Erstellung des Attikageschosses des neuen Mehrfamilienhauses bestimmt. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 50% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht übersteigen.

### Art. 6 Baubereich An- und Vorbauten

<sup>1</sup> Der Baubereich An- und Vorbauten ist für die Erstellung von An- und Vorbauten des neuen Mehrfamilienhauses bestimmt.

<sup>2</sup> Innerhalb des Baubereiches An- und Vorbauten sind nur Veranden beziehungsweise punktuell abgestützte Balkone zulässig. Ausserdem darf die Hauptbaute im Bereich der beiden Gebäudeeingängen auf Höhe des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses um maximal 1.5 m in den Baubereich An- und Vorbauten hineinragen. Diese Fassadenvorsprünge der Hauptbaute dürfen je maximal 6 m lang sein. Die Veranden / Balkone dürfen nur auf Höhe des Erdgeschosses beziehungsweise des 1. und 2. Obergeschosses angeordnet werden.

### Art. 7 Baubereich Bestandesgarantie

<sup>1</sup> Der Baubereich Bestandesgarantie sichert den Weiterbestand, den Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Wohnbaute im Plangebiet. In diesem Baubereich gilt die Regelbauweise.

<sup>2</sup> Vor-, An- und Nebenbauten des Baubereiches Bestandesgarantie dürfen ausserhalb des Baubereiches im zulässigen Rahmen gemäss Regelbauweise errichtet werden.

<sup>3</sup> Die erwähnten zusätzlichen Vor-, An- und Nebenbauten dürfen nur in untergeordnetem Umfang erstellt werden, damit sie das städtebauliche und architektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

#### **Art. 8 Umgrenzung Untergeschoss**

Die «Umgrenzung Untergeschoss» legt die maximale horizontale Ausdehnung für unterirdische Bauteile ausserhalb der Baubereiche fest.

---

## **C. Erschliessung**

#### **Art. 9 Bereich neue Erschliessungsstrasse**

Die verkehrstechnische Erschliessung des Plangebietes und die Zufahrt zur Tiefgarage hat über die neue Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

#### **Art. 10 Erschliessungsbereiche A, B und C**

<sup>1</sup> Innerhalb der Erschliessungsbereiche A, B und C sind, abgesehen von für die Erschliessung der Baubereiche sowie für die oberirdische Parkierung notwendigen Flächen, keine Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup> Innerhalb des Erschliessungsbereiches A ist eine Wendemöglichkeit für motorisierte Fahrzeuge bis zu 9.40 m Länge bereitzustellen und für diesen Zweck freizuhalten.

#### **Art. 11 Erschliessungsbereich überdacht / Einhausung Tiefgaragenzufahrt**

<sup>1</sup> Der Erschliessungsbereich überdacht dient der Erstellung einer überdachten Tiefgaragenzufahrt inklusive überdachten Veloabstellplätzen.

<sup>2</sup> Die Überdachung ist als Flachdach auszugestalten und darf eine maximale Höhenausdehnung von 830.90 m ü. M. aufweisen.

#### **Art. 12 Richtungspunkt Fussweg**

Zwischen den im Plan bezeichneten «Richtungspunkten Fussweg» ist eine Fusswegverbindung mit einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen, die als Wiesenweg auszugestalten ist.

**Art. 13    Abstellplätze Personenwagen**

- <sup>1</sup> Die Mindestanzahl Autoabstellplätze für die Bewohner des Baubereiches Hauptbaute berechnet sich nach Art. 45, Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Degersheim. Diese sind in der unterirdischen Tiefgarage anzuordnen.
- <sup>2</sup> Die Mindestanzahl Autoabstellplätze für Besucher des Baubereiches Hauptbaute berechnet sich nach Art. 45, Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde Degersheim. Diese sind im Erschliessungsbereich C an der im Plan bezeichneten Stelle bereitzustellen.

**Art. 14    Abstellplätze Velos und Motorräder**

- <sup>1</sup> Oberirdisch ist für den Baubereich Hauptbaute an der im Plan bezeichneten Stelle eine geschlossene Abstellanlage für Velos und Motorräder, innerhalb des Erschliessungsbereiches überdacht zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Summe aller Zimmer ergibt die Anzahl mindestens zu erstellender Veloabstellplätze (das Ergebnis ist aufzurunden). Ungefähr 30 % der Veloabstellplätze sind als Kurzzeitparkplätze und 70 % als Langzeitparkplätze anzubieten.

**Art. 15    Kinderwagen**

Im Baubereich Hauptbaute ist für Kinderwagen in den Hauseingängen ausreichend Platz zur Verfügung zu stellen.

**Art. 16    Notzufahrt**

- <sup>1</sup> Die Zufahrt der Schutz- und Rettungsfahrzeuge zu den Baubereichen hat über den im Plan bezeichneten Bereich neue Erschliessungsstrasse sowie über den Erschliessungsbereich A zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Dazu ist im Bereich neue Erschliessungsstrasse sowie im Erschliessungsbereich A ein Korridor mit einer Breite von 3.5 m und einer Höhe von 4.0 m freizuhalten.
- <sup>3</sup> Der Erschliessungsbereich A hat eine ausreichende Belastbarkeit für Fahrzeuge von bis zu 18 t aufzuweisen.

---

## D. Freiraum

### Art. 17 Aussenraumqualität

- 1 Die Aussenraumgestaltung muss ein naturnahes, einheitliches Konzept verfolgen und eine gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Es sind mindestens 750 m<sup>2</sup> naturnah zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.
- 2 Technische Einrichtungen (z.B. Schächte, Kamine, Verteilkästen etc.) sowie Anlagen (z.B. Treppen) sind in Lage, Form und Materialisierung so auszuführen, dass sie sich gut in das Konzept einfügen.
- 3 Die Aussenraumgestaltung muss den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen gerecht werden. Der Aussenraum ist nutzerfreundlich und sicher zu gestalten. Die Gestaltung muss alters-, kinder- und spielgerecht sein.
- 4 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan (inkl. Pflanz- und Pflegeplan) sowie ein Freiraumbeschrieb zur Genehmigung einzureichen. Der Umgebungsplan muss insbesondere Aussagen zu folgenden Themen enthalten:
  - Bauten und Anlagen (Mauern, Treppen, Zäune etc.)
  - Terraingestaltung (Höhenkoten, Gefälle etc.)
  - Flächen (Belagsart, Nutzung etc.)
  - Gehölze (Pflanzungen, Artnamen etc.)
  - Biodiversitätsfördernde Flächen und Strukturen
  - Ausstattung
  - Einfügung der Spiel- und Begegnungsflächen in die Umgebung

### Art. 18 Umgebungsbereich

- 1 Im Umgebungsbereich sind nur folgende Bauten und Anlagen, welche sich gut in die Gesamtkonzeption einfügen, gestattet:
  - Spiel- und Begegnungsflächen
  - Pflanzbereich mit Nutzgärten
  - Zugänge zum Erdgeschoss des Baubereiches Hauptbaute in Form von Treppen
- 2 Im Umgebungsbereich sind ausreichend Spiel- und Begegnungsflächen bereitzustellen. Diese Flächen sind möglichst mit sickerfähigem Belag auszustatten.

### Art. 19 Freihaltebereich

Der Freihaltebereich hat einen landwirtschaftlichen Charakter aufzuweisen, soll ökologisch aufgewertet werden und ist von Bauten freizuhalten. Mit Ausnahme von unbefestigten Gehwegen dürfen keine Anlagen erstellt werden.

**Art. 20 Pflanzbereich**

An der im Sondernutzungsplan bezeichneten Stelle ist ein Pflanzbereich zulässig, in dem bei Bedarf Nutzgärten erstellt werden können. Im Pflanzbereich sind keine Bauten zulässig.

**Art. 21 Bepflanzung**

Es sind mindestens 6 einheimische mittelstämmige Obstbäume zu pflanzen. Diese sind im Freihaltebereich und im Umgebungsbereich so anzuordnen, dass sich dadurch ein fließender Übergang zwischen Landwirtschafts- und Siedlungsraum ergibt.

---

## E. Gestaltung

**Art. 22 Gestaltung der Bauten und Anlagen**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität sowie eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild und somit eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.
- <sup>2</sup> Zur Beurteilung der baulichen und gestalterischen Einordnung ins Landschaftsbild und der Gesamtwirkung ist im Baubewilligungsverfahren ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen.

**Art. 23 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Sämtliche Bauten sind mit einem Flachdach abzudecken.
- <sup>2</sup> Die nicht begehbaren Teile der Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für die Energieerzeugung genutzt werden.

**Art. 24 Fassadengestaltung**

- <sup>1</sup> Die Gebäudehülle der Baute im Baubereich Hauptbaute ist mit qualitativ hochwertigen Holzlatten oder mit einer gleichwertigen Fassade zu gestalten. Reines Weiss, kühle und süsslich wirkende Pastelltöne sowie starkbunte Farben sind bei der Farbgebung der Gebäudehülle zu vermeiden
- <sup>2</sup> Absturzsicherungen sind im Rahmen einer einheitlichen Gestaltung für die Baute im Baubereich Hauptbaute auszuführen.
- <sup>3</sup> Loggien sowie Balkone müssen einheitlich gestaltet werden und haben sich gut in die Fassade einzuordnen.

---

## F. Umwelt

### Art. 25 Energie

- <sup>1</sup> Die Überbauung muss über eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung und Energienutzung verfügen.
- <sup>2</sup> In der Sammelgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung aller Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen (Ladestationen) zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.
- <sup>3</sup> Steigzonen und Dächer sind so zu gestalten, dass die Nachrüstung mit Photovoltaikmodulen einfach möglich ist. Die Leerrohrinstallationen sind mit dem Neubau zu erstellen.

### Art. 26 Entwässerung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein umfassendes Entwässerungskonzept einzureichen, welches die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthalten.

### Art. 27 Entsorgung

An der im Plan bezeichneten Entsorgungsstelle ist ein Unterflurcontainer zu realisieren. Für das Entsorgungsfahrzeug sind die notwendigen Fahr- und Wendemanöver zu gewährleisten.

### Art. 28 Lichtemissionen

- <sup>1</sup> Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer oder starke Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Die übermässige Beleuchtung des Naturraums ist untersagt.
- <sup>2</sup> Verwendete Leuchten sind zum Boden hin zu richten und die Beleuchtungsdauer mit einem Bewegungssensor oder für das Nachtruhefenster (22 Uhr bis 6 Uhr) zeitlich zu begrenzen.