



PROJEKT NR. 031.1.031

SONDERNUTZUNGSPLAN DREIECK DORFKERN

BESONDERE BAUWEISE

BESONDERE VORSCHRIFTEN

VP / MW

19. JUNI 2026

Vom Gemeinderat erlassen:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeinderatsschreiberin

Öffentliche Auflage:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

I. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Gesetzgebung und des Baureglements der Gemeinde Mörschwil.

² Der Sondernutzungsplan Dreieck Dorfkern besteht aus dem Plan 1:500, den besonderen Vorschriften, den Beilageplänen sowie dem Planungsbericht.

³ Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie die Beilagepläne sind richtungsgebend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

ART. 2 ZWECK

Der Sondernutzungsplan ermöglicht eine besondere Bauweise nach Art. 25 PBG. Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität wird gesichert durch:

- eine dem Ortsgefüge entsprechende Festlegung der Bauvolumen und Dachformen;
- eine attraktive Bebauung mit gemeinschaftlichem Innenhof;
- die Schaffung von mit Bäumen bepflanzten Grünbereichen entlang der öffentlichen Strassen zur Aufwertung der Strassenräume;
- die Schaffung eines attraktiven Aussenbereichs im Kreuzungsbereich;
- eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Aussenraums bezüglich seiner ökologischen und ästhetischen Ausprägungen sowie seiner Nutzungsvielfalt;
- eine flächensparende Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr sowie attraktive Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr.

II. ERSCHLIESSUNG

ART. 3 ERSCHLIESSUNG MOTORISierter VERKEHR

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ab der St. Gallerstrasse an der im Plan bezeichneten Stelle und über den im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereich zu erfolgen. Einzig die Parkierungsbereiche an der Poststrasse und der Kirchstrasse dürfen direkt an die dort angrenzenden öffentlichen Strassenflächen angebunden werden.

² Der Erschliessungsbereich ist als befahrbare Zufahrt mit Wendebereich für den Anlieferverkehr für Fahrzeuge bis zu einer Länge von max. 6.90 m sowie als befahrbare Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zu dimensionieren. Der Bereich ist auf Rettungsfahrzeuge von 12 m Länge und 18 t Leergewicht auszulegen und hat eine Breite von 3.50 m und ein Lichtraumprofil von 4.00 m aufzuweisen.



³ Die Erschliessung der Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Tiefgarageneinfahrt ist vollständig im Hauptgebäude C zu integrieren.

ART. 4 ERSCHLIESSUNG FUSS- UND VELOVERKEHR

¹ Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr hat ab den öffentlich klassierten Flächen sowie ab dem Erschliessungsbereich über die im Plan bezeichneten Verbindungs- und Aufenthaltsbereiche sowie über den im Plan bezeichneten Aussenbereich zu erfolgen.

² Entlang der im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten «Fusswegverbindung öffentlich» sind öffentliche Wegverbindungen bereitzustellen.

³ Sämtliche Wegverbindungen sind mit einer Mindestbreite von 2.00 m zu erstellen.

ART. 5 AUTOABSTELLPLÄTZE

¹ Die Parkierung für Bewohnende und Beschäftigte ist ausschliesslich unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen. Die Abstellplätze in der Tiefgarage sind so auszustatten, dass sie mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge nachgerüstet werden können.

² In den im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichen dürfen oberirdische Kunden- und Besucherparkplätze erstellt werden. Die oberirdischen Parkfelder sind, ausgenommen die rollstuhlgerechten Parkfelder, mit einem sickerfähigen Belag zu erstellen und als Besucher- und Kundenparkplätze zu kennzeichnen.

³ In Abweichung zu Art. 15 Baureglement kann ein reduzierter Parkplatzbedarf für Motorfahrzeuge angewendet werden. Es sind im Minimum nachzuweisen:

- 0.8 reservierte Abstellplätze pro Wohnung für Bewohnende;
- 0.1 reservierte Abstellplätze pro Wohnung für Besucherinnen und Besucher;
- 2 reservierte Abstellplätze pro 100 m² BGF Gewerbefläche (Büronutzung) für Beschäftigte
- 1 reservierter Abstellplatz pro 100 m² BG Gewerbefläche (Büronutzung) für Kundschaft
- 0.1 reservierter Abstellplatz pro Sitzplatz in Gastronomie für Beschäftigte und Kundschaft.

ART. 6 VELOABSTELLPLÄTZE

In den Erdgeschossen der Hauptbauten B – E oder im Untergeschoss sind an gut zugänglichen Stellen genügend Räume für das Abstellen von Velos bereitzustellen. Oberirdisch sind an den im Plan bezeichneten Stellen Kurzzeit-Veloabstellplätze für Besucherinnen, Besucher, Kundinnen und Kunden zu erstellen. Der Bedarf und die Aufteilung von Kurz- und Langzeit-Veloabstellplätzen orientieren sich nach der Norm VSS 40 605.

III. ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN

ART. 7 GRUNDFLÄCHEN HAUPTBAUTEN

Die im Plan festgelegten Grundflächen Hauptbauten A – E und die darin angegebenen Gebäude- und Gesamthöhen bestimmen abweichend zur Regelbauweise im Baureglement die Lage und die maximal zulässige horizontale und vertikale Ausdehnung der Hauptbauten. Diese Festlegungen ersetzen die ordentlichen Gesamthöhen sowie die ordentlichen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände.



ART. 8 VOR-, AN- UND NEBENBAUTEN

¹ Dachvorsprünge im Umfang der Bestimmungen des Baureglements sind gestattet. Weitere Vordächer sind nur über den Gebäudezugängen zulässig.

² Ausserhalb der Grundflächen Hauptbauten sind keine An- und Nebenbauten zulässig. Ausgenommen davon sind Überdachungen im Wartebereich der Bushaltestelle, überdachte Veloabstellplätze sowie Spiel- und Beschattungselemente für den im Situationsplan bezeichneten Spiel- und Begegnungsplatz.

ART. 9 UNTERIRDISCHE BAUTEN

Das Untergeschoss inkl. Tiefgarage ist innerhalb der Umgrenzung Untergeschoss zu errichten. Davon sind technische Bauteile wie Lichtschächte, Luftröhren, Fluchtgänge usw. bis zum zwingend erforderlichen Mass ausgenommen.

ART. 10 NUTZUNG

Im Erdgeschoss der Grundfläche Hauptbaute A sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

ART. 11 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

¹ Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erzielt wird. Die architektonische Gestaltung hat sich an dem in den Beilageplänen aufgeführten Richtprojekt zu orientieren. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

² Zur Gliederung der Fassade sind innerhalb der Grundflächen Hauptbauten A – E halboffene Loggias und Balkone anzuordnen.

³ Sämtliche Fassaden innerhalb der Grundflächen Hauptbauten sind ab dem Erdgeschoss in Holz zu erstellen. Ausgenommen ist das Erdgeschoss innerhalb der Grundfläche Hauptbaute A.

⁴ Das Gebäude innerhalb der Grundfläche Hauptbaute A ist mit einem deutlich ausgebildeten Gebäudesockel auszugestalten.

⁵ Die Hauptbaute A hat sich bezüglich der Farbgestaltung der Fassaden von den übrigen Hauptbauten zu unterscheiden.

ART. 12 DACHGESTALTUNG

¹ Innerhalb des Sondernutzungsplans sind die Hauptbauten mit einem Satteldach von mindestens 35° Neigung zu erstellen. Die im Plan festgelegten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

² Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche sind Flachdächer zulässig. Sie dürfen die im Plan festgelegten Gebäudehöhen um max. 3.50 m überragen. Sämtliche Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen.

³ Auf den Hauptbauten B – E sind einzelne Stehgauben mit einer maximalen Breite von 2.50 m zulässig. Auf den Hauptbauten B, D und E sind an den Gebäudeseiten ohne Flachdachbereich max. fünf Gauben gestattet, an den Seiten mit Flachdachbereich maximal drei Gauben. Auf der Hauptbauten C sind an der Gebäudeseite ohne Flachdachbereich max. sechs Gauben gestattet, an der Seite mit Flachdachbereich maximal vier Gauben. Weiter sind nur technisch bedingte Bauteile über der Dachfläche zulässig, soweit diese betrieblich und technisch nicht in das Gebäudeinnere integriert werden können.

⁴ Mindestens ein Drittel der Satteldachflächen der Hauptbauten B – E sind mit in das Dach integrierten Photovoltaikanlagen zu bestücken.



IV. FREIRAUMBESTIMMUNGEN

ART. 13 FREIRAUMGESTALTUNG

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine Gesamtwirkung von hoher gestalterischer und ökologischer Qualität erzielt wird. Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Konzept zu erfolgen.

² Mit dem Baugesuch ist auf Grundlage des Beilageplan «Umgebung» ein detaillierter Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser hat Angaben zu den Erschliessungsflächen, zur Materialisierung, zur Bepflanzung und zu den Begegnungs- und Spielflächen zu enthalten.

³ Sollte für die Bushaltestelle an der St. Gallerstrasse mehr Platz benötigt werden, ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs entsprechende Fläche dafür zur Verfügung zu stellen. Die Umgebungsgestaltung gemäss den nachfolgenden Artikeln hat in diesem Falle auf den veränderten Strassenverlauf der St. Gallerstrasse Rücksicht zu nehmen.

ART. 14 VERBINDUNGS- UND AUFENTHALTSBEREICH

¹ Der im Plan bezeichnete Verbindungs- und Aufenthaltsbereich ist so auszugestalten, dass er den Bewohnenden als nutzbarer Aussenbereich dient. Er ist mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten auszustatten.

² Befestigte Flächen sind zu minimieren und, soweit keine technischen oder betrieblichen Erfordernisse entgegenstehen, mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten oder über die Schulter in die Grünflächen zu entwässern.

³ Nicht für den Zweck des Verbindungs- und Aufenthaltsbereichs benötigte Flächen sind den Grünbereichen zuzuweisen und gemäss den Bestimmungen in ART. 16 auszuführen.

ART. 15 AUSSENBEREICH

Der im Plan bezeichnete Aussenbereich ist als Aufenthaltsbereich mit Bezug zur Erdgeschossnutzung in der Grundfläche Hauptbaute A zu gestalten. Er ist der öffentlichen Einsehbarkeit an der Strassenkreuzung entsprechend attraktiv zu gestalten. Eine vollständige Versiegelung der Fläche ist nicht zulässig.

ART. 16 GRÜNBEREICH

Die im Plan bezeichneten Grünbereiche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah und strukturreich zu gestalten. Innerhalb der Grünbereiche ist keine Versiegelung zulässig. Davon ausgenommen sind Sockelmauern (Trockenmauer) als Trennung gegenüber den Verbindungs- und Aufenthaltsbereichen.

ART. 17 SPIEL- UND BEGEGNUNGSPLATZ

An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Spiel- und Begegnungsplatz zu realisieren. Dieser ist so auszustatten und zu gestalten, dass er den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entspricht.

ART. 18 BEPFLANZUNG

¹ Für Pflanzungen sind standortgerechte, einheimische und ökologisch möglichst wertvolle Arten zu verwenden. Das Ausbringen von invasiven Neophyten gemäss Freisetzungsverordnung (FrSV) ist untersagt.



² Der im Plan als bestehend bezeichnete Baum ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Sollte der Baum krankheitshalber abgehen, ist für einen Ersatz zu sorgen.

³ An den im Situationsplan festgelegten Standorten sind hochstämmige Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Abgestimmt auf die Umgebungsgestaltung sind innerhalb des Plangebiets mindestens 6 weitere Hochstamm-bäume zu pflanzen.

⁴ An geeigneten Stellen sind ökologisch wertvolle Strauchpflanzungen vorzunehmen.

⁵ Die im Situationsplan bezeichnete Baumgrube muss eine Stärke von mindestens 3.00 m und eine Fläche von mindestens 10 m² aufweisen. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist die genaue Lage und Ausgestaltung der Baumgrube nachzuweisen.

V. ÖKOLOGIE UND UMWELT

ART. 19 ENTWÄSSERUNG

¹ Sofern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Entwässerungsmassnahmen zu realisieren.

² Mindestens 65 % der Belagsflächen sind über die Schulter in die Grünflächen zu entwässern.

³ Bei Einreichung eines Baugesuchs ist ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, welches die vorgesehenen Entwässerungsmassnahmen enthält.

ART. 20 ENERGIE

¹ Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen und ökologisch nachhaltigen Energiekonzept zu erstellen. Das Energiekonzept ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

² Mindestens 40 % des gewichteten Energiebedarfs für Heizung und Warmwasseraufbereitung der Neubauten ist aus erneuerbaren Energieträgern zu decken.

ART. 21 ENTSORGUNG

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Kehrrichtsammelstelle mit Unterflurcontainer oder Halbunterflurcontainer zu erstellen. Auf die Kehrrichtsammelstelle kann verzichtet werden, sofern die Kehrrichtentsorgung anderweitig ausserhalb des Plangebiets in genügender Qualität geregelt werden kann.

ART. 22 LÄRM

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutzverordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV) zu erbringen.

ART. 23 BELEUCHTUNG

¹ Der Verbindungs- und Aufenthaltsbereich ist mit einer ausreichenden Beleuchtung auszustatten.

² Die Beleuchtung hat sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten.



VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 24 INKRAFTTRETEN

¹ Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.

