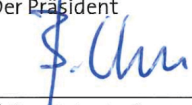
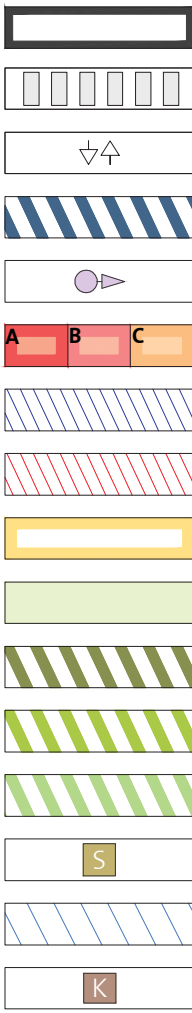


Quartierplan «Im Paul, Blumenrainstrasse», Bezirk Rüte

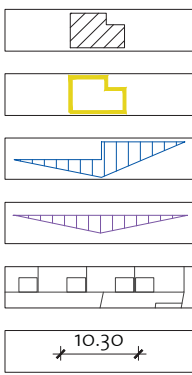
Vorprüfung durch die Standeskommission am 25. November 2014	
Von der Feuerschaukommission aufgestellt am 4. Februar 2015	
Der Präsident	Der Sekretär
	
Öffentliche Auflage: 7. Februar 2015 - 9. März 2015	
Dem fakultativen Referendum unterstellt: 27. April 2015 - 27. Mai 2015	
Von der Standeskommission genehmigt am 17. August 2015	
Der regierende Landammann	Der Ratschreiber
	
Strittmatter Partner AG Vadianstrasse 37 9001 St. Gallen T 071 222 43 43 F 071 222 26 09 www.strittmatter-partner.ch info@strittmatter-partner.ch	
474\o23\zb\QP_im_Paul_150414.dwg, Mer-FI-hm/zeb	



Festlegungen



Hinweise



	Reglement
Geltungsbereich	Art. 1
Bereich für Zufahrt	Art. 3
Zu- und Wegfahrt unterirdische Sammelgarage	Art. 4
Bereich für Besucherautoabstellplätze	Art. 4
Richtungspunkt privater Fussweg	Art. 6
Baubereich für Gebäude A, B, C	Art. 7
Bereich für eingeschossige Bauweise	Art. 7
Maximale Grundfläche drittes Vollgeschoss	Art. 7
Baubereich für Vordächer	Art. 8
Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 13
Hofbereich	Art. 14
Bereich für private Gärten	Art. 15
Bereich für Terrasse mit Sichtschutz	Art. 16
Standort für Spielplatz	Art. 17
Werkleitungskorridor	Art. 18
Standort für Kehrachtsammelstelle	Art. 19

Bestehendes Gebäude
Abzubrechendes Stammgebäude
Sichtfeld Fahrbahn gemäss SN VSS 640 273a
Sichtfeld Gehweg gemäss SN VSS 640 273a
Projekt gemäss Beilagepläne
Bemassung in Meter

Reglement

I. Allgemeines	
Art. 1 Geltungsbereich	¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement, dem Dossier der Beilagepläne vom 29. Januar 2015 sowie dem Planungsbericht. ² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte und die Beilagepläne sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
Art. 2 Zweck	Der Quartierplan bezweckt namentlich: a) eine effiziente und bodensparende Erschliessung; b) eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung mit hoher Wohnqualität; c) die Sicherung einer auf die Bebauung abgestimmten wohnlichen und naturnahen Umgebungsgestaltung
II. Erschliessung	
Art. 3 Bereich für Zufahrt	Im bezeichneten Bereich ist die Zufahrt für Motorfahrzeuge sicherzustellen. Diese dient auch als Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge und ist mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 4.00 m zu erstellen.
Art. 4 Autoabstellplätze	¹ Es sind mindestens zwei Autoabstellplätze für Bewohner pro Wohnung zu erstellen, in der Sammelgarage anzuordnen und ab der bezeichneten Stelle zu erschliessen. ² Es sind maximal sechs Autoabstellplätze für Besucher zulässig. Diese sind oberirdisch in den bezeichneten Bereichen zu erstellen und sickerfähig auszuführen. ³ Es sind zwei Autoabstellplätze für Bewohner und ein Autoabstellplatz für Besucher behindertengerecht zu erstellen.
Art. 5 Abstellplätze für leichte Zweiräder	Für das kurzzeitige Abstellen von leichten Zweirädern sind in den «Baubereichen für Gebäude C» je 10 Abstellplätze anzuordnen.
Art. 6 Richtungspunkte privater Fusswege	Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten ist mindestens 1.00 m breite und stufenfreie Fusswege zu erstellen. Sie sind sickerfähig auszuführen.
III. Bebauung	
Art. 7 Gebäude	¹ Gebäude mit Ausnahme von unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, An-, Klein- und Kleinstbauten sind nur in den bezeichneten «Baubereichen für Gebäude» zulässig. Diese regeln die maximal anrechenbare Gebäudefläche exklusive Anbauten. Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Bestimmungen:

	A	B	C
max. Anzahl Vollgeschosse	2	3	1
max. traufseitige Fassadenhöhe [m]	7.00	10.50	4.00
max. Gesamthöhe [m]	8.00	11.50	-

- ² Im «Baubereich für Gebäude A» sind drei gleichartige Gebäude in geschlossener Bauweise zu erstellen. In den «Bereichen für eingeschossige Bauweisen» dürfen Bauten nur eingeschossig mit einer Fassadenhöhe von maximal 5.0 m sowie mit einem Flachdach in Erscheinung treten.
- ³ In den «Baubereichen für Gebäude B» dürfen die durch die projizierten Fassadenlinien gebildeten Grundflächen der dritten Vollgeschosse maximal den bezeichneten Flächen entsprechen.

Art. 8 vorspringende Gebäudeteile	⁴ Im «Baubereich für Gebäude C» sind nur Nebennutzflächen (NNF) zulässig. ⁵ An- und Kleinbauten sind ausserhalb des «Baubereichs für Gebäude C» nur innerhalb des «Bereichs für private Gärten» zulässig. Kleinstbauten sind nur innerhalb des «Bereichs für private Gärten» sowie auf dem Spielplatz zulässig. An-, Klein- und Kleinstbauten dürfen innerhalb des «Bereichs für private Gärten» gegenüber dem Hofbereich an die Grenze gestellt werden.
Art. 9 Dichte	
Art. 10 Architektonische Gestaltung	¹ Vorspringende Gebäudeteile sind ausserhalb der Baubereiche nur als Dachvorsprünge erlaubt. In den «Baubereichen für Gebäude B» dürfen vorspringende Gebäudeteile entlang der Westfassade des dritten Vollgeschosses nicht über die Begrenzung der Grundflächen hinausragen. ² Im «Baubereich für Vordächer» sind Vordächer als Witterungsschutz der Gebäudezugänge erlaubt. Der bezeichnete Bereich regelt die maximale horizontale Ausdehnung. Es sind ein durchlaufendes oder mehrere gleichartige Vordächer zulässig.
Art. 11 Dachgestaltung	
Art. 12 Abbruch Stammgebäude	Die Geschossflächenziffer kommt nicht zur Anwendung.

IV. Umgebung
Art. 13 Allgemeine Umgebungsfläche

- ¹ Die allgemeine Umgebungsfläche ist, mit Ausnahme der Aufenthaltsflächen im Hofbereich, den privaten Gärten, den Erschliessungsflächen sowie dem Bereich gemäss Art. 16 als Wiese zu begrünen.
- ² Unterniveaubauten sind mit Ausnahme der Erschliessung und Belichtung vollständig zu überdecken. Es sind mit der Bepflanzung ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzen zulässig. Die Versiegelung ist gering zu halten.
- ³ Einfriedungen sind nur entlang der Umgrenzung des Geltungsbereichs, entlang der privaten Gärten gemäss Art. 15 sowie zur optischen Einfassung der Kehrachtsammelstelle und der oberirdischen Autoabstellplätze zulässig. Entlang der Blumenrainstrasse darf die Einfriedung maximal 1.2 m hoch sein. Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur punktuell gepflanzte Sträucher, Strauchgruppen und Laubbäume zulässig. Entlang der Zufahrt darf eine maximal 1.5 m hohe Stützmauer an die Grenze gestellt werden.
- ⁴ Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungskonzept mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Topografie einzureichen.

Art. 14	Hofbereich	¹ Der Hofbereich ist als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Erschliessungsbereich zu gestalten. ² Der Bereich ist mit Sitzgelegenheiten auszustatten sowie mit naturnahen Grünflächen zu gliedern. Die Grünflächen sind mit Wildgräsern und -blumen zu bepflanzen. Einzelne Sträucher und Laubbäume sind zulässig.
Art. 15	Bereich für private Gärten	Im bezeichneten Bereich sind private Gärten zulässig. Sichtunddurchlässige Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2.0 m sind zulässig, wenn sie über den gesamten Bereich einheitlich gestaltet werden und sich gestalterisch gut in die Bebauung einfügen.
Art. 16	Bereich für Terrasse mit Sichtschutz	Im bezeichneten Bereich darf im Erdgeschoss der seitliche Laubengang zu einer Terrasse erweitert und entlang der Zufahrt sowie dem Hofbereich eingewandet werden. Der Sichtschutz hat sich gestalterisch ins Erscheinungsbild des Gebäudes einzufügen.
Art. 17	Standort für Spielplatz	¹ Am bezeichneten Standort ist ein Kinderspielplatz durch die Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 18 und 1300 mit hochwertigen, altersgerechten Spielgeräten zusammen mit Bau des ersten Gebäudes zu erstellen. ² Mit der Baueingabe sind im Umgebungskonzept Angaben zu den Spielgeräten sowie allfälligen Geländemodellierungen einzureichen.
V. Umwelt und Übriges		
Art. 18	Werkleitungen	¹ Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem zu führen. Die Realisierung von Anlagen ist mit dem kantonalen Amt für Umwelt abzusprechen. Das Meteorwasser ist in erster Priorität versickern zu lassen, in zweiter Priorität zu retendieren. ² Der bezeichnete Werkleitungskorridor dient der Führung von Abwasser-, Wasser-, Erdgas- und Elektrizitätshauptleitungen. Allfällige Verlegungen, Überbauungen oder Integration in das Gebäude sowie die Sicherstellung der Zugänglichkeit haben nach Vorgaben der Werke zu erfolgen und sind vor der Baueingabe mit den entsprechenden Werkbetreibern festzulegen. ³ Müssen aufgrund der Bebauung öffentliche Werkleitungen verlegt werden, sind die Kosten von der Grundeigentümerschaft zu übernehmen.
Art. 19	Standort für Kehrichtsammelstelle	Am bezeichneten Standort ist eine Kehrichtsammelstelle zu erstellen und optisch einzufassen.

VI. Schlussbestimmung
Art. 20 Planungskosten

Die Planungskosten sind vollumfänglich vom Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 18 und 1300 zu tragen.