

Überbauungsplan Höfrig

Masstab 1:500

_____	_____
vom Stadtrat beschlossen am	Der Stadtpräsident
_____	_____
	Der Stadtschreiber
_____	_____
öffentlich aufgelegt von / bis	
_____	_____
vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am	mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation
_____	_____
13. April 2011	61.3.026/02AC
Plandatum	Plan Nr.



Legende

- Festlegungen**
- Umgrenzung Plangebiet
 - Baubereich A
 - Baubereich B
 - Baubereich C
 - Erschliessungsbereich
 - Rückbau Sandplatz (Pferdeauslauf)
 - Grünbereich / Sichtschutz
 - ökologische Ausgleichsfläche
 - freiwachsende Hecke
 - Gewässerabstandslinie für Anlagen
 - Gewässerabstandslinie für Bauten
 - Gewässerabstandslinie für Bauten und Anlagen
- Hinweise**
- Wald
 - Gewässer
 - Verkehrsfläche
 - Strassenabstand 3.0 m
 - Waldgrenze
 - Stockgrenze
 - Bauten bestehend
 - Bauten und Anlagen projektiert
 - Gemeindegrenze
 - Referenzpunkt in m ü. M.

Besondere Vorschriften

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Diese Bestimmungen gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglements der Stadt Gossau (BauR). Der Überbauungsplan besteht aus der planerischen Darstellung und den Besonderen Vorschriften.
- ² Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die übrigen Elemente sind wegleitend. Der Erläuterungsbericht ist informativ.

Art. 2 Zweck

- ¹ Die Intensivlandwirtschaftszone für Tierhaltung (IL-T) soll der Züger+Stalder Käseerei AG, Schönengrund, die Umsetzung des Projekts einer Biogasanlage mit zusätzlichem Schweinemaststall ermöglichen.
- ² Der Überbauungsplan regelt hierfür die zweckmässige Erschliessung, die Bauweise und die Umgebungsgestaltung mit Besonderen Vorschriften.

B. Erschliessung

Art. 3 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung des Plangebietes hat über die im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche zu erfolgen.
- ² Innerhalb der Erschliessungsbereiche dürfen nur Anlagen, die in Zusammenhang mit der Erschliessung und der Anlieferung stehen sowie unterirdische Bauten erstellt werden. Unterirdische Bauten sind so zu auszuführen, dass sie mit Lastwagen befahrbar sind.
- ³ Im Baubereich A muss unter Einbezug der Erschliessungsfläche ein Wendemanöver für 12m-Lastwagen möglich sein. Die öffentlich klassierten Strassen (Höfrigstrasse und Sigerstrasse) dürfen nicht als Manövrierräume verwendet werden.

C. Überbauung

Art. 4 Baubereiche

- ¹ Die Baubereiche A, B und C legen die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten fest.
- ² Im Baubereich A sind Bauten und Anlagen für den Betrieb einer Biogasanlage zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.0 m, die maximale Firsthöhe beträgt 12.0 m.
- ³ Im Baubereich B sind Bauten und Anlagen für den Betrieb eines Schweinemaststalls sowie ein Sandplatz mit einer maximalen Grösse von 200m² für den Pferdeauslauf zulässig. Die maximale Gebäudehöhe des Schweinemaststalls beträgt 8.0 m, die max. Firsthöhe beträgt 12.0 m.
- ⁴ Der Baubereich C umfasst die auf dem Areal bestehenden Bauten und Anlagen. Für diese gilt die Bestandsgarantie gemäss Art. 77bis BauG.
- ⁵ Die Intensivlandwirtschaftszone ist keine Bauzone. Für Bauvorhaben im Plangebiet ist das Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone massgebend.
- ⁶ Innerhalb der Baubereiche A und B sowie gegenüber des bestehenden Schweinemaststalls mit der Assekuranz Nr. 5483 können Abstände für Bauten auf das für die Betriebsabläufe notwendige Mass verkleinert werden, sofern die feuerpolizeilichen Anforderungen eingehalten werden.
- ⁷ Neu- und Umbauten sind durch eine sorgfältige Setzung und Gestaltung der Bauten und Anlagen (äussere Erscheinung, Materialwahl, Farbgebung) verträglich ins Landschaftsbild einzufügen.
- ⁸ Innerhalb des Grünbereichs und der ökologischen Ausgleichsfläche sind mit Ausnahme von Vordächern keine An-, Neben- und Vorbauten zulässig.

Art. 5 Rückbau bestehender Sandplatz (Pferdeauslauf)

Der auf der Parz. Nr. 5263 bestehende Sandplatz ist im bezeichneten Bereich zurückzubauen. Die im Waldabstand liegende Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche zu renaturieren.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

- ¹ Zur guten Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft ist gegenüber der nördlich liegenden Parzelle (Nr. 5265) eine freiwachsende Hecke aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten vorzusehen. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass mit einer Heckenstaffelung der Gehölze der notwendige Sichtschutz gewährleistet ist und das Landschaftsbild intakt bleibt.
- ² Innerhalb des Waldabstandsbereichs ist ein gestufter Waldrand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen als ökologische Ausgleichsfläche zu realisieren.
- ³ Der Bereich innerhalb des Gewässerabstandes Fenngaben dient dem ökologischen Ausgleich und ist entsprechend zu unterhalten. Bereiche, welche die Funktion des ökologischen Ausgleichs noch nicht erfüllen, sind mit standortgerechten und heimischen Gehölze zu bepflanzen.
- ⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Bepflanzungskonzept einzureichen.