

M 1:1'000

25. Februar 2020



Quartierplan Gass II, Steinegg

Vorprüfung durch die Standskommission am 20. November 2018

Vom Bezirksrat aufgestellt am 25. Februar 2020
Der regierende Hauptmann
Der stillstehende Hauptmann

Öffentliche Auflage:

4. März - 2. April 2020

Fakultatives Referendum:

4. März - 2. April 2020

Von der Standskommission genehmigt am

Der regierende Landammann

1.12.2020

Der Ratschreiber

Daten der amtlichen Vermessung vom 3. Mai 2018

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

Strittmatter Partner AG

475\003\A00\430\00\QP_Gass_II_20022.dwg, Mer-S0\Gbe-bou-boz



Festlegungen

	Reglement
	Geltungsbereich Art. 1
	Baulinie für Bauten Baulinie für Garagenbauten Art. 5
	Hauptfrischtrichtung Art. 8
	Standort Bereich Laubbaum Art. 10
	Freihaltebereich Bach Art. 11
	Spielfläche Art. 12
	Begegnungsfläche Art. 12
	Wendeanlage Art. 13
	Bereich Autoabstellplatz Besucher Art. 14
	Fussweg, öffentlich Art. 15
	Bereich Kehrichtsammelstelle Art. 17

Hinweise

	Baute, bestehend
	Parzelle, projektiert
	Sichtfeld Fahrbahn gemäss VSS 40 273a
	Sichtfeld Gehweg gemäss VSS 40 273a
	Erschliessungsstrasse, öffentlich
	Gewässer, offen eingedolt

Reglement

Stützt auf Art. 50 – 53 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 29. April 2012 und die kantonale Bauverordnung (BauV) vom 22. Oktober 2012 erlässt der Bezirksrat Rüte für das Gebiet «Gass», Steinegg, folgendes Quartierplanreglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Verbindlichkeit und Geltungsbereich	¹ Dieses Reglement gilt für das im Quartierplan bezeichnete Gebiet. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die übergeordneten Erlasse (Zonenplan, Baugesetz, Bauverordnung etc.). ² Alle in Quartierplan und Reglement gemachten Festlegungen sind verbindlich.
Art. 2 Bestandteile	Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000, dem nachfolgenden Reglement sowie dem Planungsbericht.
Art. 3 Zweck	Mit dem Quartierplan «Gass II», Steinegg, werden die planerischen Voraussetzungen für die geordnete Erschliessung und Bekanung des Geltungsbereichs geschaffen. Die Überbauung soll der besonderen Lage des vorliegenden Gebietes gerecht werden und sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

II. Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Bauvorschriften	¹ Es können Einfamilien- und Doppel-Einfamilienhäuser erstellt werden. ² Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m. ³ Der Erdgeschossboden darf, unabhängig von der Hangneigung, im Mittel maximal 1,5 m über dem massgebenden Terrain, gemessen in der Fassadenrichtung, liegen. Ein Sockel- oder Kellergeschoss, dessen talseitige Fassade das gestaltete Terrain im Mittel um mehr als 2 m überragt, gilt als Vollgeschoss.
Art. 5 Baulinien	¹ Bauten und Garagenbauten dürfen bis an die dafür bezeichneten Baulinien gestellt werden. ² Unabhängig der Baulinie für Garagenbauten muss je nach Garagenposition die Einhaltung der Mindestlänge des Garagenvorplatzes von 5 m sichergestellt sein.
Art. 6 Schutzräume	Im Quartierplangebiet sind eigene Schutzräume zu erstellen. Je nach Überbauung ist auch ein Sammel-Schutzraum möglich.

III. Gestaltungsbestimmungen

Art. 7 Gestaltung der Bauten und Anlagen	Die Bauten müssen sich bezüglich Gestaltung, Material und Form gut ins Quartier- und Landschaftsbild einfügen. Zusammen mit dem Baugesetz sind ein Farb- und Materialkonzept für Fassaden, Dächer, Türen, Tore und Fenster sowie ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
--	--

Art. 8 Dachgestaltung

- Alle Hauptgebäude müssen Satteldächer zwischen 30° und 45° alte Teilung aufweisen. Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig, sofern sie sich harmonisch ins Quartierbild einfügen.
- Die Dächer können teilweise mit Erntet oder anderen, zum Gebäude passenden Materialien eingedeckt werden. Es sind nicht reflektierende, rote, braune oder graue Farben zu wählen.
- Dachaufbauten und Balkone sind so zu gestalten, dass sie sich unauffällig in die Dachform, resp. in die Fassaden einfügen. Sie dürfen gesamthaft maximal 50 % der Fassadenlänge einnehmen.
- Die möglichen Hauptfrischtrichtungen sind im Quartierplan festgelegt. Es sind trauf- oder gebelstündige Satteldächer zulässig.
- Pro Dachfläche sind maximal zwei Dachflächenfenster mit einer Fläche von je maximal 1 m² gestattet. Der Einbau der Fenster hat dachflächenbindig zu erfolgen. Im Maximum sind vier Dachflächenfenster zulässig.

Art. 9 Geländegestaltung

Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren und in den natürlich gewachsenen Geländeverlauf zu integrieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen, resp. Stützmauern und Böschungen notwendig sind. Versetzt angeordnete Stützkonstruktionen / Böschungen müssen eine minimale horizontale Abtufung von 50 cm zwischen zwei Mauer- / Böschungselementen einhalten.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

- Entlang der Erschliessungsstrassen sind Aufschüttungen und geschlossene Einfriedungen oder Lebhägen in der Höhe so tief wie möglich zu halten. Dabei ist parallel zur Strasse ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die erforderlichen Schilde sind nach VSS Norm 40 273a freizuhalten. Ausnahmen können gewährt werden, sofern die Sicherheit nicht eingeschränkt wird.
- An den bezeichneten Standorten ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Im bezeichneten Bereich sind mindestens drei Laubbäume in gleichmässigem Abstand zueinander anzupflanzen bzw. zu pflanzen.
- Die Kosten für die Bepflanzung sind von den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 2328 zum Zeitpunkt 19.10.2017 zu tragen.

Art. 11 Freihaltebereich Bach

- Der Freihaltebereich ist weitestgehend als Wiesenland zu erhalten.
- Innerhalb des Freihaltebereichs sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 12 Spiel- und Begegnungsfläche

- Die im Plan bezeichnete Spielfläche für Kinder ist als ebene Rasenfläche auszufüllen, mit Sitzgelegenheiten zu versehen und zu bepflanzen. Sie darf im Winter zur Schneeeinlagerung genutzt werden.
- Eine allfällige Wendeanlage nach Art. 13 Abs. 1 dieses Reglements kann integriert werden.
- Die Spielfläche ist innert vorgegebener Frist bis Ende des Jahres 2023 umzusetzen.
- Die Spielfläche ist bei einer allfälligen baulichen Nutzung der Parzelle auf die im Plan bezeichnete Begegnungsfläche zu verlagern. Eine allfällige Bebauung der Spielfläche bedarf der Zustimmung des Bezirksrates. Bis dahin ist die Begegnungsfläche als Rasenfläche bzw. Wiese zu erhalten. Wird die Begegnungsfläche als Spielfläche verwendet, ist diese unentgeltlich dem Bezirk zu übertragen.
- Die Kosten für die Erstellung und die allfällige Verlagerung der Spielfläche sind von den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 2328 zum Zeitpunkt 19.10.2017 zu tragen.

IV. Erschliessungsbestimmungen

Art. 13 Verkehrserschliessung	¹ Am Ende der Stichstrassen sind öffentliche Wendeanlagen vorgesehen. Als öffentliche Wendeanlage dürfen private Vorplätze beansprucht werden. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind bis Ende des Jahres 2023 im Grundbuch einzutragen. ² Arbeiten zur Fertigstellung der öffentlichen Quartierstrassen und allfällige Reparaturen werden vom Bezirk Rüte auszuführen. Sie gehen zu Lasten der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2328 zum Zeitpunkt 19.10.2017. ³ Allfällige private Fahrechte werden abgelöst, soweit sie durch die öffentliche Erschliessung ersetzt werden.
Art. 14 Bereich Autoabstellplatz Besucher	Entlang der Erschliessungsstrasse (Parzelle Nr. 2039) sind im Bereich der Spiel- und Begegnungsfläche Besucherparkplätze zulässig. Sie sind nach Angaben des Bezirks zu planen.
Art. 15 Fusswege	¹ In den bezeichneten Flächen sind nach Möglichkeit treppenförmige Fusswege von 1,50 m Breite zu erstellen und dauernd für den Gemeingebrauch offen zu halten. ² Der benötigte Boden für die nördliche Fusswegverbindung ist abzuparzellieren und dem Bezirk unentgeltlich abzutreten. Für die übrigen Fusswegflächen sind entsprechende Dienstbarkeiten bis Ende des Jahres 2023 im Grundbuch einzutragen.
Art. 16 Entwässerung	¹ Die Abwasserentsorgung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet im Trennsystem nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen, sowie der Schweizer Norm SN 593 000 und der Generellen Entwässerungsplanung (GEP). Die Finanzierung hat im Sinne des Verursacherprinzips durch die Nutzniesser zu erfolgen und ist im Perimeterverfahren zu regeln. ² Vorplätze ohne Schmutzwasseranfall sowie Wege sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. ³ Das Melzwasser ist über die Schulter versickern zu lassen. ⁴ Dachwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen, oder über eine wirksame Retentionsanlage in den Pöppelbach einzuleiten.
Art. 17 Abfall	¹ Im bezeichneten Bereich ist bis Ende des Jahres 2023 eine Kehrichtsammelstelle in Form eines (halb-) Unterflurcontainers zu erstellen. ² Die Kosten für die Erstellung sind von den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 2328 zum Zeitpunkt 19.10.2017 zu tragen.

V. Schlussbestimmungen

Art. 18 Planungskosten	Die Kosten für die Quartierplanung sind von den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 2328 zum Zeitpunkt 19.10.2017 zu tragen.
Art. 19 Aufhebung geltendes Recht	Der Quartierplan «Gass, Parz. Nr. 121, Steinegg» vom 7. November 2006 und der Parzellenplan «Überbauung Parzelle 121, Steinegg» vom 25. September 1990 werden aufgehoben.