



Legende rechtskräftiger Plan vom 09. November 2015

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Betriebsbereich A
- Produktionsbereich B1-2
- Bereich Regenwasserbecken
- Strassenbaulinie
- Freihaltebereich F
- Erschliessungsbereich

Hinweise

- Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt
- Seewasserleitung RWSG
- Erdgasleitung Erdgas Ostschweiz AG

Legende 1. Änderung

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Produktionsbereich B3
- Strassenbaulinie

Hinweise

- Fruchtfolgefläche (gemäss kantonomer Richtplankarte)

Besondere Vorschriften

A Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese Bestimmungen gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Plangebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und das Baureglement der Gemeinde Waldkirch. Der Überbauungsplan besteht aus der planlichen Darstellung und den besonderen Vorschriften.

² Alle Festlegungen des Überbauungsplans sind verbindlich, sofern die bezeichneten Elemente in der Legende unter Festlegungen angeführt sind. Die übrigen Elemente sind richtunggebend und dienen den Behörden zur Beurteilung einzelner Baugesuche im Baubewilligungsverfahren. Es ist das Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen.

Art. 2 Zweck

¹ Der Überbauungsplan regelt die Erschliessung und die besondere Bauweise mit besonderen Vorschriften.

² Insbesondere werden mit dem Überbauungsplan folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Mit dem Überbauungsplan soll eine gezielte Umnutzung des bestehenden Gemüsebetriebes in einen Beerenbetrieb sichergestellt werden.
- Es soll auf die Ausgangssituation und die Anforderungen optimal reagiert werden, indem eine zweckmässige Anordnung der Folientunnels, Treibhäuser sowie der Produktions-, Verarbeitungs-, Verwaltungs-, Verkaufs- und Lagerflächen angestrebt wird.
- Bei einer Betriebsauflösung soll die Wiederherstellung und Rückführung der natürlichen Landwirtschaftsfläche sichergestellt werden.

Art. 3 Erschliessung

Die Erschliessung des Überbauungsplanperimeters hat über die im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche zu erfolgen. Der Verkehr des Direktverkaufs ist über die Erlenholzstrasse zu lenken.

B Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Bereiche

¹ Im Betriebsbereich A sind Bauten und Anlagen gemäss der Nutzungsbestimmung des Baureglements zulässig. Neben den Lagereinrichtungen sind für einen eigenständigen Betrieb Büro-, Aufenthalts-, WC, Garderoben-, Magazin- oder Abstellräume zugelassen, wenn sie im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehen (analog Art. 7ter Baureglement). Die landwirtschaftliche Wohnnutzung beschränkt sich auf die Zulässigkeit nach Art. 16a Abs. 1 RPG.

² Im Produktionsbereich B sind alle diejenigen Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Produktion des Beerenbetriebes notwendig sind. Die Beschaffenheit des Bodens muss so sein, dass die entsprechenden Flächen jederzeit wieder ihrem ursprünglichen Zweck zugeführt werden kann.

³ Bauten und Anlagen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Bereich	Vollgeschosse	Kl. Grenzabstand min. (m)	Gebäudelänge (m)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)
A	2	4	50	8	12.0*
B1-2	-	-	-	-	7.6
B3	-	-	-	-	7.6

* gem. BauR Art. 10

Art. 5 Freihaltefläche

Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Er ist naturnah zu bewirtschaften.

Art. 6 Wasserspeicherung

Das auf den Dächern im Produktionsbereich B anfallende Regenwasser ist für die Bewässerung im Betrieb zu verwenden respektive im Produktionsbereich B1 in den Regenwasserbecken zu speichern.

C Weitere Bestimmungen

Art. 7 Begrünung

Zusammen mit der Baueingabe ist die Begrünung der Umgebungsbereiche aufzuzeigen. Insbesondere ist entlang der St. Gallerstrasse mit Begrünungen die Länge der Folientunnel aufzulockern.