

PROJEKT NR. 009.1.028

ÜBERBAUUNGSPLANSONDERNUTZUNGSPLAN BAUMGARTEN

1. ÄNDERUNG UND ANPASSUNG AN DAS PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

BESONDERE VORSCHRIFTEN

29. JUNI 2026

Vom Gemeinderat erlassen: 02. Februar 2026
Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Auflage: 18. Februar – 19. März 2026

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:
Der Amtsleiter

Hinweis: Die besonderen Vorschriften zum rechtskräftigen Überbauungsplan Baumgarten, St. Margrethen (vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am 02. November 2016) werden wie unten aufgeführt geändert. Der Einsprachemöglichkeit untersteht ausschliesslich, was "rot" oder „durchgestrichen“ dargestellt ist.

rot = neu | ~~durchgestrichen~~ = aufgehoben

I. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Der ~~Überbauungsplan~~Sondernutzungsplan besteht aus dem ~~Karte~~Situationsplan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie dem «Richtprojekt Überbauungsplan Baumgarten» vom 16. April 2015.

² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Inhalte des Richtprojekts sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

ART. 2 ZWECK

¹ Der ~~Überbauungsplan~~Sondernutzungsplan bezweckt den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tankstelle und Shop, das aufgrund der prominenten Lage am Ortseingang namentlich folgende Anforderungen Rechnung trägt:

- a) zweckmässige Erschliessung der verschiedenen Nutzungen;
- b) kompakter Baukörper mit integrierter Tankstelle;
- c) hochwertige Erscheinung am Ortseingang;
- d) erhöhte energetische Anforderungen an die Gebäudehülle.

II. ERSCHLIESSUNG

ART. 3 BEWEGTER VERKEHR

¹ Die Zu- und Wegfahrten bzw. Ein- und Ausfahrten des motorisierten Verkehrs haben über die bezeichneten Bereiche zu erfolgen.

² Die Wegfahrt für Lastwagen in die Hauptstrasse ist eindeutig zu signalisieren und für Personenwagen zu verbieten.

ART. 4 RUHENDER VERKEHR

¹ Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme für Besucher und Kunden in einer unterirdischen Baute anzuordnen.

² Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind oberirdisch im Bereich Autoabstellplätze zu erstellen. Die Hauszugänge müssen direkt von den Autoabstellplätzen zugänglich sein.



³ Innerhalb ~~der Markierungslinies des Baubereichs~~ Hauptbaute ist im Erdgeschoss ein gut zugänglicher und abschliessbarer Veloabstellraum anzuordnen. In der Nähe des Shops und der Hauszugänge sind Kurzzeit-Veloabstellplätze zu erstellen. Die Anforderungen der Veloparkierungsanlagen richten sich nach der ~~SN~~ VSS-Norm 640 066. Die Gemeinde legt die Anzahl Veloabstellplätze fest.

III. BEBAUUNG

ART. 5 MARKIERUNGSLINIEN BAUBEREICHE

¹ Die Baubereiche legen die maximale Ausdehnung der Hauptbauten sowie die Anordnung und Ausdehnung des Dachraums fest. Diese gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.

² Innerhalb ~~der Markierungslinie des Baubereichs~~ Hauptbaute ist eine Hauptbaute mit ~~max. 5 Vollgeschossen zu erstellen. Die~~ einer maximalen Gebäudehöhe ~~beträgt von~~ 420.0 m ü. M. und ~~die einer~~ maximalen ~~Firsthöhe Gesamthöhe von~~ 424.0 m ü. M. zulässig. Technische Aufbauten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Sie sind gegenüber dem Dachrand um die Höhe zurückzusetzen.

³ Innerhalb ~~der Markierungslinie Attikageschosses des Baubereichs~~ Dachraum / Attika kann die gemäss Regelbauweise (Art. 25 7 und 27 BauR) zulässige ~~Attikageschossfläche Dachraumfläche~~ frei angeordnet werden. OK Dach des ~~Attikageschosses Dachraums~~ / Attika darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3.00 m übersteigen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

⁴ Unterschreitungen sind zulässig, soweit dadurch der architektonische Ausdruck gemäss Richtprojekt erhalten bleibt. Ausserhalb der ~~Markierungslinien Baubereiche~~ sind ausschliesslich eine Anbaute zur Einhausung der Zu- und Wegfahrrampe, Notausgänge der Sammelgarage sowie eine Kleinbaute, mit einer maximalen Fläche von 10 m² und einer Gesamthöhe von 3.5 m, im Zusammenhang mit dem Spielplatz zugelassen.

ART. 6 BEREICH TANKSTELLE

Die Anordnung einer Tankstelle ist nur im bezeichneten Bereich zulässig. Der ausgesparte Raum im Baukörper darf ~~maximal 2 Vollgeschosse umfassende~~ eine maximale lichte Höhe von 5.0 m nicht überschreiten.

ART. 7 NUTZUNG

Im Erdgeschoss sind die Hauptnutzflächen ausschliesslich gewerblich zu nutzen. Die kundenintensive Fläche ist bezogen auf die Anzahl oberirdische Kundenparkplätze zu beschränken.

ART. 8 ETAPPIERUNG

Der Geltungsbereich ist in einer Bauetappe zu bebauen.

ART. 9 MEHRAUSNÜTZUNG

~~Wenn die Voraussetzungen des Überbauungsplans und Art. 8 BauR erfüllt sind, wird eine Mehrausnutzung von maximal 20 % gewährt.~~



ART. 9 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

¹ Sämtliche Bauten haben architektonisch erhöhten Anforderungen zu genügen.

² Es sind ausschliesslich eingezogene Balkone (Loggien) erlaubt. Innerhalb des Baukörpers ist die Zu- und Wegfahrrampe der Sammelgaragen zu integrieren.

³ Auffallende oder grelle Farbtöne sind für sämtliche Bauten nicht zulässig. Mit der Baueingabe ist ein Fassadengestaltungskonzept und ein Material- und Farbkonzept bewilligen zu lassen. Die Bewilligungsbehörde kann Bemusterungen verlangen.

ART. 10 DACHGESTALTUNG

Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind, mit Ausnahme von Dachterrassen, extensiv zu begrünen.

IV. UMGEBUNG

ART. 11 REKLAMEANLAGE

¹ Am eingetragenen Standort ist eine Reklameanlage mit einer Höhe bis 6.5 m und einer Breite bis 1.5 m zulässig.

² Die Reklameanlage muss einen Strassenabstand von mindesten 2.5 m einhalten und ausserhalb der Sichtbereiche liegen.

ART. 12 VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHE

¹ Die interne Verkehrsfläche dient der Erschliessung, Anlieferung und als Umschlagsplatz. Die versiegelte Fläche ist zu minimieren.

² Autoabstellplätze sind sickerfähig zu gestalten und mit Grünelementen in die Überbauung zu integrieren.

³ Die interne Grünfläche ist zu begrünen und mit Einzelbäumen zu bepflanzen. Verkehrsflächen sind sickerfähig zu gestalten.

ART. 13 FREIRAUMKONZEPT

¹ Mit der Baueingabe ist ein verbindliches Freiraumkonzept über den ganzen Geltungsbereich zur Genehmigung einzureichen.

² Der Freiraum ist qualitativ hochstehend zu gestalten. Das Freiraumkonzept macht Aussagen zu: Art der Nutzung, Beläge, Bepflanzung, Gliederung gegenüber öffentlichen Strassen, Aufenthaltsbereiche, Spielbereiche, Kehr- und Sammelstellen, Erschliessung und Parkierung.

³ Im Sinne des ökologischen Ausgleichs müssen 7 % des Planungsgebietes ökologisch wertvoll ausgestaltet werden. Im Umgebungsplan ist aufzuzeigen, wo und wie der ökologische Ausgleich erfolgt.

ART. 14 SPIEL UND BEGEGNUNG

Am bezeichneten Standort ist ein Spiel- und Begegnungsbereich für die Bewohner der Bebauung zu erstellen. Dieser ist hochwertig zu gestalten und mit Baumbeschattung und Sitzgelegenheiten auszustatten. Die Fläche der Kinderspielplätze ~~gemäss Art. 47 BauR~~ beträgt mindestens 600 m².



ART. 15 BEPFLANZUNG

¹ Es sind standortgerechte, nicht invasive Arten vorzusehen.

~~² Entlang der Hauptstrasse und der neuen Erschliessungsstrasse sind einzelne hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die tatsächlichen Pflanzstandorte sind mit dem Richtprojekt gemäss Art. 1 und mit den sonstigen Anlagen sowie den Sichtfeldern zu koordinieren.~~

² An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind einheimische Bäume zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Sichtfelder sind dabei freizuhalten.

³ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine artenreiche Wildhecke mit einheimischen Straucharten zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

ART. 16 KEHRRICHTSAMMELSTELLE

An dem eingetragenen Standort ist eine Unterflursammelstelle zu erstellen. Sie ist gestalterisch in das Umfeld einzupassen.

V. UMWELT

ART. 17 ENERGIE

Die Hauptbaute muss mindestens dem Minergie-Standard entsprechen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 18 BESTEHENDE BAULINIEN

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Baulinien des Quartierplans Oberfeld, genehmigt am 26. November 1963, aufgehoben.

ART. 19 INKRAFTTRETEN

Der Sondernutzungsplan Baumgarten 1. Änderung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.

