



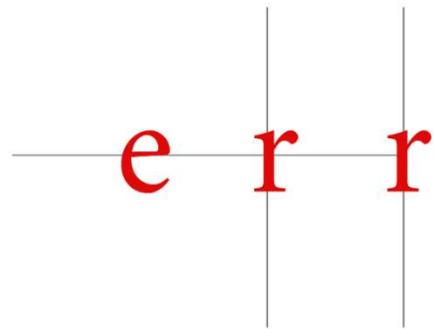
Ortsplanungsrevision 2020

Kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement

Ablauf

- Einführung E. Selva ERR Raumplaner AG
- Strategie Siedlungs-
entwicklung nach innen E. Selva
- Kommunaler Richtplan J. Gaudenz ERR Raumplaner AG
- Zonenplan
(inkl. Gesamtstrassenplan) J. Gaudenz
- Baureglement C. Bernet Factum Advocatur
- Mitwirkung und
weiteres Vorgehen E. Selva / C. Egger

Einführung

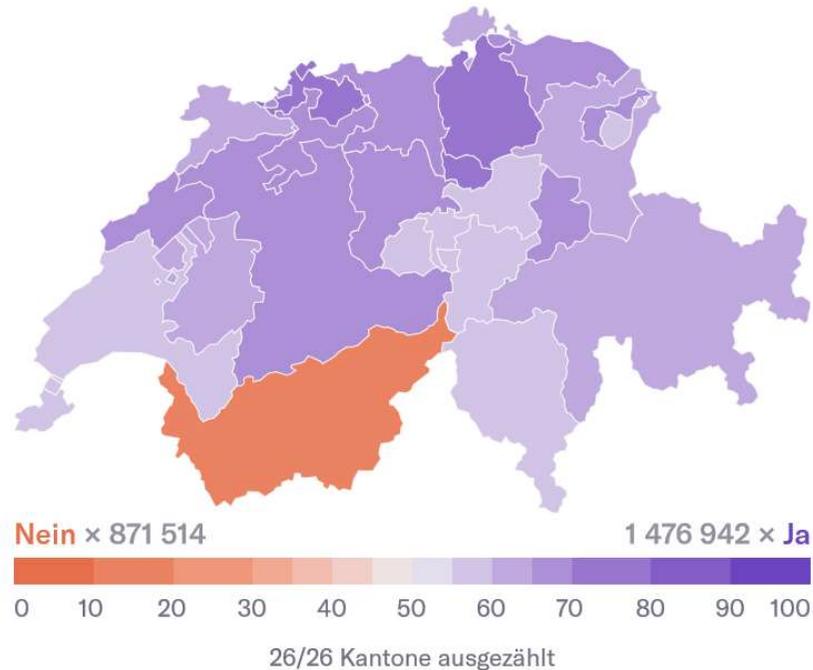


ERR Raumplaner AG

FSU SIA

Revision Raumplanungsgesetz - 1. Etappe (2014)

+ Raumplanungsgesetz **62.9%** ^{Volk} Ja

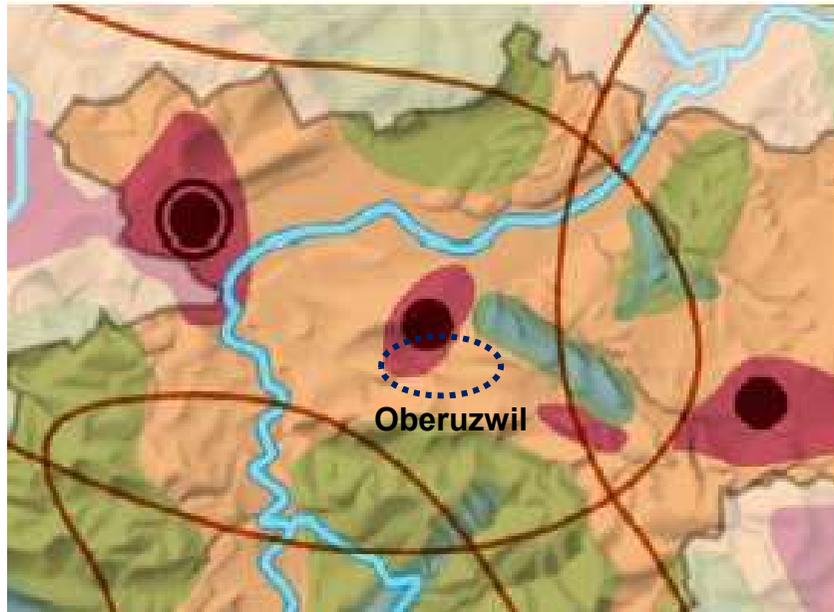


Kanton SG: 64.3 % Ja
Oberuzwil: 66.7 % Ja

Kernaussagen RPG

- Die Landschaft ist zu schonen
- naturnahe Landschaften sind zu erhalten
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung
- haushälterische Bodennutzung
- Förderung von Wohn- und Arbeitsgebieten mit guter ÖV-Anbindung
- Koordination der Planungsaufgaben über alle Ebenen (Gemeinde, Kanton, Bund)

Raumkonzept Kanton St.Gallen



Gesamtschau der räumlichen Ordnung mit Fokus auf:

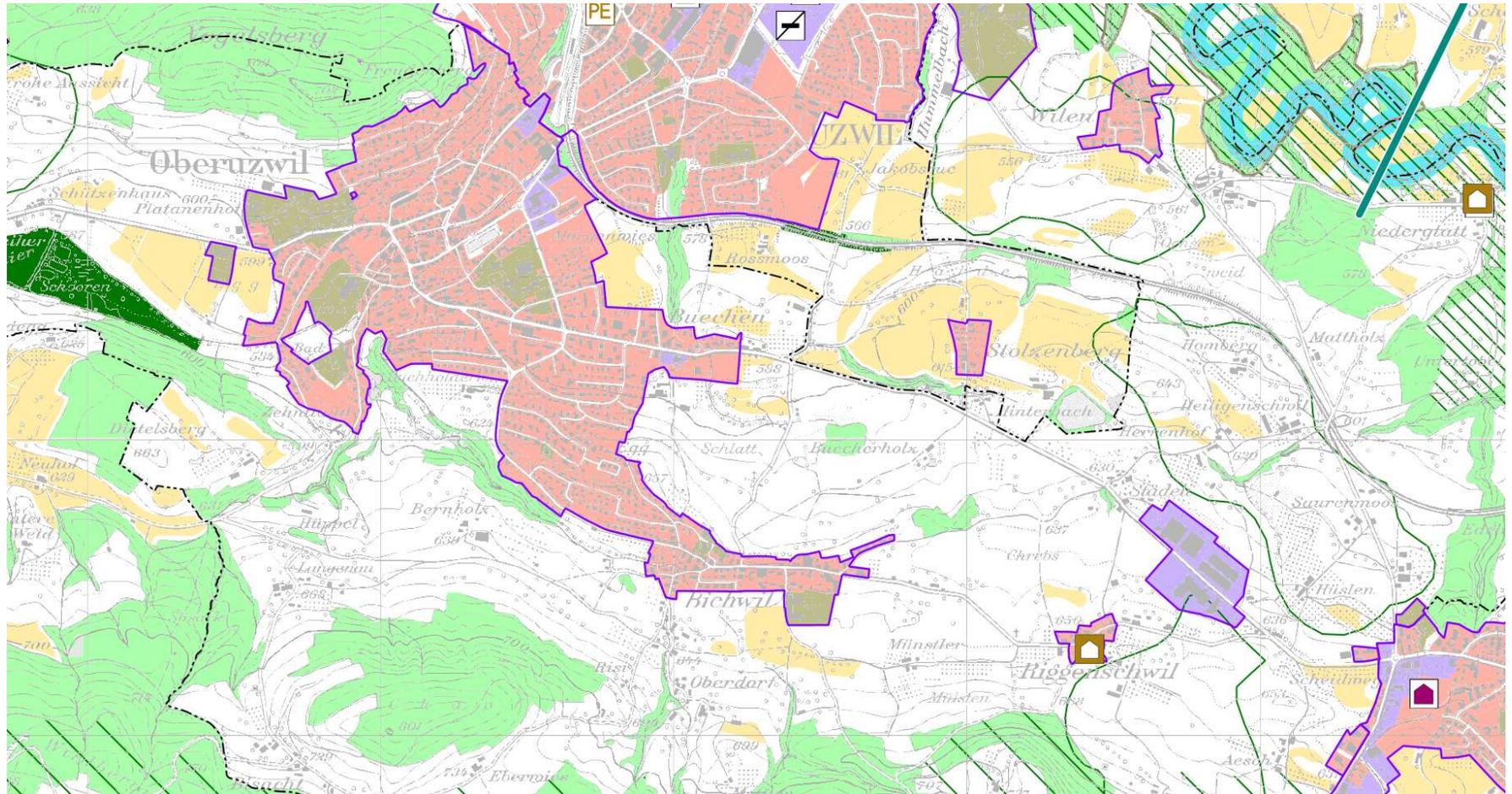
- Raumentwicklung / Flächenverbrauch
- Verkehr / Mobilität
- Stadt-Land-Disparität
- Zusammenarbeit / Funktionale Räume
- Bevölkerungsentwicklung
(Abhängigkeit vom Raumtyp)

■ Urbane Verdichtungsräume
■ Landschaft mit kompakten Siedlungen
■ Kultur- und Agrarlandschaft

■ Naturlandschaft
▨ Tourismus
□ Handlungsräume

⊙ Hauptzentrum
⊙ Regionalzentrum
● Kleinzentrum

Richtplan Kanton St. Gallen



Richtplan Teil Siedlung am 01. November 2017 durch Bundesrat genehmigt

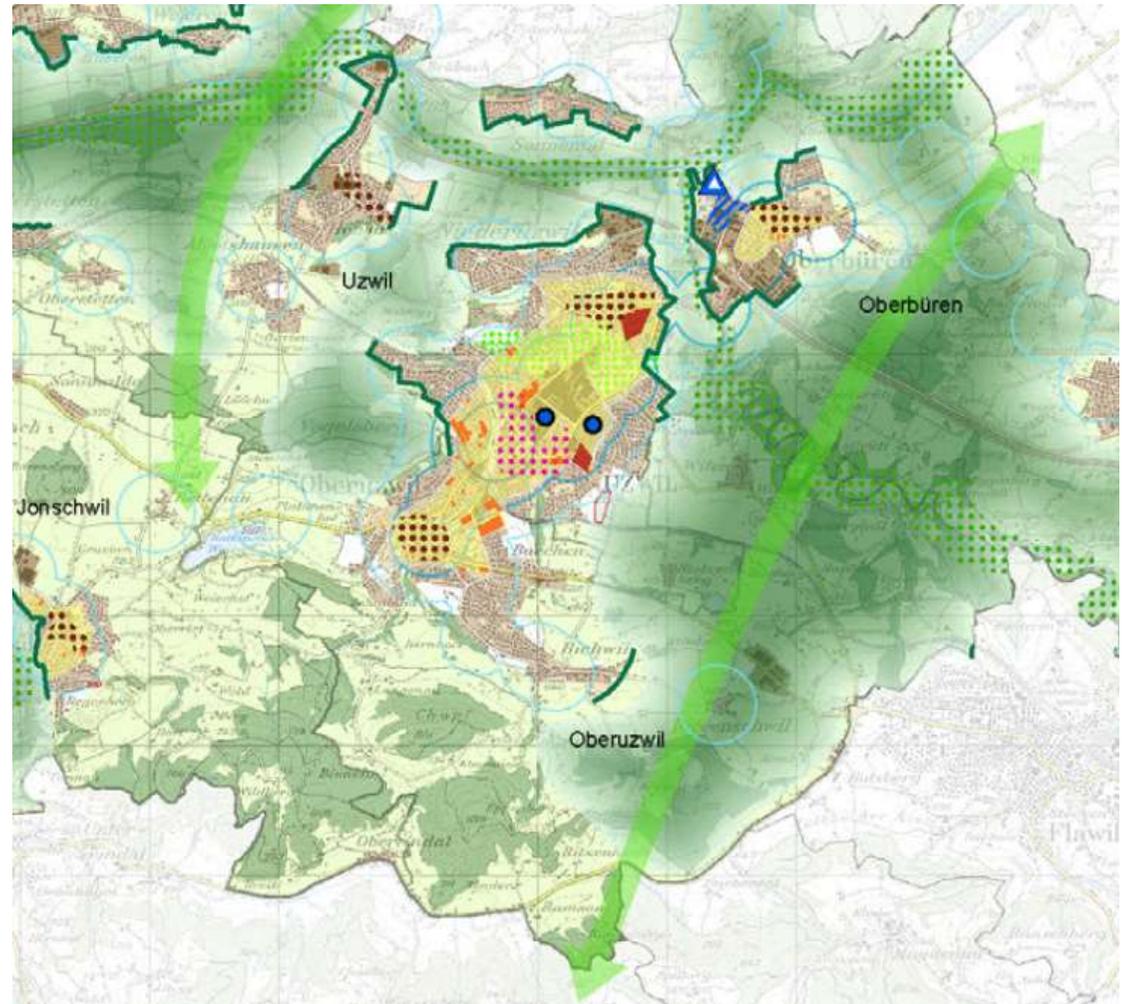
Richtplan Teil Landschaft und Teil Verkehr: Erlass durch Regierung Ende 2020

Planungs- und Baugesetz (PBG)

- seit 01. Oktober 2017 im Vollzug
- neue Zonenarten
 - Freihaltezonen innerhalb / ausserhalb Bauzone (Art. 16 PBG)
 - Schwerpunktzone (Art. 19 PBG)
- Zonen werden abgelöst
 - Übriges Gemeindegebiet (Art. 12 bis 22 PBG)
 - Grünzonen (Art. 12 bis 22 PBG)
- neue Möglichkeiten für die Gemeinden zur Mobilisierung von Bauland
 - Verfügbarkeit von Bauland (Art. 8 bis 10 PBG)
 - Verwaltungsrechtliche Verträge (Art. 65 PBG)

Agglomerationsprogramm Wil (3. Generation)

- Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- Eingereicht beim Bund Ende Sept. 2016
- Finanz. Unterstützung seitens Bund v. a. für Infrastrukturmassnahmen (2019-2022)

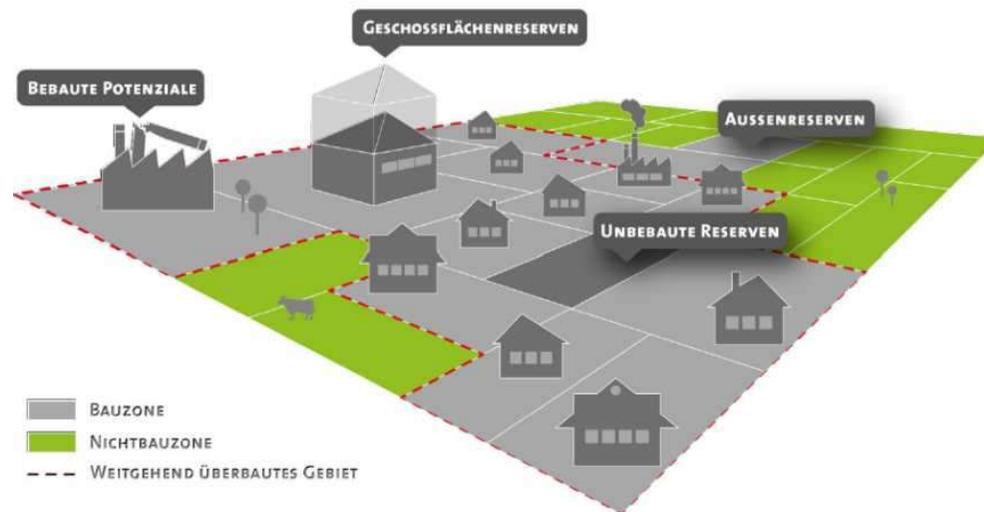


Ortsplanung – Rahmenbedingungen

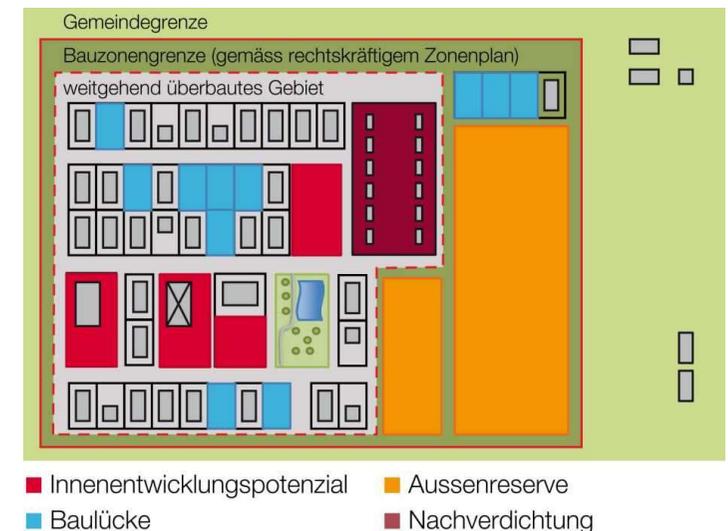
Innenentwicklungskonzept als Basis der Ortsplanung **zwingend**

- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung
- Mobilisierung der inneren Reserven

Siedlungsgebiet (bestehende und neue Bauzone) ist **eng begrenzt** durch kantonalen Richtplan

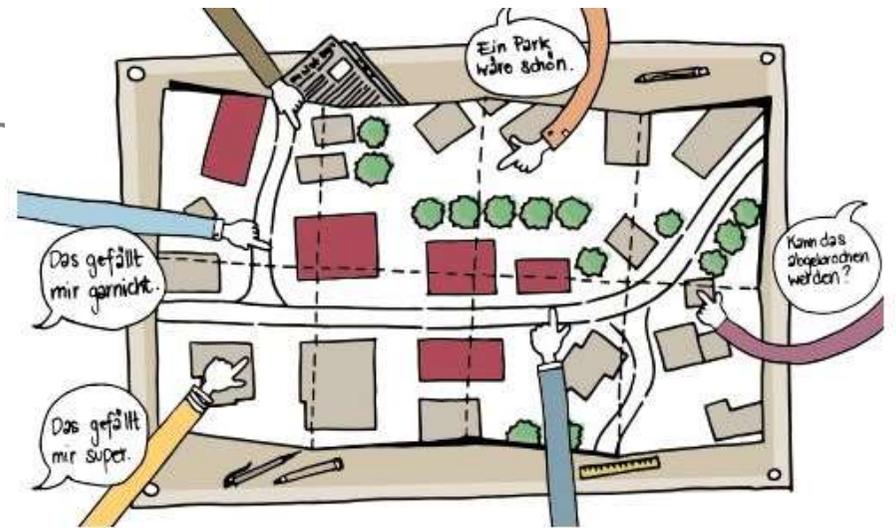


Illustrationen: IRL / ETH Zürich



Ortsplanung – Rahmenbedingungen (2)

- **Schutz der Fruchtfolgeflächen** wird deutlich stärker gewichtet
- **ohne ÖV- Erschliessung ist keine Erweiterung** der Bauzone möglich
- **keine** Neueinzonung für **Einfamilienhausgebiete**
- Bauzonendimensionierung ist standardisiert zu berechnen (15 Jahre / 25 Jahre)
- grenzüberschreitende Koordination **regionale Abstimmung** deutlich wichtiger
- **Einbezug der Bevölkerung** (Mitwirkung, Art. 34 PBG)



Ortsplanung – Aufgaben der Gemeinde

- Bestandesaufnahme der Entwicklung seit der letzten Revision der Ortsplanung
- Erarbeitung einer Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen (inkl. Formulierung konkreter Handlungsabsichten, Umsetzungs- und Controlling-Strategie)
- Überarbeitung des kommunalen Richtplans (Art. 5 PBG)
- Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung:
Zonenplan und Baureglement (Art. 175 PBG)

Ausgangslage

Die Gemeinde Oberuzwil.....

- wird vom Kanton den «Urbanen Verdichtungsräumen» zugewiesen
- dürfte bis ins Jahr 2040 um ca. 1'200 Personen wachsen
- weist mit Niederglatt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und mit Riggenschwil ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung auf
- ist geprägt durch Kulturobjekte aus verschiedenen Epochen
- verfügt über attraktive Freiräume und Naherholungsgebiete

Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Innenentwicklung in der Ortsplanung – weshalb?

Eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen ist zentral für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde. Sie ermöglicht:

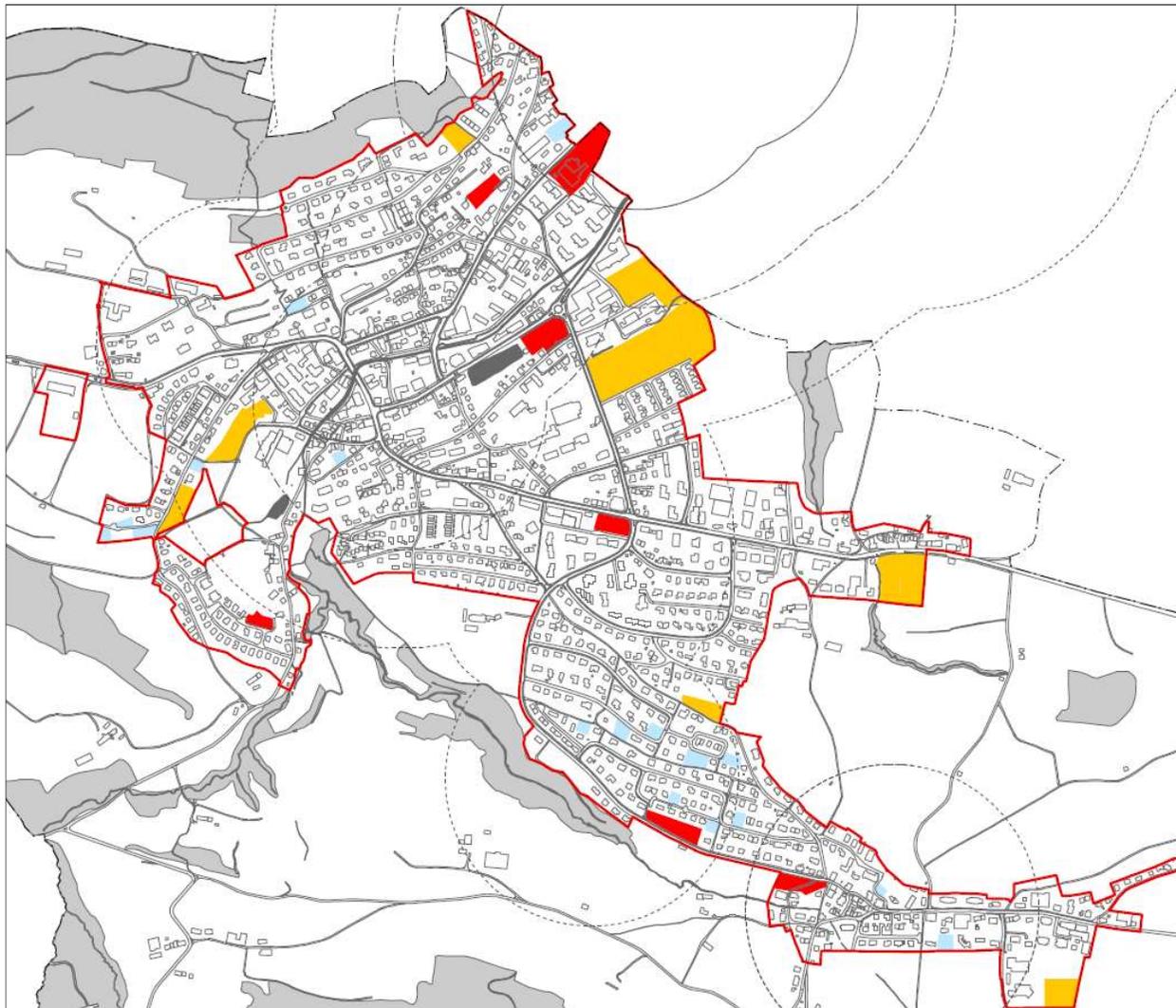
- ein qualitätsvolles Wachstum
- eine Aufwertung des bestehenden Siedlungsgebiets zum Nutzen der Bevölkerung
- die Schonung von wertvollen Ressourcen wie Natur- und Erholungsräumen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Infrastruktur und Energiekosten zu sparen

Innenentwicklung in der Ortsplanung – Aufgaben der Gemeinde

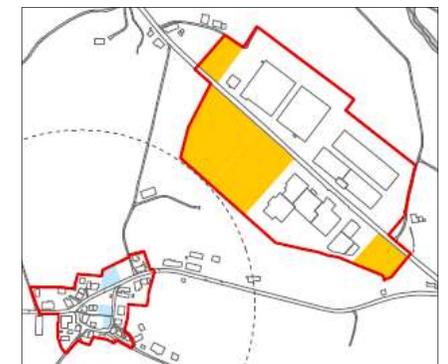
- Bestandesaufnahme (quantitative und qualitative Siedlungsanalyse)
- Ausscheidung von Gebieten mit Innenentwicklungspotential
- Definition der Innenentwicklungsstrategie und der Umsetzungsmassnahmen
- Rolle der Gemeinde bei der Umsetzung
 - Welche Gebiete entwickeln sich selbständig?
 - Bei welchen Gebieten braucht es die Unterstützung der Gemeinde?
- Terminierung der Umsetzung in der kommunalen Richtplanung

Siedlungsanalyse

a) Quantitativ: Flächenpotenzial (Raum+)

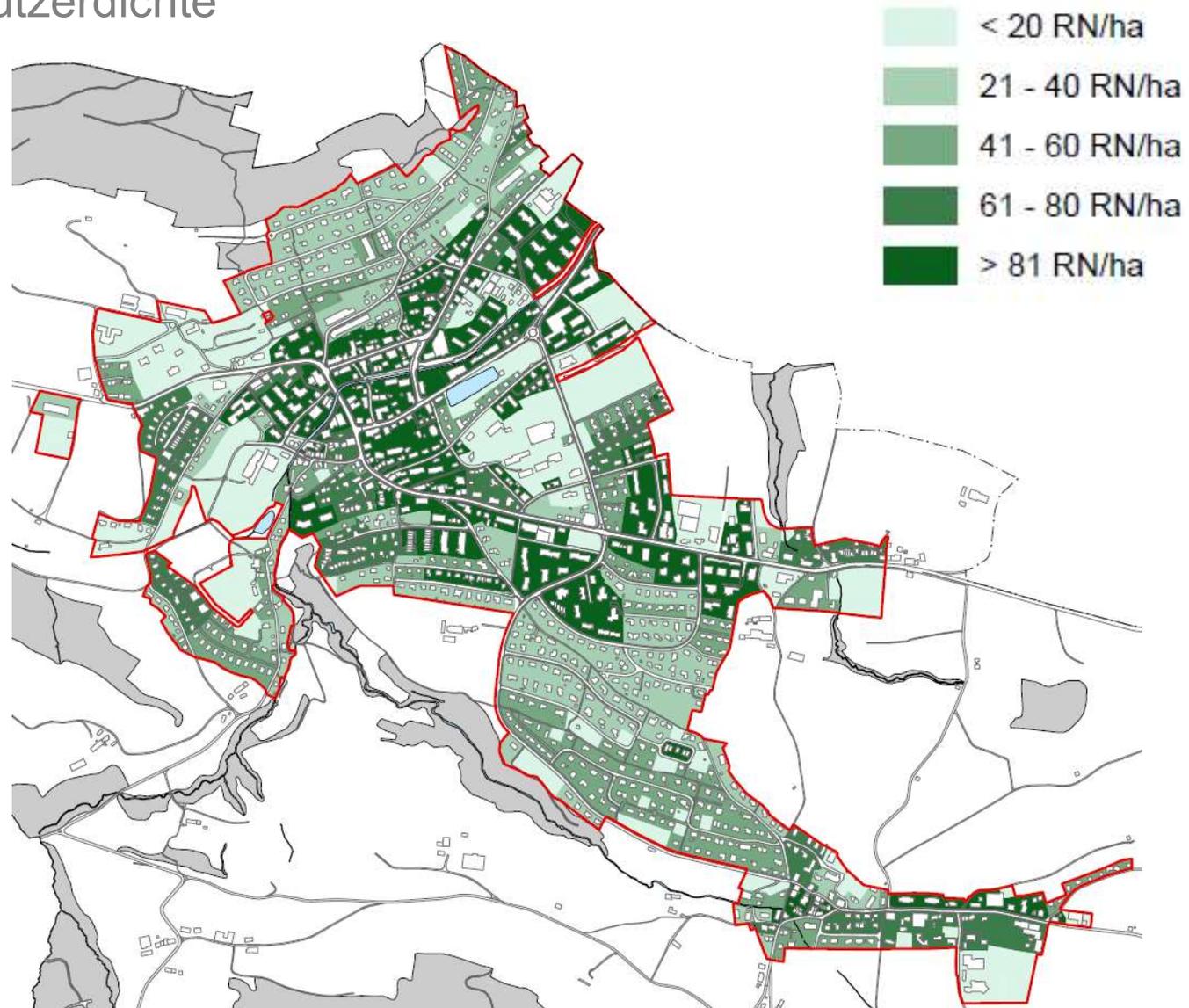


-  Aussenreserve
-  Baulücken
-  Innenentwicklungspotenzial

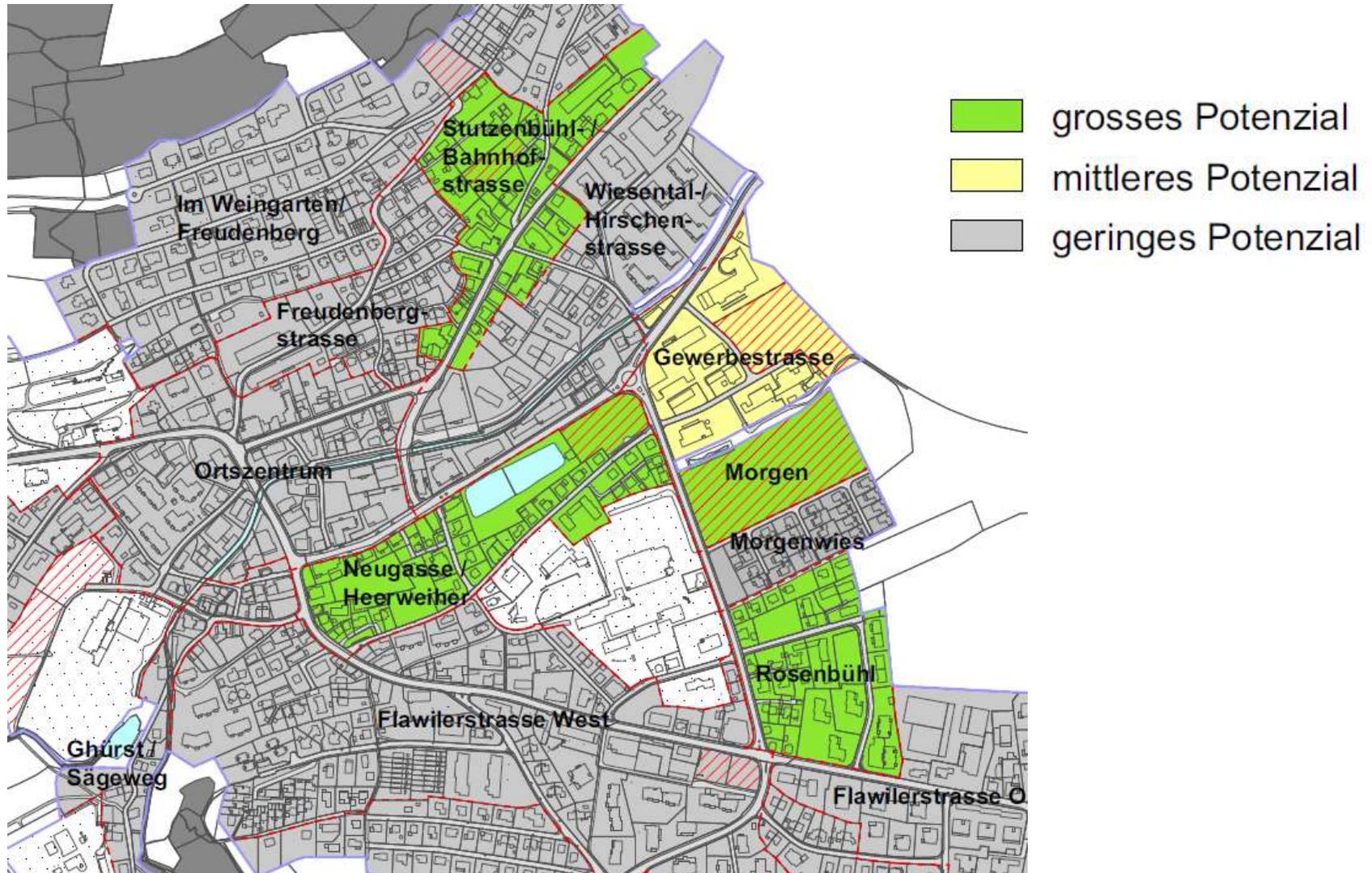


b) Qualitativ

Raumnutzerdichte

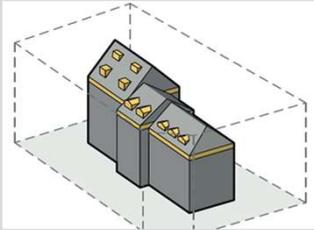


Eruierung und Ermittlung des Potenzials



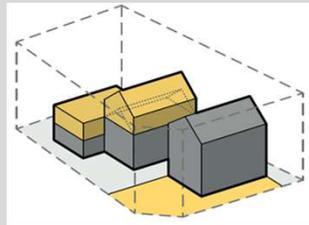
Strategie

strategische Ansätze



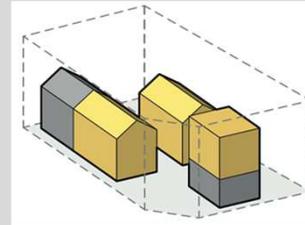
Bewahren

- Erhalt und Pflege vorhandener Strukturen/Nutzung
- Massvolle Entwicklung unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität
- Erhaltenswerte Bebauung und Strukturen schützen



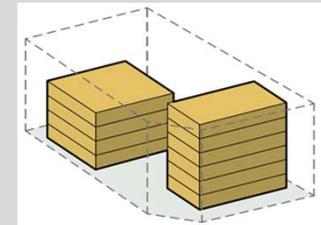
Aufwerten

- Weitgehend Erhalt der Baustruktur und Nutzung
- Punktuelle bauliche Ergänzung
- Moderate quantitative Entwicklung



Weiterentwickeln

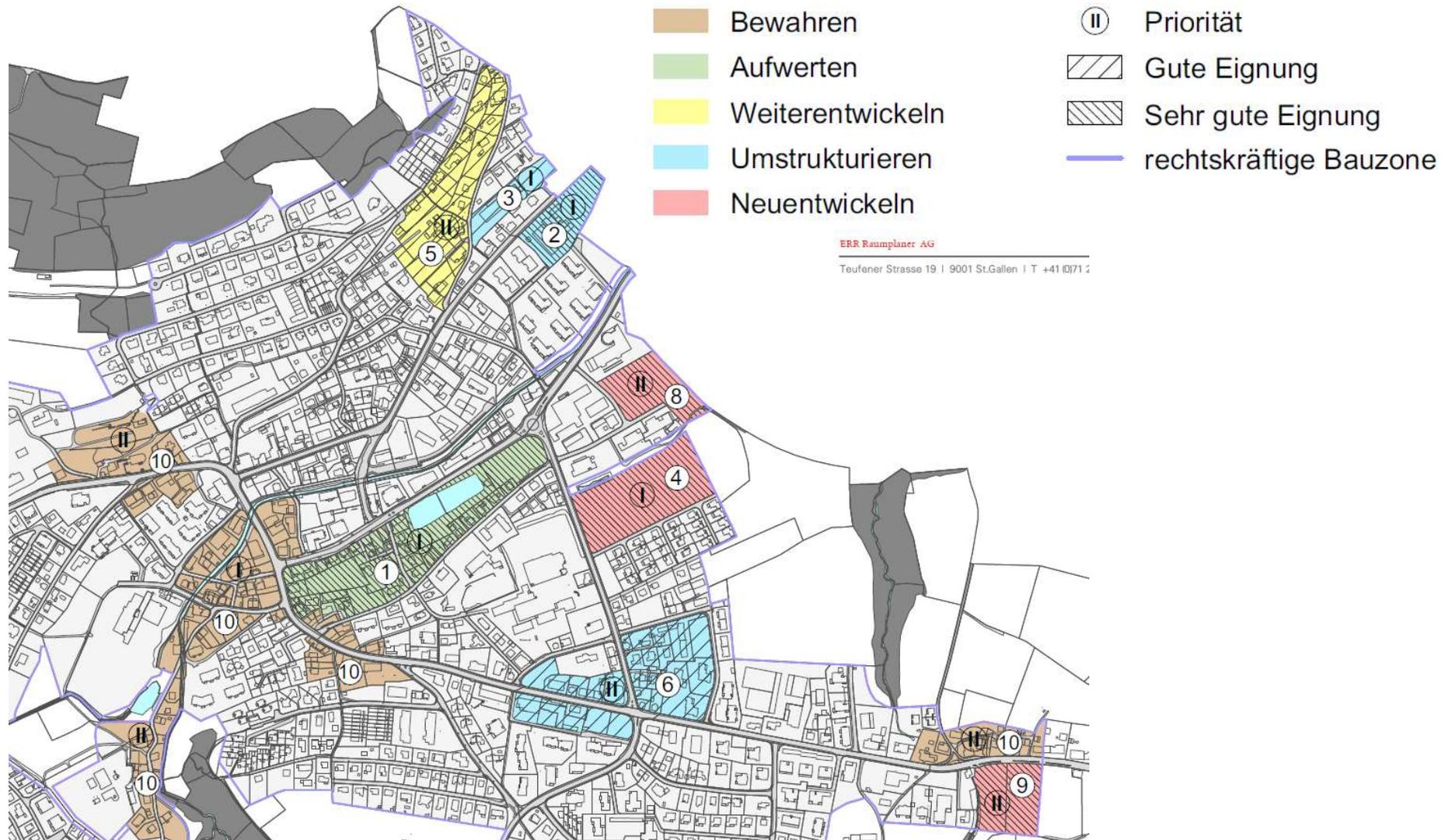
- Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen,
- Anpassung und Erweiterung der ursprünglichen Nutzung mit quantitativer Entwicklung



Umstrukturieren

- Weitgehender Ersatz der bestehenden Bausubstanz
- Schaffung neuer Strukturen (z.B. Wohnen in Industriebrachen)
- Städtebauliche Akzentuierung, neue Bauformen, höhere Dichten

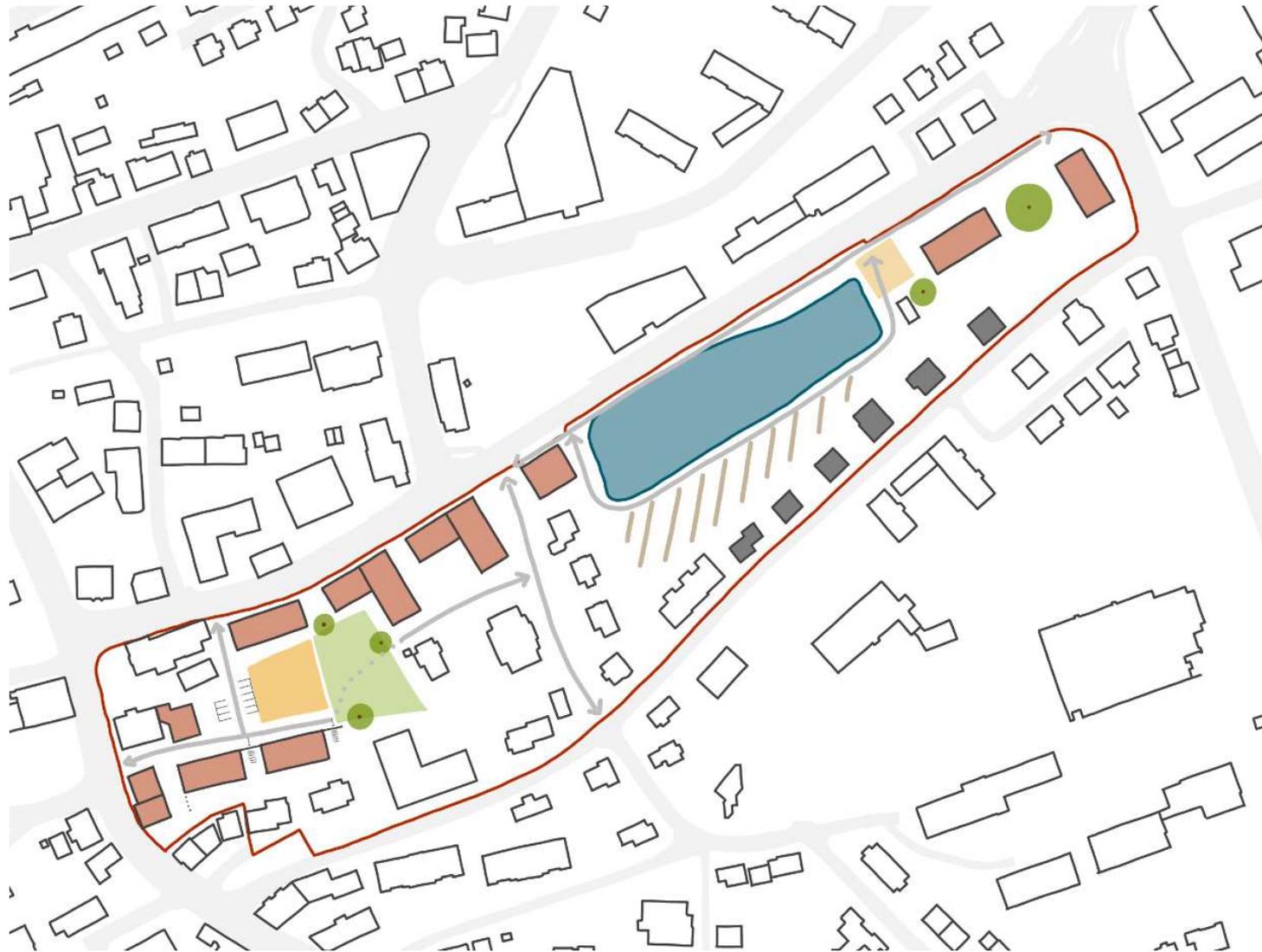
Gesamtstrategie: Strategieplan Innenentwicklung



Testgebiete

- Neugasse / Heerweiher -> Aufwerten (1. Priorität)
- Riggenschwil -> Aufwerten (2. Priorität)
- Freudenberg / Stutzenbühlstrasse -> Weiterentwickeln (2. Priorität)
- Flawiler- / Morgenstrasse -> Umstrukturieren (2. Priorität)

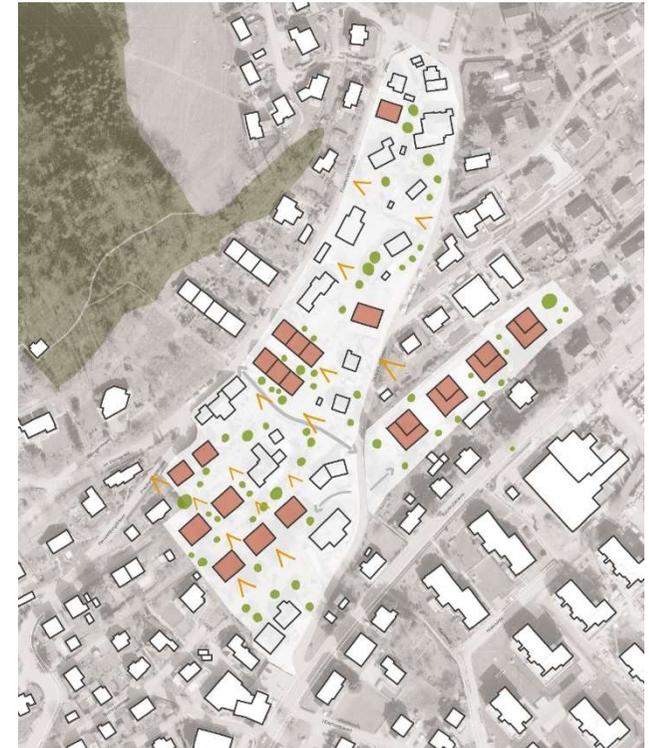
Testgebiet Neugasse / Heerweiher



Die weiteren Testgebiete



Riggenschwil



Freudenberg /
Stutzenbühlstrasse



Flawiler- /
Morgenstrasse

Umsetzung

- Formelle Instrumente
- Informelle Instrumente

	Neugasse / Heerweiher	Riggenschwil	Freudenberg / Stutzenbühlstr.	Flawiler- / Morgenstrasse
Grundeigentümergegespräche	x	x	x	x
Varianzverfahren (z.B. Studienauftrag)	x		(x)	(x)
Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG)	x	(x)	x	x
Anpassung Zonierung (Umzonung)	(x)		(x)	(x)
Sondernutzungsplan (SNP): Erstellung	x		(x)	(x)
SNP: Anpassung / Neuerstellung				x

- Umsetzungsschritte

Gebiet	1 - 10 Jahre		11 - 20 Jahre		> 20 Jahre
Neugasse / Heerweiher	Erwerb, Varianzverfahren, Sondernutzungsplan		Bebauung, Freiraumgestaltung etc. (ev. Etappierung)		
Riggenschwil	Potenzial aufzeigen	Grundeigentümergegespräche			
		Sanierung, Aufwertung, Bebauung			
Freudenberg / Stutzenbühlstrasse	Potenzial aufzeigen	Grundeigentümergegespräche, ev. SNP			
		Bebauung			
Flawiler- / Morgenstrasse	Etappen (Teilgebiete)	Potenzial aufzeigen	Grundeigentümergegespräche	Varianzverfahren, SNP	Bebauung
		Potenzial aufzeigen	Grundeigentümergegespräche	Varianzverfahren, SNP	Bebauung
		Potenzial aufzeigen		Grundeigentümergegespräche	Varianzverfahren, SNP

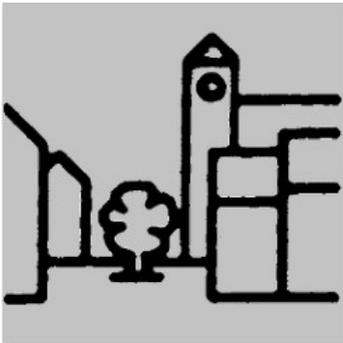
Kommunaler Richtplan

Was ist ein kommunaler Richtplan?

- Stellenwert / Bedeutung:
 - behördenverbindliches Planungsinstrument
 - strategische Vorgaben / Festlegungen für den Gemeinderat
- Planungshorizont:
25 Jahre (analog kantonaler Richtplan)
- Bestandteile:
Text (Koordinationsblätter) <-> Karte (1:5000)

Inhaltliche Gliederung

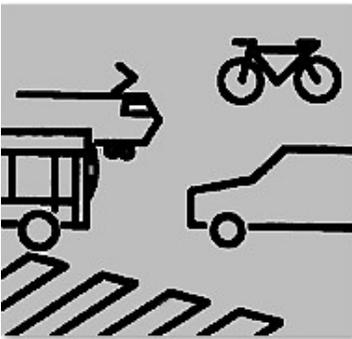
Siedlung



Landschaft



Verkehr



Infrastruktur



Richtplan-Text

Beschlüsse

Richtplanbeschluss

S 1.1.2 Mobilisierung der Bauzonenreserven

Die bestehenden Bauzonenreserven werden mit geeigneten Mitteln innert angemessener Frist verfügbar gemacht. Bei Einzonungen wird für die Überbauung der Fläche eine Frist gesetzt. Nach deren Ablauf werden weitere Massnahmen getroffen (z.B. Aus- oder Umzonung, Kaufrecht).

Massnahmen

- Gespräche mit Grundeigentümern
- Ausüben gesetzliches Kaufrecht der politischen Gemeinde (Art. 9 PBG)
- Anwendung Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG)

Zeithorizont:

laufend

Koordinationsstand:

Festsetzung

Federführung:

Gemeinde

Beteiligte:

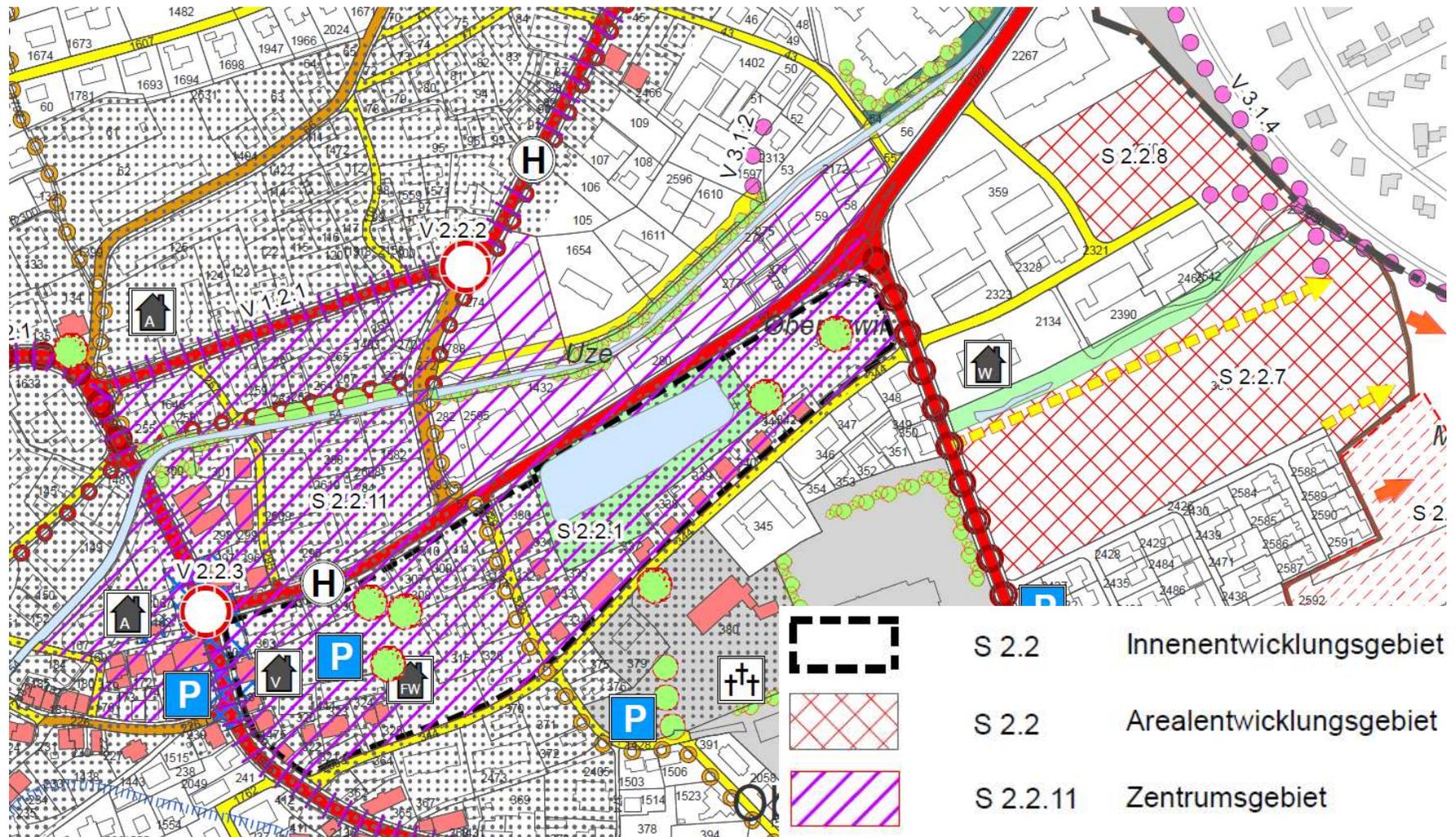
Grundeigentümer

Querverweis:

S 1.1.1

Siedlung

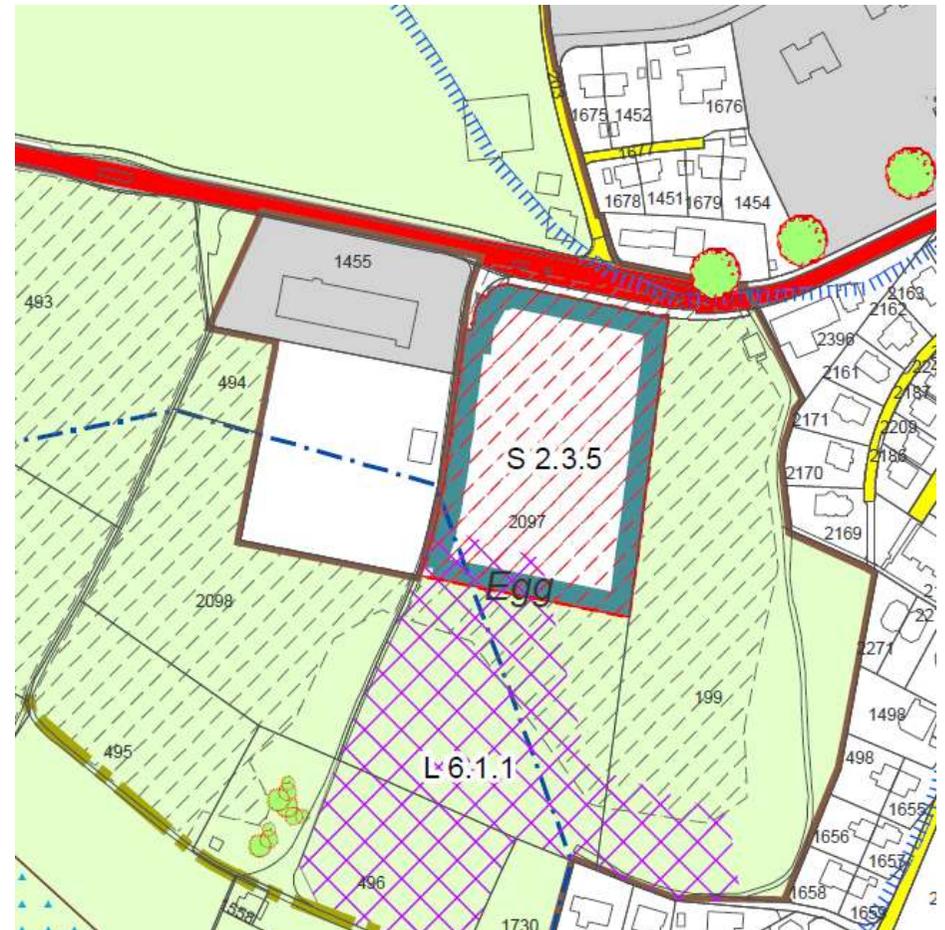
Innenentwicklung



Siedlungserweiterung

Intensiverholungsgebiet Egg

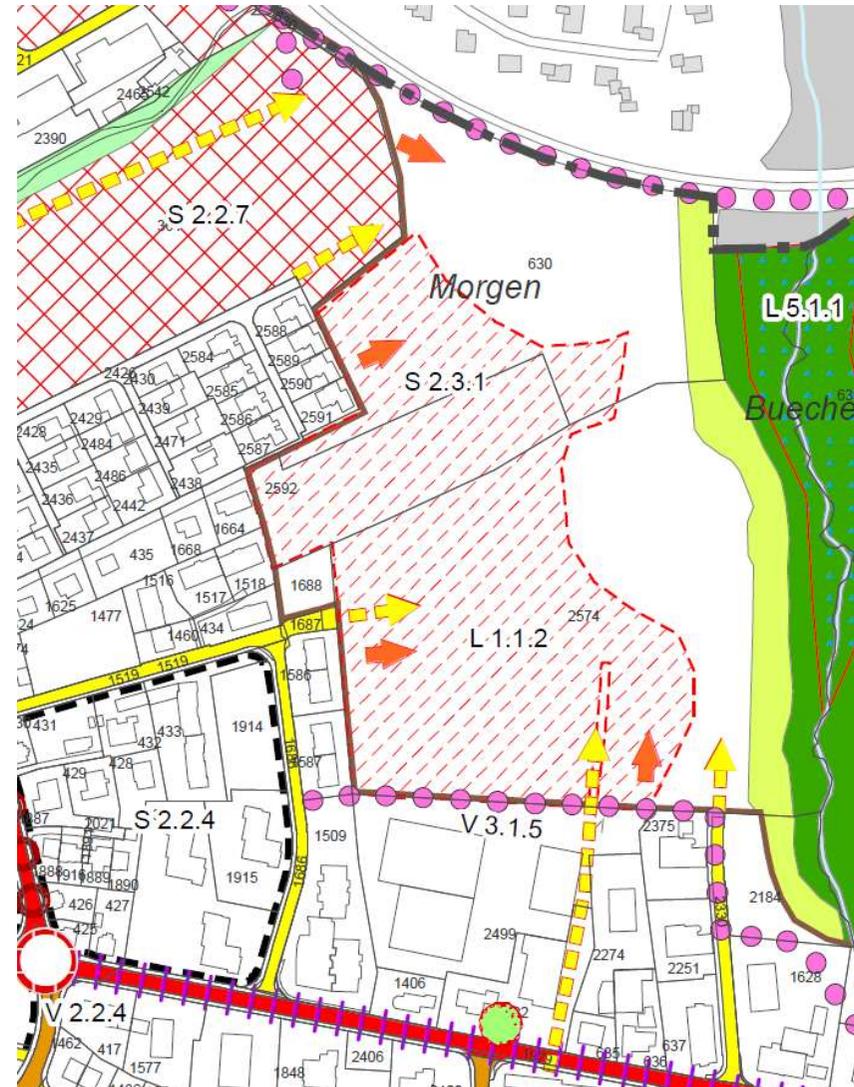
- Projektidee:
Polysportivhalle mit regionaler Ausstrahlung
- planerische Umsetzung mittels Teilzonenplan und Sondernutzungsplan



Landschaft

Fruchtfolgeflächen (FFF)

- Quantitativer und qualitativer Erhalt ist raumplanerisch anzustreben
- Interessenabwägung zwischen Siedlungserweiterung und Fruchtfolgeflächen zwingend



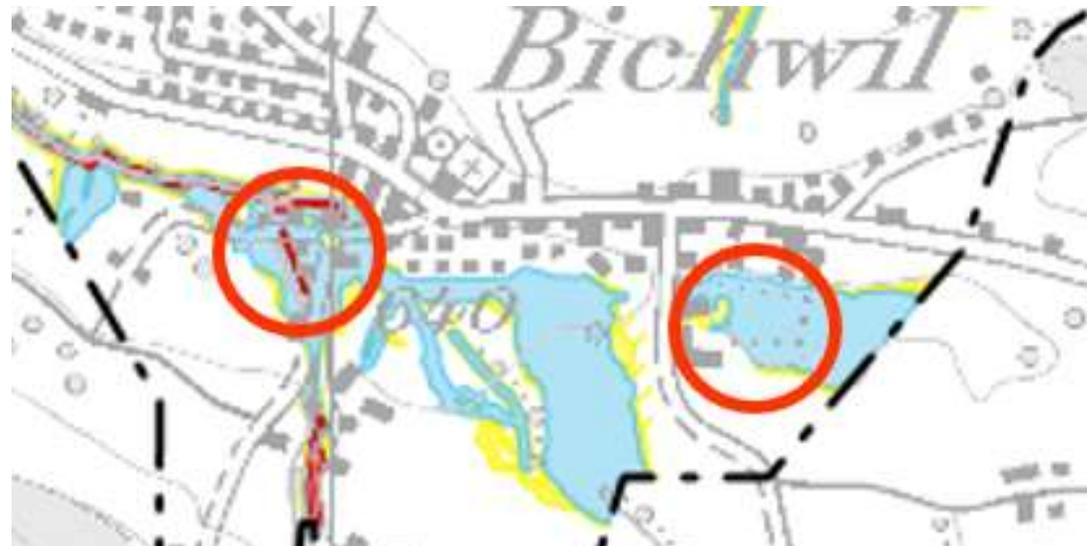
Naturgefahren (Hochwasser)

- Handlungsbedarf auf Basis des Massnahmenkonzepts Naturgefahren (2015)

- Freihaltegebiete



- Flächenschutz
(technischer
Hochwasserschutz)

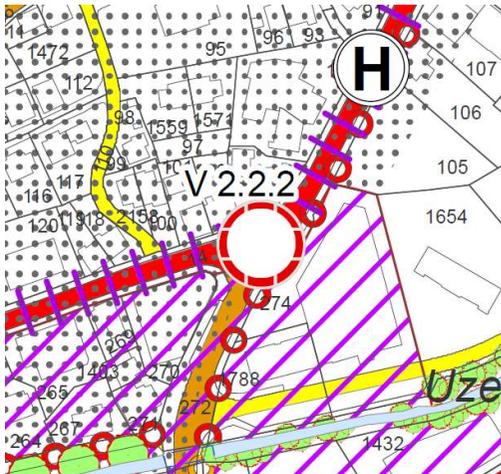


Verkehr

Knotenausgestaltung

mittelfristig, Kanton federführend

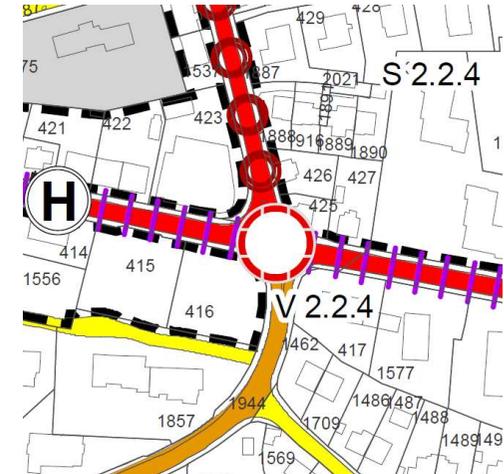
Bahnhof- / Gerbestrasse:



Flawiler- / Wilerstrasse:



Flawiler- /
Morgenstrasse /
Im Lindengarten:



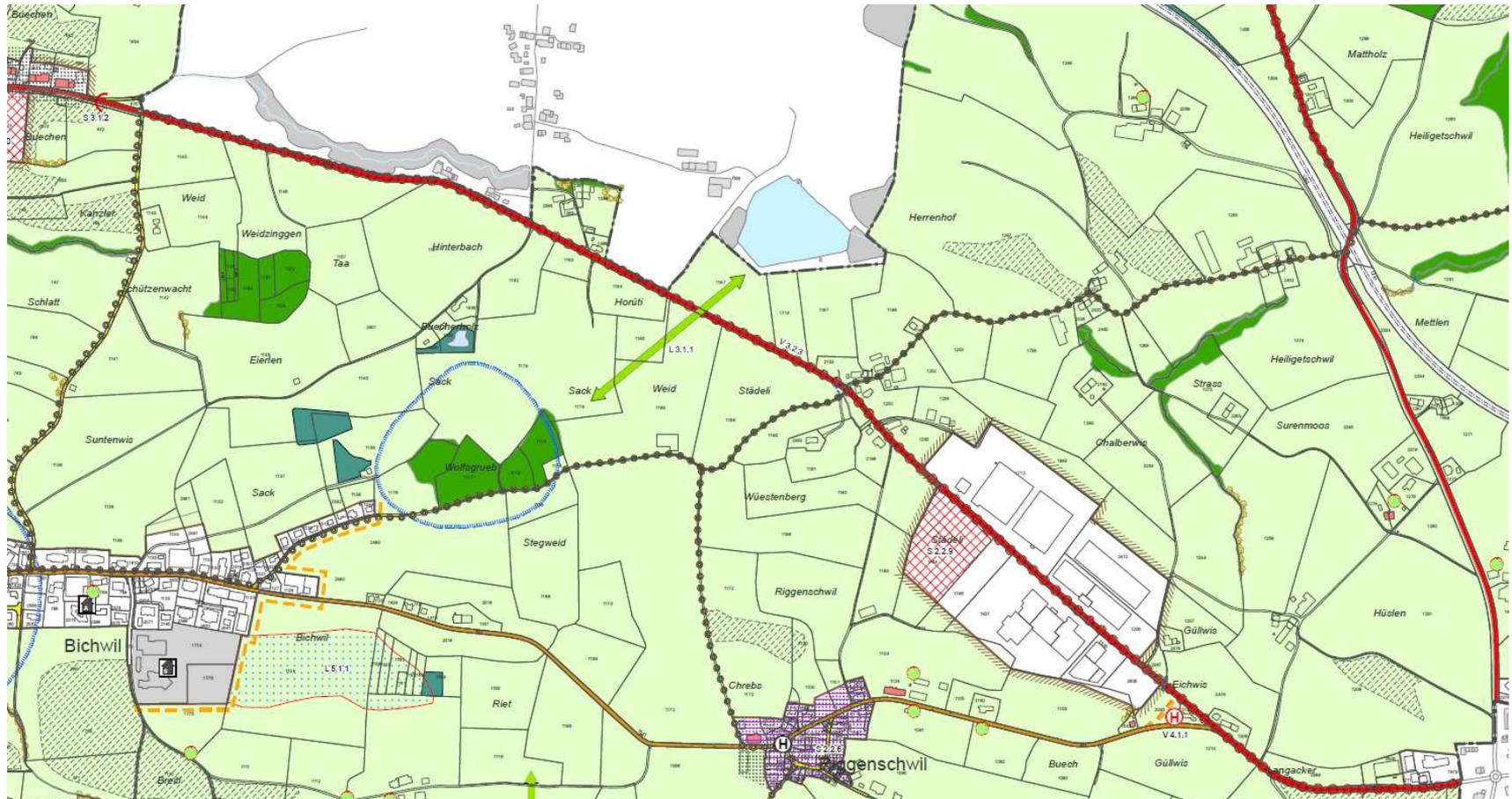
Verkehrssicherheit

Geh- und Radweg Langacker bis Schützenwachtstrasse
(Flawilerstrasse)



V 3.2

Verkehrssicherheit erhöhen



Zonenplan

(inkl. Gesamtstrassenplan)

Umzonungen

Aufhebung der Dorfkernzonen

- Bisherige Zonen (BauG):

Dk 2 Dorfkernzone →

Dk 3 Dorfkernzone →

K Kernzone →

- Neue Zonen (PBG):

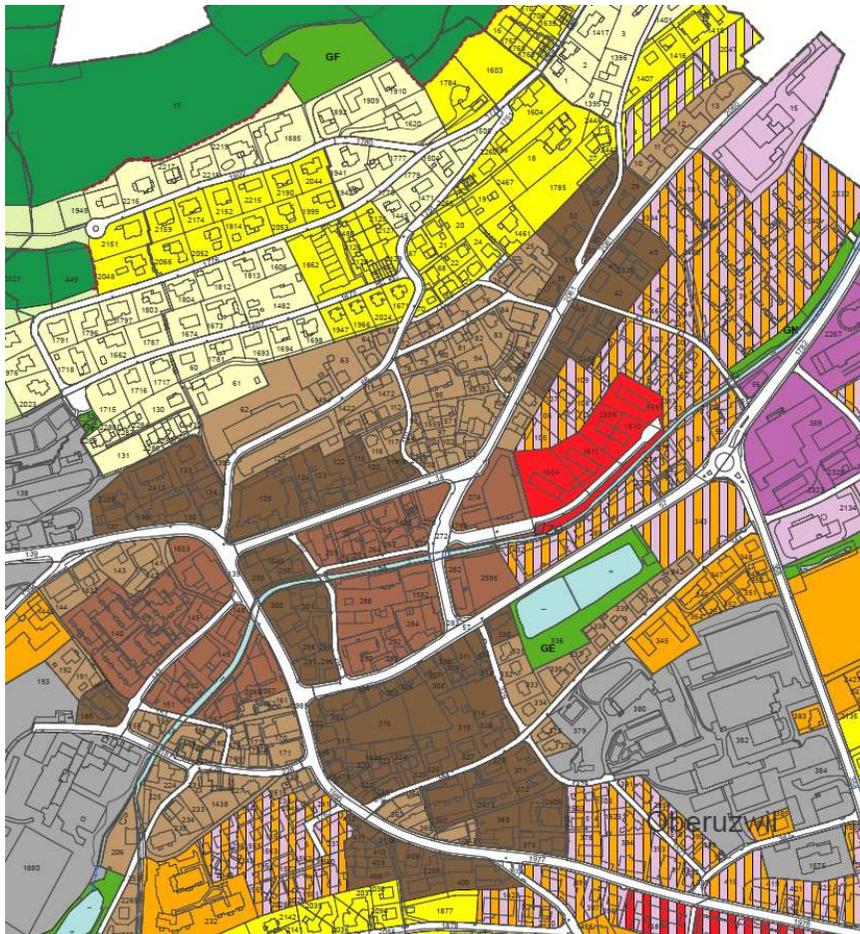
K12.5 Kernzone

K15.0 Kernzone

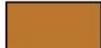
K16.0 Kernzone

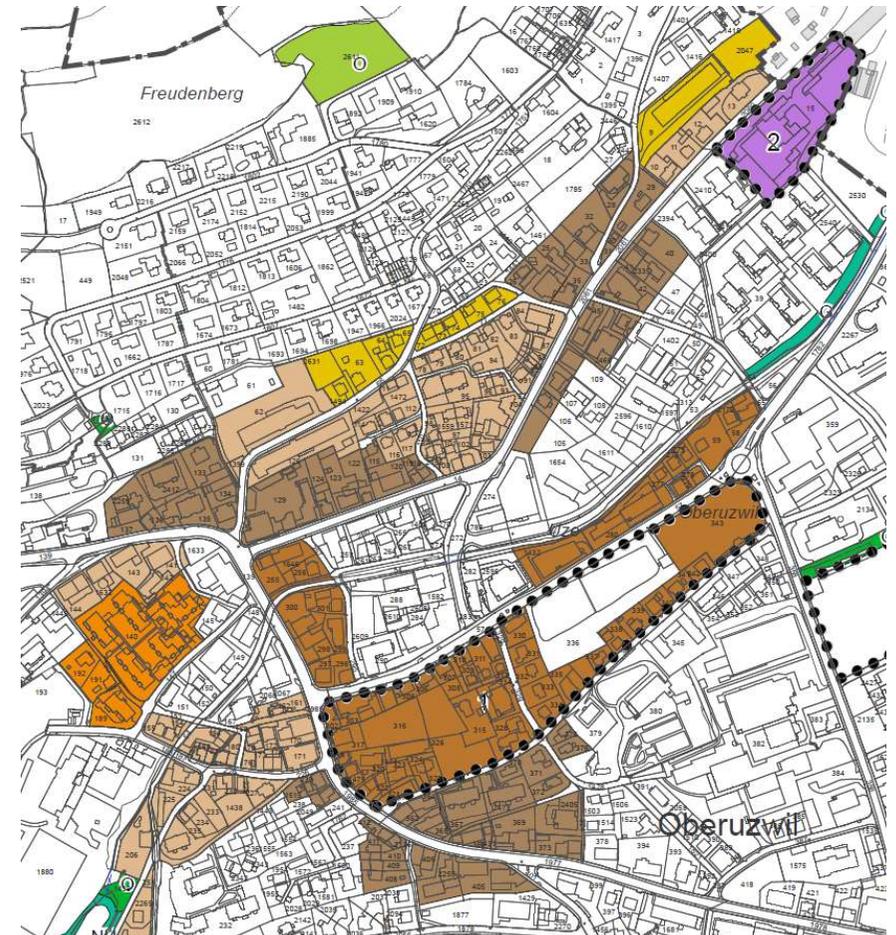
Aufhebung der Dorfkernzonen

bisher:



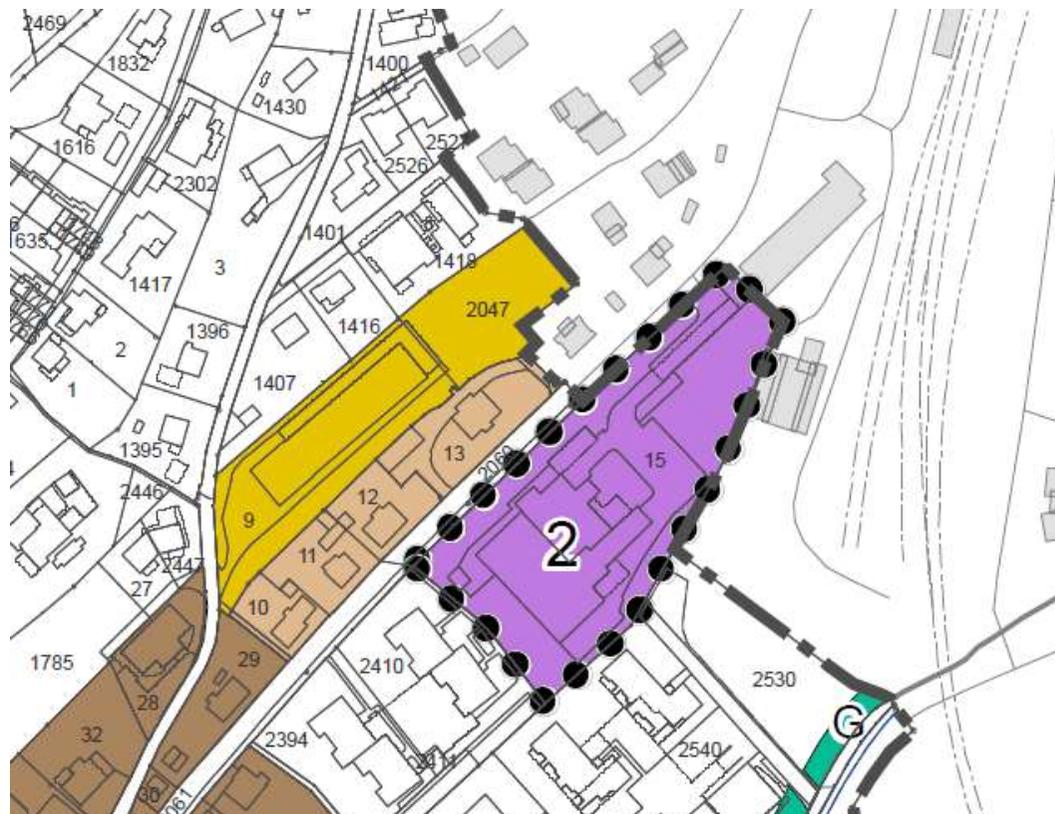
neu:

	K12.5	Kernzone
	K15.0	Kernzone
	K16.0	Kernzone



Umzonungen im Bereich Bahnhof

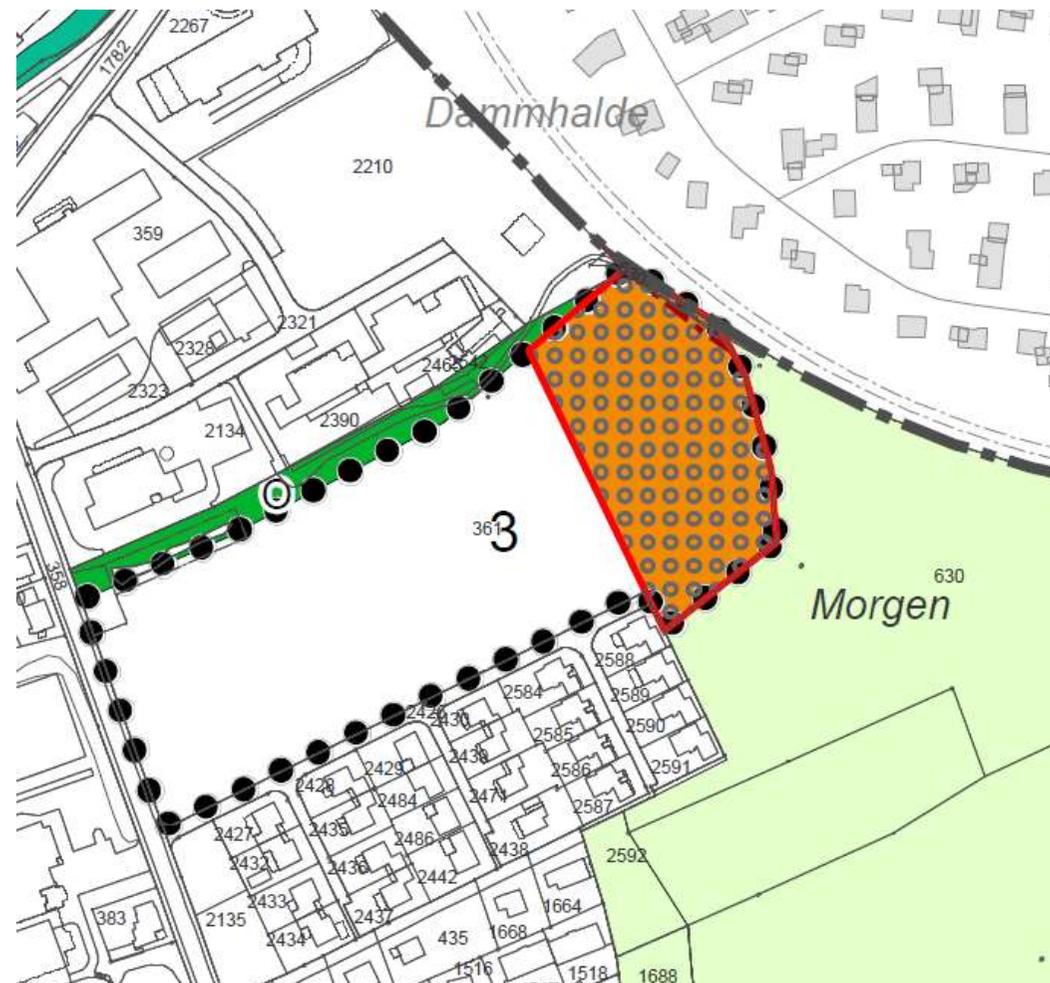
- Gewerbe- und Industriezone GI 3 → Wohn-/Gewerbezone WG13.5
- Wohn- und Gewerbezone WG2 → Wohnzone W2



Einzonungen

Gebiet Morgen Nord

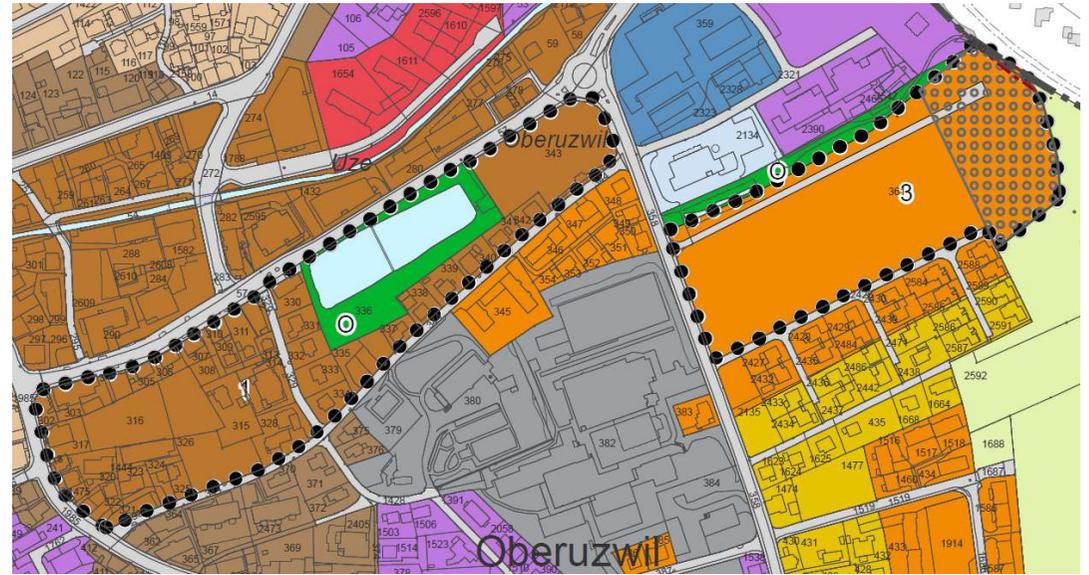
- ca. 7'500 m²
- „Wieder-Einzonung“
- für Wohnnutzung
mittlerer Dichte (W13.5)
- im Eigentum der
politischen Gemeinde
- Forderung Kanton:
Verkehrerschliessung
sicherstellen



Sondernutzungsplanpflicht

- Betroffene Gebiete / Areale:

- 1) Neugasse / Heerweiher
- 2) Bahnhof
- 3) Morgen Nord
- 4) Buechen Süd
- 5) Buechen Ost



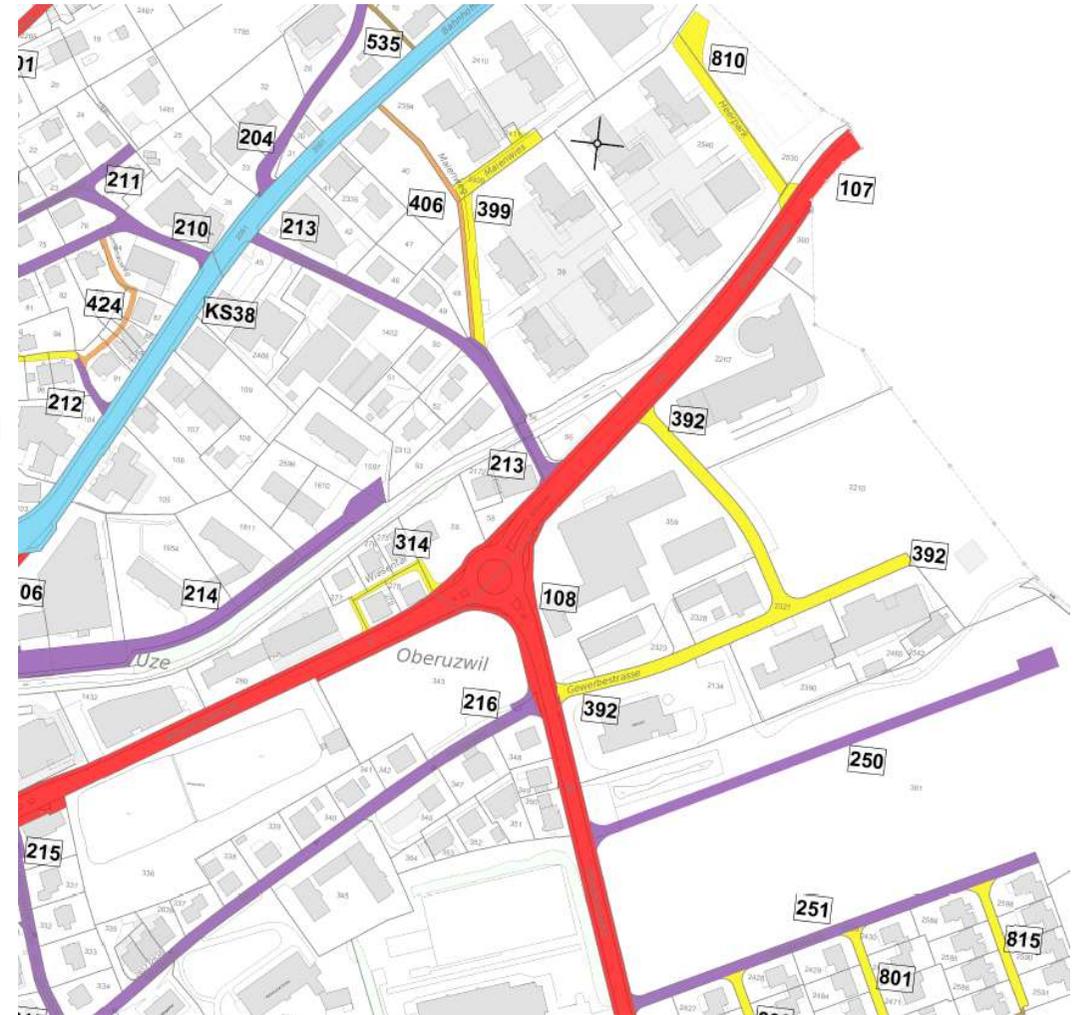
- Zweckbezeichnung:

- Entwicklung von Orts- und Quartierzentren (Neugasse / Heerweiher)
- Besondere Bauweise, Gestaltung von Bauten und Aussenräumen, Erschliessung (alle 4 anderen Gebiete)

Gesamtstrassenplan

- Erarbeitung durch GEOINFO Vermessungen AG, Wil
- Koordinationspflicht zwischen Revision Zonenplan und Gesamtstrassenplan
- ergänzender Teilplan „Fuss-, Wander- und Radwegplan“

	Kantonsstrasse
	Gemeindestrasse 1. Klasse
	Gemeindestrasse 2. Klasse
	Gemeindestrasse 3. Klasse
	Weg 1. Klasse



Verkehrsflächen (Zonenplan): Schnittstelle zu Gesamtstrassenplan

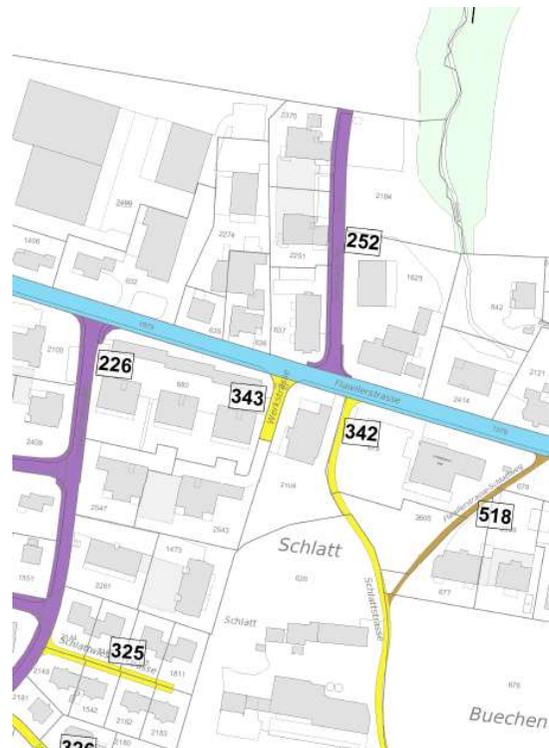
Neu: Im Zonenplan Mitberücksichtigung sämtlicher Gemeindestrassen

3. Klasse

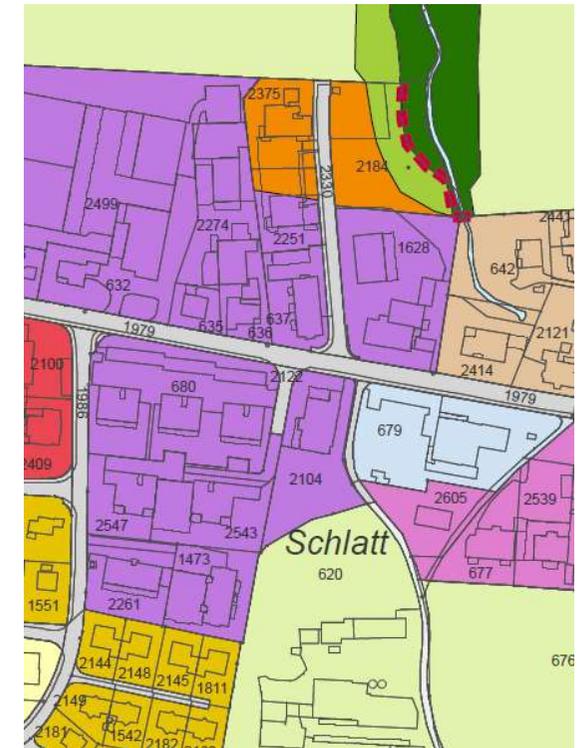
Zonenplan rechtskräftig:



Gesamtstrassenplan neu:



Zonenplan neu:



Revision Baureglement Oberuzwil

Altes Bau- und Planungsrecht

- eidg. Raumplanungsgesetz 1972/1980/2000
- kantonales Baugesetz 1972/1983/1997

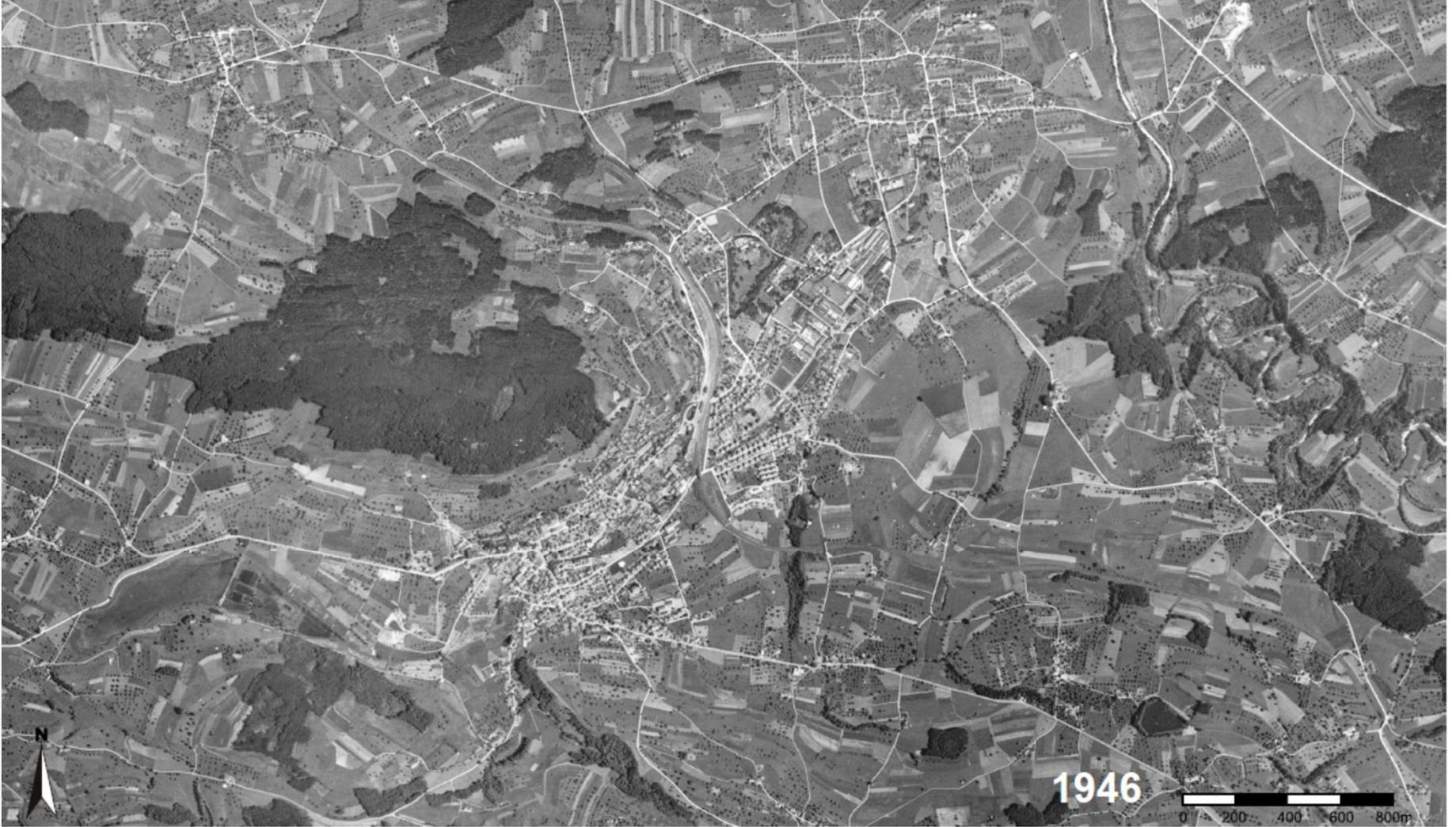
Neues Bau- und Planungsrecht

- 2014 Teilrevision Raumplanungsgesetz
- 2017 kantonales Planungs- und Baugesetz

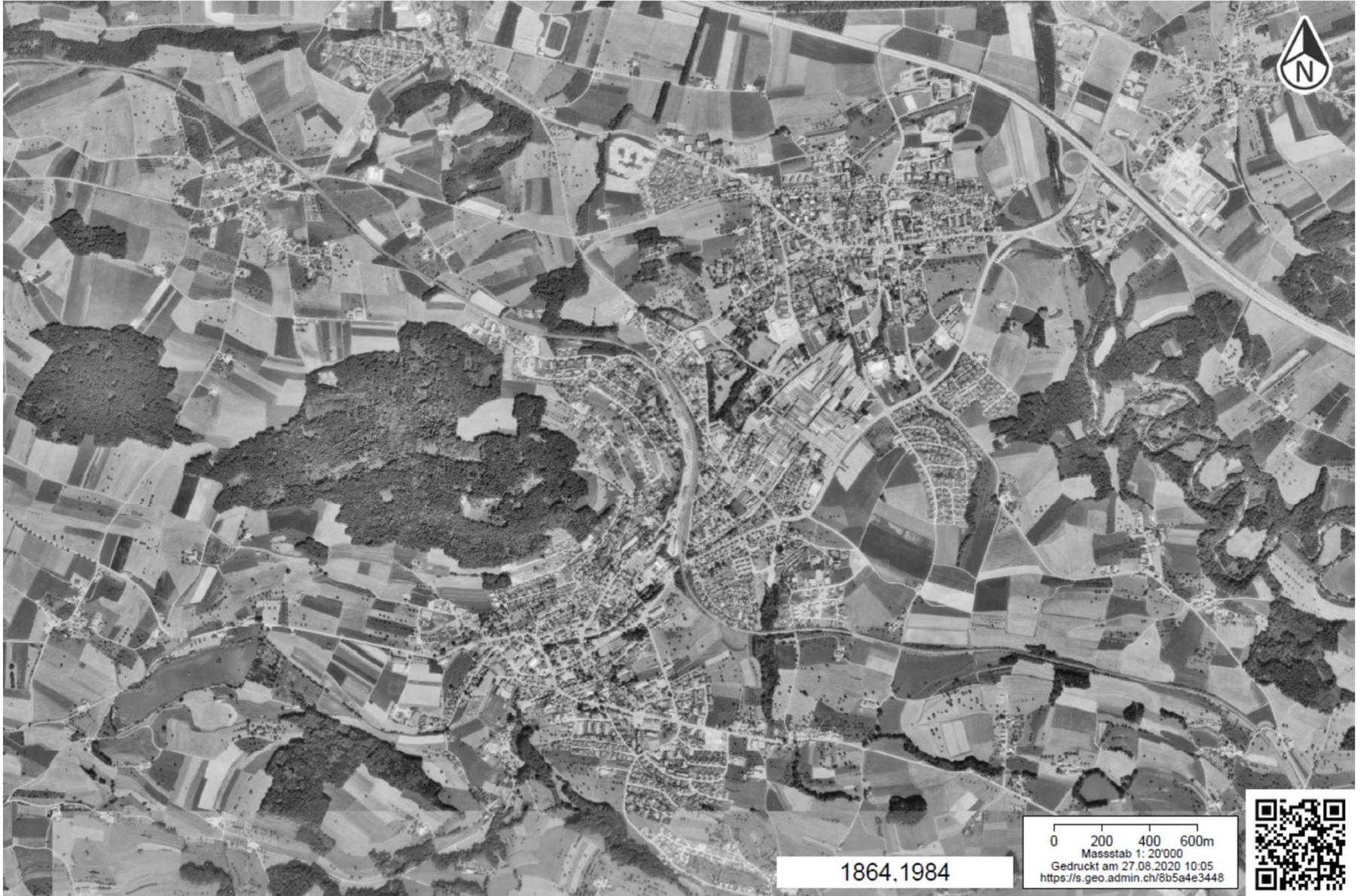
Raumplanungsgesetz 2014

- Wachstum der Siedlungen begrenzen / Landschaft schonen
 - Maximale Bauzonenfläche pro Kanton (Richtplan SG)
 - Konsequente Umsetzung d. In Volksabstimmung mit 2/3-Mehrheit angenommen (auf 15 Jahre)
- Verbesserung der Nutzung in heutigen Bauzonen
 - Innenentwicklung vor Aussenentwicklung
 - Nachweis der Innenentwicklung

Oberuzwil



Oberuzwil



1864, 1984

0 200 400 600m
Massstab 1: 20'000
Gedruckt am 27.08.2020 10:05
<https://s.geo.admin.ch/8b5a4e3448>



Oberuzwil

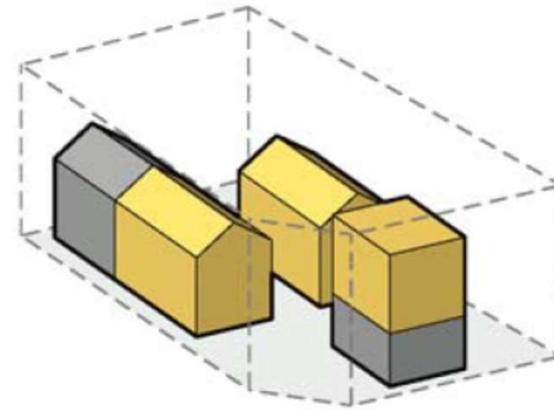
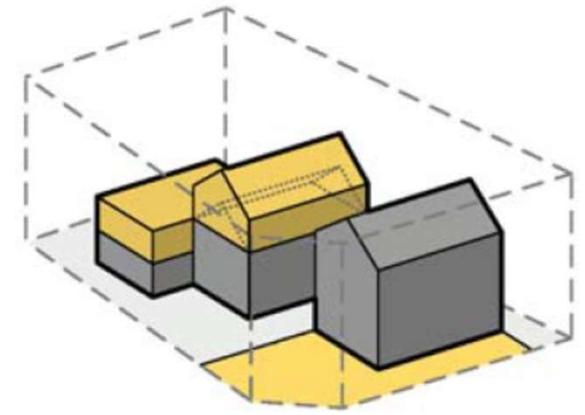
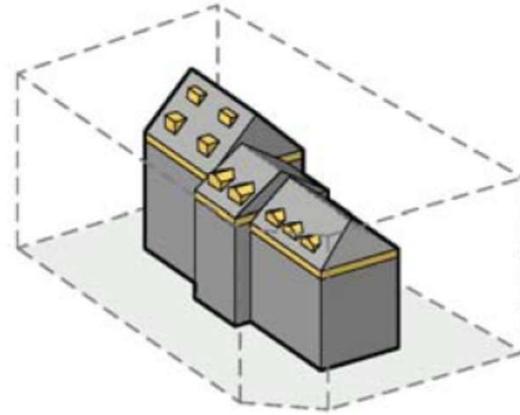


2018.2018

0 200 400 600m
Massstab 1: 20'000
Gedruckt am 27.08.2020 10:08
<https://s.geo.admin.ch/8b5a512741>



Innenentwicklung – haushälterische Nutzung



Neues Planungs- und Baugesetz 2017

Generell dichtere Nutzung innerhalb heutiger Bauzonen

- Liberalisierung und Vereinheitlichung der Bauvorschriften, PBG 73 ff.

Instrumente für optimalere Nutzung innerhalb Bauzone

- Schwerpunktzone für Verdichtungsprojekte, PBG 19
- Neufassung Sondernutzungspläne, PBG 23 ff.
- Kaufrecht gegen Baulandhortung, PBG 9

Auftrag von RPG und PBG an Gemeinden

- Siedlungsbegrenzung und Innenentwicklung/ -verdichtung
- Anpassung von Baureglement und Zonenordnung an neues Recht
- Umsetzung innert 10 Jahren
- Alte Bau- und Zonenordnung bleiben **bis zu deren Revision in Kraft**



Baureglement Oberuzwil

Inhaltsverzeichnis

1. Zuständigkeit
2. Raumplanung
3. Nutzungs- und Bauvorschriften
 - Erschliessung und Ausstattung
 - Bauten und Anlagen
4. Gebühren
5. Schlussbestimmungen

Zuständigkeit - Art. 2 BauR

- **Gemeinderat** - Planungsbehörde
(Nutzungsplanung)
 - Baureglement, Zonenplan, SchutzV, komm Richtplan
 - Strassenplan und Strassenprojekte usw.
- **Baukommission** - Baubewilligungsbehörde
(wie bisher)
 - Entscheid über Baugesuche
 - Anwendung des Baurechts
- **Bauverwaltung** - Administrativfunktionen

Raumplanung - Art. 3 f. BauR

- **Zonenvorschriften** in PBG definiert
 - Bauzonenarten (bspw. WZ, WGZ, ArZ, KZ, IEZ)
 - Nichtbauzonenarten (bspw. LwZ, FHZ)
- **Baureglement**
einzelne Planungsvorschriften für einzelne Zonen
bspw. Einfügungsgebot für Kernzone (wie bisher)

Nutzungs- und Bauvorschriften

Erschliessung und Ausstattung – Art. 12 f. BauR

- Ausfahrten und Vorplätze
Sichtzonen-Normen als Richtwert
- Mindestbedarf für Abstellplätze für Fahrzeuge
bspw. EFH 2 PP, MFH 1 PP/100 m²
- Spiel- und Begegnungsplätze bei MFH
15% der Wohngeschossfläche

Bleibt grundsätzlich unverändert

Bauten und Anlagen – Art. 17 f. BauR

Kantonale Vereinheitlichung und Vereinfachung der Regelbauvorschriften

- Neu: Abschliessender Katalog der Regelbauvorschriften PBG 73 f.
- Gesamthöhe (bisher Firsthöhe) obligatorisch
- Grenzabstand / Gebäudeabstand
- Terrainveränderungen
- Gebäudelänge fakultativ
- Gebäudehöhe / Winkelmass des Dachraumes
- Fassadenhöhe
- Baumassenziffer

Bauten und Anlagen – Art. 17 f. BauR

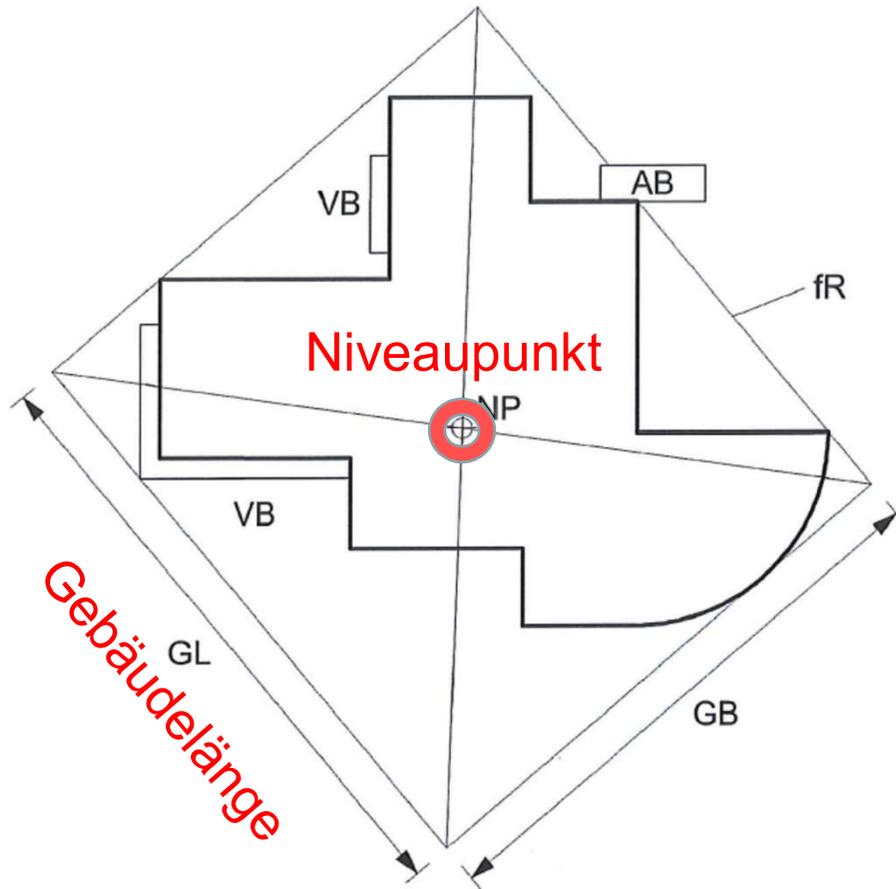
- Gestrichen sind:
 - Ausnützungsziffer
 - Geschosszahl
 - Grosser Grenzabstand
 - Mehrlängenzuschlag
 - Wohnhygienische Anforderungen
 - Andere bisherige kommunale Bauvorschriften

Kantonale Vereinheitlichung und Vereinfachung der Regelbauvorschriften

- Regelbauvorschriften des PBG
- Gesamthöhe (bisher Firsthöhe) obligatorisch
- Grenzabstand / Gebäudeabstand
- Terrainveränderungen
- Gebäudelänge fakultativ
- Gebäudehöhe und Winkelmass des Dachraumes
- Fassadenhöhe
- Baumassenziffer
- **Gemeinden:**
 - Auswahl unter festgelegten Regelbauvorschriften
 - Definieren der Masse

darüber hinaus hat Gemeinde keine Regelungskompetenz mehr

Kantonale Definition der Bauvorschriften



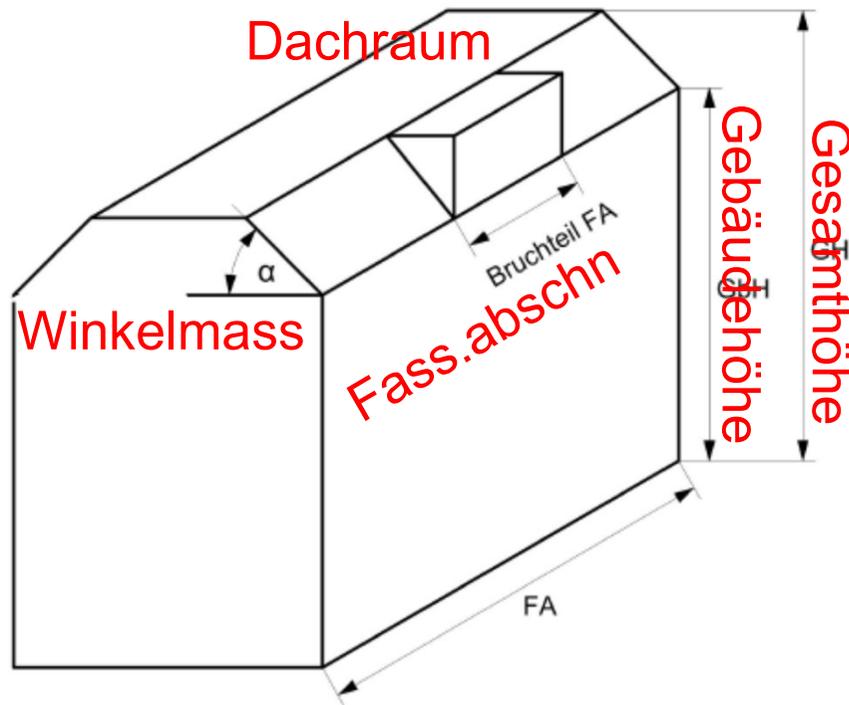
Gebäudelänge PBG 82

Kleinstes die Baute umhüllendes Rechteck

Niveaupunkt PBG 77

Schwerpunkt dieses Rechtecks auf gewachsenem Terrain

Kantonale Definition der Bauvorschriften



Gesamthöhe PBG 83

Abstand zwischen NP und höchstem Punkt des Daches

Gebäudehöhe PBG 84

zwischen NP und Schnittpunkt Fassade/Dachoberkante

Dachraum PBG 84

Raum zwischen GbH und GH Winkelmass - Fassadenabschnitt

Dichteziffer

Ausnützungsziffer durch PBG gestrichen

Gemeinde steht vor Auswahl

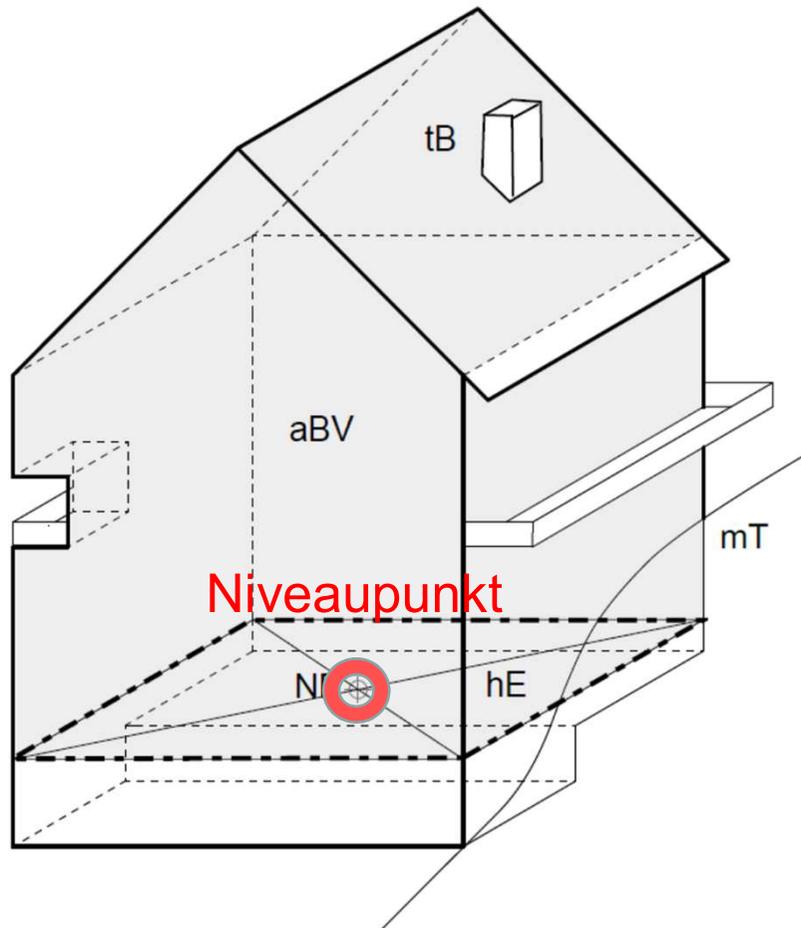
→ Keine Dichteziffer oder Baumassenziffer

Thema: Wie Verdichtung optimal fördern?

→ Baumassenziffer

- Ausnützungsziffer nur in WZ und WGZ, hier AZ durch BMZ ersetzt
- Generelle Verdichtung in angemessenem Umfang durch BMZ
- Verdichtungsprojekte punktuell fördern

Baumassenziffer (PBG 87)



Ausnutzungsziffer regelt den Umfang der Nutzflächen innerhalb der Gebäude. BMZ regelt Umfang des Bauvolumens.

Angerechnet wird das Volumen über der horizontalen Ebene, die durch den Niveaupunkt verläuft.

Festlegung der BMZ anhand einer Analyse der bestehenden Siedlungsbebauung ($AZ \times 4 = BMZ$)

Tabelle der Regelbauvorschriften

	innerhalb Bauzone:													ausserhalb Bauzone:						
	Wohnzonen				Wohn-/ Gewerbezone			Arbeitszonen			Kernzonen			Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Intensiverholungszone S: Sport TP: Tiergesundheit und Pferdesport	Freihaltezone O: Ortsplanung SF: Sport und Freizeit	Schutzzone G: Gewässerschutz	Landwirtschaftszone	Freihaltezone O: Ortsplanung	Schutzzone G: Gewässerschutz NH: Natur- und Heimatschutz
	W9.5	W11.0	W13.5	W16.0	WG11.0	WG13.5	WG16.0	A13.5	A16.5	A20.0	K12.5	K15.0	K16.0	OeBA	I	FiB	SiB	L	FaB	SaB
Grenzabstand [m]	4.0	4.5	5.0	6.0	4.5	5.0	6.0	3.0 ⁴⁾	3.0 ⁴⁾	3.0 ⁴⁾	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	-	5.0	-	-
Gesamthöhe [m]	9.5	11.0	13.5	16.0	11.0 ³⁾	13.5 ³⁾	16.0 ³⁾	13.5	16.5	20.0	12.5	15.0	16.0	20.0	13.5	-	-	16.0 ⁵⁾	-	-
Gebäudehöhe [m]	6.5	7.5	10.0	12.5	7.5 ³⁾	10.0 ³⁾	12.5 ³⁾	-	-	-	7.5	10.0	11.0	-	-	-	-	- ⁵⁾	-	-
Dach- raum	Winkelmass auf Längsseiten [°]	45	45	45	45	45	45	-	-	-	45	45	45	-	-	-	-	- ⁵⁾	-	-
	Bruchteil je Fassaden- abschnitt	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	-	-	-	1/2	1/2	1/2	-	-	-	-	- ⁵⁾	-	-
Gebäuelänge [m]	28.0	32.0	40.0	45.0	32.0	40.0	45.0	-	-	-	32.0	32.0	45.0	-	-	-	-	- ⁵⁾	-	-
Baumassenziffer ¹⁾	1.6	2.0	2.6	3.0	2.4 / 2.7	3.0 / 3.3	3.4 / 3.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgrabungen ²⁾ [m]	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	-	-	-	1.6	1.6	1.6	-	-	-	-	- ⁵⁾	-	-
ES	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	III	III	III	II	III	II	II	III	II	II

¹⁾ Nutzungsboni:

- Für Hauptbauten mit Sattel- oder Walmdächern ab 30° Dachneigung kann die Baumassenziffer (BMZ) um 0.3 und pro weitere 5° Dachneigung - bis zu einem Maximum von 45° Dachneigung - um zusätzliche 0.05 erhöht werden. Zur Bestimmung der anwendbaren BMZ wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet. Der Nutzungsbonus kann nur für Sattel- und Walmdächer, welche sich über die ganze Giebelseite erstrecken, in Anspruch genommen werden.
- Bei Erstellung einer Tiefgarage erhöht sich die BMZ im Verhältnis zur Kubatur der Tiefgarage, soweit sie über der durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt (Art. 87 PBG). Der Nutzungsbonus kann nur für Tiefgaragenräume (Abstellräume für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder) beansprucht werden.
- Bei den Wohn-/Gewerbezone (WG) gilt der höhere Wert für kombinierte Wohn- und Gewerbebauten mit dauerndem gewerblichem Anteil (Geschossfläche) von mindestens 25 % sowie für reine Gewerbebauten.

²⁾ Die Beschränkung der Höhe der Abgrabung gilt nicht für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten (Art. 97 Abs. 1 PBG).

³⁾ Die Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf insgesamt um 1,0 m erhöht werden, wenn ein gewerblich genutztes Geschoss dies erfordert.

⁴⁾ Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W, WG) ist der Grenzabstand um 3.0 m und gegenüber anderen Zonen um 1.0 m höher.

⁵⁾ Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der W11.0 sinngemäss.

Mitwirkung, weiteres Vorgehen

Beratungsnachmittage

Persönliche Fragen und Anliegen zur Ortsplanungsrevision
(Gemeindehaus)

- Dienstag, 15. September 2020
- Montag, 28. September 2020
- Mittwoch, 14. Oktober 2020
- Dienstag, 27. Oktober 2020

E - Mitwirkung

- Dauer:
Bis Ende Oktober 2020
- Stellungnahme online erfassen: www.oberuzwil.ch oder app.e-mitwirkung.ch/ortsplanung-oberuzwil

E - Mitwirkung



SCHRITT 1: INFORMIEREN

Auf unserer Website haben wir alle relevanten Informationen für Sie bereitgestellt. Erhalten Sie einen Gesamtüberblick, Antworten zu häufigen Fragen sowie die Möglichkeit zum Download aller themenbezogenen Unterlagen.

[→ JETZT INFORMIEREN](#)

SCHRITT 2: RÜCKMELDUNG ERFASSEN

Wählen Sie einen Inhaltsbereich aus und erfassen Sie Ihre Rückmeldungen.

[TEAM-MITGLIED EINLADEN](#)

STRATEGIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Geben Sie hier Ihre Rückmeldungen zur Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen und zum Vertiefungsbericht Testgebiete.

[→ ÖFFNEN](#)

RICHTPLAN

Sehen Sie hier den kommunale Richtplan ein und erfassen Sie Ihre Rückmeldung direkt in der Richtplan-Karte oder im Richtplan-Text.

[→ ÖFFNEN](#)

ZONENPLAN

Sehen Sie hier den Zonenplan und die Änderungen im Zonenplan an und erfassen Sie Ihre Rückmeldung direkt in der Karte.

[→ ÖFFNEN](#)

BAUREGLEMENT

Erfassen Sie hier Ihre Rückmeldungen zum Baureglement.

[→ ÖFFNEN](#)

GEMEINDESTRASSENPLAN

Sehen Sie hier den Gesamtstrassenplan und den Fuss-, Wander- und Radwegplan ein. Erfassen Sie Ihre Rückmeldung direkt in den Karten.

[→ ÖFFNEN](#)

PLANUNGSBERICHT

Erfassen Sie hier Ihre Rückmeldungen zum Planungsbericht.

[→ ÖFFNEN](#)

[Auf Stellungnahme verzichten](#)

[→ An öffentlicher Stellungnahme anschliessen](#)

SCHRITT 3: STELLUNGNAHME PRÜFEN UND ABSENDEN.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme bis spätestens 31. Oktober 2020 ab, damit diese berücksichtigt werden kann. Klicken Sie dazu auf «Jetzt prüfen und absenden», um Ihre Stellungnahme anzusehen und zu übermitteln.

[JETZT PRÜFEN UND ABSENDEN](#)

E - Mitwirkung

BAUREGLEMENT

 Dokument herunterladen

Neue Rückmeldung erfassen

Wählen Sie folgend ein bestimmtes Kapitel aus oder erfassen Sie Ihre Rückmeldung direkt im Dokument.

Nach Kapitel suchen 

Rückmeldungen direkt im Dokument erfassen

Allgemeine Rückmeldungen zum Baureglement

 Neue Rückmeldung erfassen

E - Mitwirkung

BAUREGLEMENT

 Dokument herunterladen

Neue Rückmeldung erfassen

Wählen Sie folgend ein bestimmtes Kapitel aus oder erfassen Sie Ihre Rückmeldung direkt im Dokument.

Art. 1 Geltungsbereich
x ▾

Rückmeldungen direkt im Dokument erfassen

Art. 1 Geltungsbereich


Antrag*

Begründung*

 Datei anfügen
 schliessen
✓ SPEICHERN

⊕ Neue Rückmeldung erfassen

Allgemeine Rückmeldungen zum Baureglement


⊕ Neue Rückmeldung erfassen

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Oberuzwil. Art. 7 Abs. 2 PBG
- 2 Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Art. 1, 135, 142f., 149, 158 PBG
- 2 Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes¹, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 StrG². Sie kann Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG³ für private Ausfahrten zu öffentlichen Strassen verfügen. Art. 40 Abs. 2, 90 VRP⁴
Art. 101 Abs. 2, Art. 102 Abs. 1 Bst. e StrG
- 3 Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:
 - a) Beratung von Bauwilligen und Planerr;
 - b) Prüfung der Baugesuche;
 - c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
 - d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
 - e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
 - f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
 - g) Baukontrolle und -aufsicht;
 - h) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.
- 4 Verfügungen und Entscheide der Baukommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden, Verfügungen der Bauverwaltung an die Baukommission.
- 5 Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beziehen.

2 Raumplanung

Art. 3 Planungsmittel

- Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel: Art. 1 ff., Art. 118 ff. PBG
- a) kommunale Richtplanung;
 - b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
 - c) Sondemutzungspläne;
 - d) Schutzverordnung;
 - e) Strassenplan;
 - f) Erschliessungsprogramm.

Art. 4 Information und Mitwirkung

- 1 Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung. Art. 34 PBG
Art. 4 RPG
- 2 Der Richtplan wird vor Erlass während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

¹ Planungs- und Baugesetz, sGS 731.1, PBG

² Strassengesetz, sGS 732.1, StrG

³ Gemeindegesetz, sGS 151.2, GG

⁴ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP

E - Mitwirkung

ZONENPLAN

Zonenplan

 Auf der Karte anzeigen

Antrag*

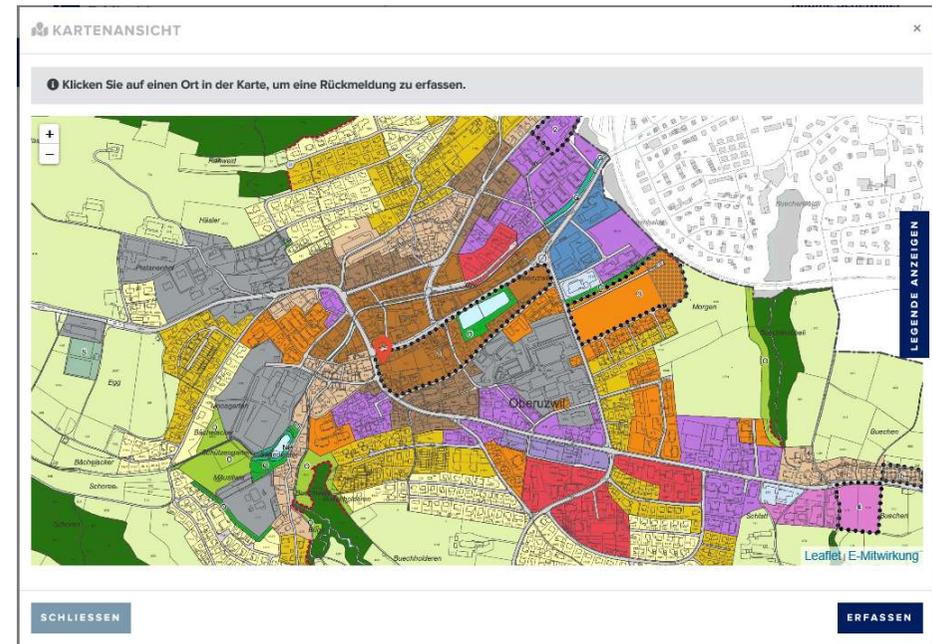
Begründung*

 Datei anfügen

 schliessen

✓ SPEICHERN

 Neue Rückmeldung erfassen



Weitere Vorgehensschritte

- Auswertung und Diskussion der Mitwirkungseingaben
- Bereinigung der Planungsunterlagen
- Erlass / Verabschiedung durch Gemeinderat
- Öffentliche Auflage Zonenplan und Baureglement
sowie Gesamtstrassenplan (+ Teilplan „Fuss-, Wander- und
Radwegplan“)
- ev. Einspracheverfahren
- Genehmigung durch Kanton

Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

