



Mitwirkung

12. Mai 2021

---

# Sondernutzungsplan Dorfdreieck

## Besondere Vorschriften

### Besondere Bauweise nach Art. 25 ff PBG

---

Vom Gemeinderat erlassen am: .....

Die Gemeindepräsidentin: .....

Der Gemeinderatsschreiber: .....

Öffentliche aufgelegt vom: ..... bis: .....

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am: .....

Der Amtsleiter  
.....

Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG)<sup>1</sup> und des Baureglements der Gemeinde Benken (BauR)<sup>2</sup>.

---

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

Die besonderen Vorschriften gelten für das im Sondernutzungsplan umgrenzte Gebiet.

### Art. 2 Bestandteile | Verbindlichkeiten

Bestandteile des Sondernutzungsplans sind:

a) mit allgemeinverbindlicher Wirkung:

- Sondernutzungsplan Dorfdreieck, Situation Mst. 1:500; 12. Mai 2021
- Besondere Vorschriften; 12. Mai 2021

Die in der Legende des Sondernutzungsplans als "Festlegungen" bezeichneten Plan-elemente sind verbindlich. Die unter "Hinweise" aufgeführten Plan-elemente dienen dem Planverständnis und sind wegleitend.

b) richtungsweisend:

- Richtprojekt Sondernutzungsplan Dorfdreieck, Benken; Fäh Architektur, Altersheimstrasse 2, 8717 Benken; 23. April 2021
- Freiraumkonzept Sondernutzungsplan Dorfdreieck, Benken, Mst. 1:150; Fäh Architektur, Altersheimstrasse 2, 8717 Benken; 23. April 2021
- Modell Überbauung Dorfdreieck, Mst. 1:500; 23. April 2021

c) informativ:

- Planungsbericht; 12. Mai 2021

### Art. 3 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- Die Aufwertung des Dorfkerns von Benken;
- die Erstellung einer architektonisch und ortsbaulich guten, nachhaltigen Gesamtüberbauung in verdichteter Bauweise (Innenentwicklung) mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität;
- die situationsgerechte und architektonisch gute Einfügung der Bauten und Anlagen ins Ortsbild und den Strassenraum;
- den Bau von attraktiven, alters- und behindertengerechten Wohnungen mit hohem Wohnwert an zentraler, gut erschlossener Lage;
- die Festlegung der Gebäudekuben und der Gestaltung der Aussenräume;
- die zweckmässige Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr und den motorisierten Individualverkehr sowie die Parkierung.

---

<sup>1</sup> Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016; nGS 731.1

<sup>2</sup> Baureglement Gemeinde Benken, genehmigt durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen am 20. Dezember 2006 inkl. Änderungen genehmigt am 19. Juli 2018

---

## II. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

### Art. 4 Baubereiche

Die Baubereiche legen die Lage und die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Bauten fest und ersetzen die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements sowie die Gebäude-, Strassen-, Weg- und Grenzabstände.

### Art. 5 Baubereiche Hauptbaute

Für die Baubereiche A – C gelten die folgenden maximalen Höhenkoten der höchsten Punkte der Dachkonstruktion (ohne technisch bedingte Dachaufbaute) bzw. der architektonisch ausgebildeten Traufen:

Baubereiche	Höchster Punkt Dachkonstruktion	Architektonisch ausge- bildete Traufe
• Baubereich A:	431.00 m ü. M.	424.50 m ü. M.
• Baubereich B:	434.00 m ü. M.	426.00 m ü. M. <sup>1)</sup>
• Baubereich C:	432.50 m ü. M.	426.50 m ü. M.

<sup>1)</sup> Mansarde 426.00 – 428.20 m ü. M.

### Art. 6 Baubereich Zugang Saal

Im Baubereich Zugang Saal kann ein eingeschossiger Flachdachbau als Zugang zum Saal erstellt werden. Die maximale Höhenkote der Dachkonstruktion beträgt 419.50 m ü. M.

### Art. 7 Baubereich Verbindungsbau

Im Baubereich Verbindungsbau können die Hauptbaute B und C mit einem transparenten Baukörper verbunden werden. Die maximale Höhenkote der Dachkonstruktion beträgt 428.50 m. ü. M.

### Art. 8 Baubereich Vorbaute

Im Baubereich Vorbaute sind abgestützte Balkone zulässig.

### Art. 9 Baubereich Tiefgarage / Sockelgeschoss

1 Der Baubereich Tiefgarage / Sockelgeschoss legt die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgarage und des Sockelgeschosses fest.

2 Ausserhalb der Baubereiche Hauptbaute ist die Tiefgarage unter dem gestalteten Terrain zu erstellen.

### Art. 10 Erschliessungs- und Vorplatzbereich

Der Erschliessungs- und Vorplatzbereich dient als arealinterne Erschliessungsfläche, der Begegnung und dem Aufenthalt sowie den Zugängen der Häuser.

### Art. 11 Aussenplatzbereich

Der Aussenplatzbereich von rund 70 m<sup>2</sup> dient der Aussenrestauration.

#### **Art. 12 Nutzung**

Das Sockel- und Erdgeschoss von Haus B und C ist mit gewerblicher oder öffentlicher Nutzung zu nutzen.

#### **Art. 13 Dachgestaltung**

- 1 Die Dächer der Hauptbauten sind als gleichschenkligen Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 40° und einem Dachvorsprung von mindestens 50 cm auszubilden.
- 2 Auf den Dachflächen der Hauptbauten sind Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung zulässig. Die Anlagen sind zusammenzufassen, in die Dachflächen zu integrieren und reflexionsarm auszuführen.
- 3 Die Dachfläche des Baubereichs Zugang Saal ist als Flachdach auszubilden und extensiv zu begrünen.

#### **Art. 14 Gestaltung Bauten und Anlagen**

- 1 Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Proportionen, Dachform, Fassadengestaltung, Materialien und Farbgebung gut ins Ortsbild und den Strassenraum einzufügen und eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufzuweisen. Innerhalb des Plangebiets sind die Bauten einheitlich zu gestalten.
- 2 Die Volumetrie der Gebäude, die Dachformen und Dachaufbauten sowie das Fassadenbild sind verbindlich und richten sich nach dem Richtprojekt.
- 3 Das detaillierte Farb- und Materialkonzept ist zusammen mit der Gemeinde festzulegen. Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept zur Beurteilung einzureichen.

#### **Art. 15 Umgebungs- und Terraingestaltung | Bepflanzung**

- 1 Der Erschliessungs- und Vorplatzbereich ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten, auf die umgrenzenden Strassenräume und Plätze abzustimmen und hat eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufzuweisen.

Das Freiraumkonzept gemäss Art. 2 lit. b dieser Bestimmungen ist innerhalb der Umgrenzung des Plangebiets verbindlich.

- 2 Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan mit Angaben zur Terrain- und Aussenraumgestaltung, der Materialwahl sowie Begrünung und Bepflanzung einzureichen. Er hat gestalterisch erhöhte Anforderungen zu erfüllen.
- 3 Die Flächen der Parkierungsbereiche sind mit versickerungsfähigen Oberflächen auszubilden oder über die Schulter zu entwässern.
- 4 Bei der Bepflanzung sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

---

### **III. Erschliessung und Infrastruktur**

#### **Art. 16 Erschliessung**

- 1 Die verkehrstechnische Erschliessung sowie die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage haben an den im Sondernutzungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- 2 Die Sichtfelder bei der Ausfahrt der Tiefgarage und der Parkierungsbereiche auf die Kantonsstrasse sind nach SN 40 273a festzulegen und von Hindernissen freizuhalten.

#### **Art. 17 Parkierung motorisierter Verkehr**

- 1 Für die Überbauung ist eine unterirdische Tiefgarage mit minimal 30 Parkfeldern für Bewohner zu erstellen. Im Aussenbereich sind ausschliesslich auf dem im Sondernutzungsplan ausgeschiedenen Parkierungsbereich P1 vier Parkfelder für Besucher zu realisieren.
- 2 Für das Restaurant Krone sind auf dem im Sondernutzungsplan ausgeschiedenen Parkierungsbereich P2 maximal sieben Parkfelder zulässig.

#### **Art. 18 Abstellräume | Fahrradabstellplätze**

Im Sockelgeschoss sind in eingangsnähe Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen oder ähnliches im Umfang von mindestens 80 m<sup>2</sup> zu erstellen und mit Stromanschlüsse für E-Bikes auszustatten. Die Ermittlung der Anzahl der Fahrradabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm SN 40 065.

#### **Art. 19 Fusswege**

Zwischen den Richtungspunkten ist ein Fussweg mit einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen und dem Zweck entsprechend auf Dauer zu unterhalten.

#### **Art. 20 Entsorgung**

An dem im Sondernutzungsplan bezeichneten Standort ist eine Unterflurcontainer nach den Weisungen der Gemeinde zu erstellen und zu unterhalten.

#### **Art. 21 Aushub**

- 1 Sollte der Aushub in irgendeiner Form belastet sein, ist der belastete Aushub umweltgerecht gemäss VVEA<sup>3</sup> zu entsorgen.
- 2 Bezüglich Umgang mit ausgehobenem Boden ist die "Wegleitung Verwertung von ausgehobenem Boden (Wegleitung Bodenaushub)"<sup>4</sup> zu beachten.

#### **Art. 22 Strassenlärmimmissionen**

- 1 Lärmempfindliche Räume gemäss LSV<sup>5</sup> haben den Immissionsgrenzwert bezüglich Strassenverkehrslärms einzuhalten. Mit der Baueingabe ist der Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nach LSV zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehüllen zu erbringen.
- 2 Zur Verminderung von Schallreflexionen sind im Projekt folgende Massnahmen umzusetzen:
  - Die Decken von zur Kantonsstrasse orientierten Hauseingängen und Loggien sind schallabsorbierend auszubilden (Schallabsorption DL $\alpha$ NRD von mindestens 8 dB).
  - Verkleidung der kantonsstrassenseitigen Fassaden der Sockelgeschosse der Hauptbauten mit profilierten, strukturierten Platten.

---

<sup>3</sup> Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung); SR 814.600

<sup>4</sup> Bundesamt für Umwelt BAFU, 2001

<sup>5</sup> Lärmschutzverordnung; SR 814.41

### **Art. 23 Energie**

- 1 Für die Bauten sind die entsprechend dem Label MINERGIE® verlangten Dämm-Werte unter Berücksichtigung des Gesamtenergieverbrauchs vorzusehen. Dazu gehören eine energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik.
- 2 Die Energiegewinnung für Raum- und Warmwassererwärmung ist ohne den Einsatz von fossilen Energieträgern sicherzustellen.
- 3 Mit der Baueingabe für das erste Bauprojekt ist ein gesamtheitliches Energiekonzept einzureichen.

### **Art. 24 Entwässerung**

Die Entwässerung ist mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse im Ortskern ist eine natürliche Versickerung oder Retention des Meteorwassers nicht realisierbar und es kann der öffentlichen Meteorwasserleitung oder dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

---

## **IV. Schlussbestimmungen**

### **Art. 25 Inkrafttreten**

- 1 Der Sondernutzungsplan Dorfdreieck tritt mit Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Kraft.
- 2 Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn des Sondernutzungsplans Dorfdreieck.