

## **Sondernutzungsplan Erlenhof 2018**

Besondere Bauweise, Sicherung Erschliessung

### Besondere Vorschriften

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

---

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Baureglements der Stadt Gossau (BauR).
- <sup>2</sup> Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan 1:1000 sowie den besonderen Vorschriften.
- <sup>3</sup> Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Alle übrigen Planelemente (Hinweise), der Planungsbericht sowie der Beilageplan Gesamtkonzept Erlenhof haben informativen Charakter.

### Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan:

- Stellt eine zweckmässige Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Holzbau- und Sägereibetriebs und seiner angegliederten Betriebszweige sicher;
- Legt die zulässigen Bauvolumen fest;
- Regelt die gute Einfügung der Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild;
- Sichert die Erschliessung des Betriebs,
- Regelt die Verlegung und Renaturierung des Loobachs sowie den Hochwasserschutz des Betriebsgeländes.

---

## B. Erschliessung und Parkierung

### Art. 3 Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für Lastkraftwagen (LKW) erfolgt nach Abschluss der Ausbauarbeiten der Erlenstrasse/ Mühlebachstrasse von Nordwesten ab der Niederbürerstrasse über die bezeichneten Zu- und Wegfahrten E1 und E2 (blau). Die nordöstliche Wegfahrt E3 für LKW darf nur nach links über die neue Erlenstrasse/ Mühlebachstrasse erfolgen.
- <sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt für LKWs über die Albertschwilerstrasse (E3) ist nur bis zur Fertigstellung des Ausbaus der Erlenstrasse/ Mühlebachstrasse zulässig.
- <sup>3</sup> Die zukünftige Verkehrsfläche gemäss Strassenprojekt dient der Raumsicherung für die Verlegung und den Ausbau der Erlenstrasse.
- <sup>4</sup> Entlang der neuen Erlenstrasse ist eine zusätzliche Zu- und Wegfahrt (E4) für Kundenparkplätze (Fahrzeuge mit einem Maximalgewicht von 7.5t) zulässig.
- <sup>5</sup> Für die Realisierung von durchgehenden werksinternen Erschliessungen sind zwischen den bezeichneten Richtungspunkten Korridore von mindestens 8.0m Breite und 4.5m lichte Durchfahrtshöhe von Bauten und Anlagen freizuhalten.
- <sup>6</sup> Zur Sicherstellung der Landwirtschafts- respektive Notzufahrt ist zwischen den entsprechend bezeichneten Richtungspunkten ein Korridor von mindestens 4.0m Breite und 4.5m lichte Durchfahrtshöhe von Bauten und Anlagen freizuhalten.
- <sup>7</sup> Unter Einhaltung der lichten Durchfahrtshöhe sind innerhalb der Korridore Dachvorsprünge und eingeschossige Passerellen zur Verbindung von Hauptgebäuden zulässig.
- <sup>8</sup> An der bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für Anhängerzüge und Sattelmotorfahrzeuge (SN 640 052) anzuordnen und dauerhaft für den Fahrverkehr offenzuhalten. Wendemöglichkeiten können auch in Form eines werksinternen Kreisverkehrs sichergestellt werden.

### Art. 4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- <sup>1</sup> Die nach Baureglement erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Beschäftigte und Besuchende sind innerhalb des Areals anzuordnen und werksintern zu erschliessen.
- <sup>2</sup> Die Anzahl der oberirdischen offenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird auf den heutigen Bestand von 180 Parkfeldern für Beschäftigte, Besucher und Firmenfahrzeuge beschränkt. Alle weiteren Parkfelder müssen entweder in mehrgeschossigen Parkhäusern angeordnet oder in Neubauten integriert werden.

## C. Überbauung

### Art. 5 Nutzung

<sup>1</sup> Die Nutzung des Plangebietes beschränkt sich auf das Holzbau- und Sägewerk mit ihren vor- und nachgelagerten Dienstleistungen sowie auf mit dem Betrieb unmittelbar zusammenhängende Nutzungen wie Verwertung der Holzabfälle, Holzlagerung, Schnitzelaufbereitung etc. Die Wohnnutzung ist auf Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal beschränkt.

### Art. 6 Baubereiche I – V

<sup>1</sup> Der Baubereich nordöstlich des heutigen Verlaufs des Loobachs darf erst überbaut werden, wenn die Bachverlegung erfolgt ist. Während der Bauphase ist eine temporäre Nutzung als Abstellfläche zulässig.

<sup>2</sup> Bis zur Realisierung der Bachverlegung gilt für Bauten und Anlagen im Plangebiet ein Gewässerabstand von 10.5m.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten, die den Gewässerabstand von 10.5m vom Loobach nicht einhalten, dürfen innerhalb des Gewässerabstandes weder um- noch ausgebaut werden.

<sup>4</sup> Die Artikel 16 BauR (Mehrlängenzuschlag) und Artikel 24 Absatz 2 BauR (Gewerbe-Industrie-Zone und Industriezone / Mehrhöhe) finden innerhalb des Plangebiets keine Anwendung.

<sup>5</sup> In Abweichung zu den Regelungen des BauR Gossau gelten für Bauten und Anlagen in den Baubereichen I, II, III, IV und V die nachfolgend aufgeführten Höhenbestimmungen.

	Baubereich I	Baubereich II	Baubereich III	Baubereich IV	Baubereich V
Gebäudehöhe GbH (gemessen ab Niveaupunkt)	10.0m	14.0 m	19.0m	21.0 m	21.0m
Firsthöhe FH (gemessen ab Niveaupunkt)	14.0m	14.0m	19.0m	21.0m	21.0m

<sup>6</sup> Bauten in den Baubereichen I sind entsprechend der im Plan bezeichneten Ausrichtung anzuordnen.

<sup>7</sup> Baubereich IV ist für die Erstellung von Lagerhaltungsanlagen (Silo) bestimmt. Für die Errichtung dieser Lagerhaltungsanlagen gilt im Baubereich IV eine maximale Gebäude- resp. Firsthöhe von 21.0m. Wird der Baubereich IV nicht für die Errichtung von Lagerhaltungsanlagen genutzt, gelten die Bestimmungen des Baubereiches I.

<sup>8</sup> Baubereich V ist für die Erstellung eines Hochregallagers bestimmt. Für die Errichtung dieses Hochregallagers gilt im Baubereich V eine maximale Gebäude- resp. Firsthöhe von

21.0m. Wird der Baubereich V nicht für die Errichtung eines Hochregallagers genutzt, gelten die Bestimmungen des Baubereiches III.

#### **Art. 7 Technische Anlagen**

- <sup>1</sup> In allen Baubereichen sind für den Betrieb notwendige technische Anlagen von den Höhenbestimmungen ausgenommen. Weitere technisch bedingte Aufbauten wie Photovoltaikanlagen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst in das Gebäude zu integrieren. Sie dürfen die festgelegte maximale Firsthöhe nur um das technisch notwendige Mass überschreiten.
- <sup>2</sup> Silos sind bis zur festgelegten Firsthöhe des entsprechenden Baubereichs zulässig.
- <sup>3</sup> Unter Einhaltung des Lichtraumprofils können über den Korridoren für die werksinterne Erschliessung sowie der Notzufahrt technische Anlagen (wie Förderbänder etc.) erstellt werden.

---

## **D. Gestaltungsbestimmungen**

#### **Art. 8 Gestaltung der Bauten, Materialwahl**

- <sup>1</sup> Neue Hauptbauten sind hinsichtlich ihrer Fassadengestaltung, insbesondere der Materialwahl (Fassaden und Dach) und der Farbgebung sorgfältig zu gestalten und auf die bestehenden Bauten abzustimmen. Für Hallenbauten sind geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 10° vorzusehen und die Fassaden sind in Holz auszuführen.
- <sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren besondere Auflagen zur Materialwahl, Dachgestaltung und Farbgebung erlassen.
- <sup>3</sup> Neubauten im Baubereich V haben erhöhten gestalterischen Anforderungen bezüglich Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu genügen.

#### **Art. 9 Gestaltung Abgrenzung Firmengelände**

- <sup>1</sup> Die Abgrenzung zwischen der klassierten Strasse und dem Firmengelände ist so zu gestalten, dass eine qualitativ hochwertige Gesamtwirkung erzielt wird. Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 0.8m haben einen minimalen Abstand zur Strassenparzelle von 0.5m einzuhalten. Bei höheren Einfriedungen vergrössert sich der Abstand um die Mehrhöhe. Die Sichtverhältnisse gemäss VSS – Norm 640 273a sind einzuhalten.
- <sup>2</sup> Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die bauliche und betriebliche beziehungsweise nutzungsbedingte Situation abgestimmten Konzept zu erfolgen. Dieses orientiert sich am Beilageplan Gesamtkonzept Erlenhof vom 24. Oktober 2018.

**Art. 10 Bereich Notzufahrt**

Der Bereich Notzufahrt ist unversiegelt zu gestalten und für diesen Zweck dauerhaft freizuhalten.

**Art. 11 Grünbereich Siedlungsrand**

<sup>1</sup> Der Grünbereich Siedlungsrand ist, mit Ausnahme von Signalisationselementen, dauerhaft von Bauten und Anlagen freizuhalten.

<sup>2</sup> Im Grünbereich Siedlungsrand westlich des Betriebsareals ist zur Abgrenzung gegenüber der Landwirtschaft ein artenreiches Gehölz zu pflanzen und zu unterhalten.

**Art. 12 Grünbereich Loobach**

<sup>1</sup> Mit dem Grünbereich Loobach wird der Raum für die Verlegung und Renaturierung des Loobachs sichergestellt.

<sup>2</sup> An der im Plan bezeichneten Stelle ist entlang des neuen Gewässerverlaufs ein artenreiches Ufergehölz zu pflanzen und zu unterhalten.

---

## E. Umweltbestimmungen, Technik, Sicherheit

**Art. 13 Wasserhaushalt**

Das Werkareal ist mit Ausnahme der Erschliessungsflächen oder Flächen mit Zusatzaufgaben zur Versickerung mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

---

## F. Schlussbestimmungen

**Art. 14 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der vorliegende Sondernutzungsplan ersetzt innerhalb der «Umgrenzung Plangebiet» den Überbauungsplan Erlenhof vom 24. September 2007 sowie die Teiländerung vom 30.01.2014.

<sup>2</sup> Dieser Sondernutzungsplan tritt mit Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle in Kraft.