



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Verteidigung,
Bevölkerungsschutz und Sport VBS

armasuisse

Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Rahmenmodell für den ÖREB-Kataster

Anwendungsbeispiel Nutzungsplanung

Februar 2011

Herausgeber
Arbeitsgruppe zum Rahmenmodell für den ÖREB-Kataster
c/o Bundesamt für Landestopografie
Eidgenössische Vermessungsdirektion
Seftigenstrasse 264, Postfach
CH-3084 Wabern

Tel. 031 963 23 03
Fax 031 963 24 59
infovd@swisstopo.ch
www.swisstopo.ch / www.cadastre.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Entstehung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen	3
1.2	Bestandteile des ÖREB-Katasters	3
1.3	Umfang des ÖREB-Katasters in der Nutzungsplanung	3
1.4	Zuständigkeiten	4
2	Erläuterndes Anwendungsbeispiel	4
2.1	Kurzbeschreibung	4
2.2	Zeitliche Entstehung	4
2.2.1	22.6.1979: Raumplanungsgesetz, RPG	4
2.2.2	6.6.1972: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)	4
2.2.3	30.3.1999: Baureglement und Zonenplan	4
2.2.4	30.8.2005: Teilrevision Zonenplan Neumühle, Einzonung	5
2.2.5	30.8.2005: Sondernutzungsplan Nr. 118 Überbauungsplan Neumühle	5
2.3	ÖREB-Darstellungsdienst auf dem Bildschirm gemäss Artikel 9 ÖREBKV	7
2.4	ÖREB Auszug im pdf-Format	9

1 Allgemeines

1.1 Entstehung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) entstehen aufgrund von Entscheidungen des Gesetzgebers oder der Behörden. Davon klar zu unterscheiden sind privatrechtliche Bestimmungen, die zwischen zwei Parteien vereinbart werden. Hier sind beide Parteien frei, ob sie das Geschäft abschliessen wollen oder nicht. Privatrechtliche Bestimmungen, die Grundeigentum betreffen, werden häufig im Grundbuch eingetragen.

ÖREB entstehen über die Zeit und auf verschiedenen Verwaltungsebenen. Bis heute ist es schwierig, eine Übersicht über die gültigen ÖREB zu erhalten. Der neue ÖREB-Kataster soll hier eine Erleichterung bringen.

1.2 Bestandteile des ÖREB-Katasters

Bei den ÖREB ist zu unterscheiden zwischen generell-abstrakten und generell-konkreten. Generell-abstrakte sind allgemein formuliert und haben keinen direkten räumlichen Bezug zu einem oder mehreren Objekten. Typisch sind zum Beispiel generelle Festlegungen von Grenzabständen in einem Baureglement. Generell-konkrete haben einen direkten räumlichen Bezug zu einem oder mehreren Objekten, zum Beispiel zu einer einzelnen Bauzone. Im ÖREB-Kataster werden mindestens zu Beginn ausschliesslich generell-konkrete ÖREB erfasst.

Die ÖREB werden im Kataster nach einzelnen Themen gegliedert. Diese werden vorgegeben durch die Markierungen im Anhang 1 der GeoIV in der Spalte ÖREB-Kataster und durch allfällige kantonale oder kommunale Erweiterungen. Die Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) entspricht einem solchen Thema.

Der Inhalt des Katasters besteht gemäss Artikel 3 ÖREBKV aus den Geobasisdaten, den zugehörigen Rechtsvorschriften, den Hinweisen auf die gesetzlichen Grundlagen und weiteren Informationen und Hinweisen.

1.3 Umfang des ÖREB-Katasters in der Nutzungsplanung

Der ÖREB-Kataster beim Thema Nutzungsplanung enthält alle eigentümerverbindlichen Verpflichtungen, die in einem Verfahren der Nutzungsplanung nach Artikel 14 und 26 RPG beschlossen und rechtskräftig wurden. Es gehören somit Rahmennutzungs- und Sondernutzungspläne dazu, nicht jedoch kantonale, regionale und kommunale Richtpläne, da diese nicht eigentümerverbindlich sind.



1.4 Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten für die ÖREB liegen auf allen drei Verwaltungsebenen, bei der Nutzungsplanung primär aber auf der kommunalen, da hier mit Zonenplan und Baureglementen die wichtigsten ÖREB festgelegt werden. Die Realisierung des ÖREB-Katasters setzt aus diesem Grund eine aktive, partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Bund, Kantonen, Gemeinden und von diesen beauftragten Privatbüros voraus. Dazu sind auch Koordination und Harmonisierung von Arbeitsabläufen, Prozessen und Infrastrukturen notwendig. Nur wenn diese Zusammenarbeit funktioniert wird der ÖREB-Kataster funktionieren und damit die erhoffte Akzeptanz finden.

2 Erläuterndes Anwendungsbeispiel

2.1 Kurzbeschreibung

Das Anwendungsbeispiel ist ein praktisches Beispiel aus einer mittelgrossen Gemeinde mit knapp 10'000 Einwohnern. Auf der Basis des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) und des kantonalen Baugesetzes (BauG) wurde 1999 für das ganze Gemeindegebiet der Zonenplan und das Baureglement neu erlassen. Eine zu diesem Zeitpunkt als übriges Gemeindegebiet (UeG) eingezonte Fläche wird 2005 mit einer Teilrevision des Zonenplanes in eine Wohnzone W2 überführt. Dadurch ändert das Baureglement nicht. In einem dritten Schritt wird 2005 für dieses Gebiet ein Sondernutzungsplan in Form eines Überbauungsplanes erlassen.

Die Prozesse und Bezeichnungen können in den einzelnen Kantonen im Detail abweichen. Dieses Beispiel soll ausschliesslich als allgemeinverständliche Basis für die «Erläuterungen zum Einsatz des ÖREB-Kataster-Rahmenmodells am Beispiel Nutzungsplanung» dienen.

2.2 Zeitliche Entstehung

2.2.1 22.6.1979: Raumplanungsgesetz, RPG

Das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR700). Artikel 14 und 26 bilden die gesetzliche Grundlage für die Nutzungsplanung auf allen drei Verwaltungsebenen. Der Inhalt dieser Artikel ist generell-abstrakt.

2.2.2 6.6.1972: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)

Das kantonale Baugesetz vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1) enthält Bestimmungen zur Nutzungsplanung, ist aber auch generell-abstrakt. Es bildet die gesetzliche Grundlage auf kantonomer Stufe.

2.2.3 30.3.1999: Baureglement und Zonenplan

Der Zonenplan vom 30. März 1999 deckt das ganze Gemeindegebiet ab und ist generell-konkret. Das Beispielgebiet ist zu diesem Zeitpunkt als «Übriges Gemeindegebiet (UeG)» erfasst.



Das Baureglement vom 30. März 1999 deckt ebenfalls das ganze Gemeindegebiet ab und ist teilweise generell-abstrakt, teilweise generell-konkret. Es bildet als Ganzes eine Rechtsvorschrift.

Baureglement

Erlassen am 13. Oktober 1998
In Vollzug seit 30. März 1999



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	Seite
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Zuständigkeit und Beratung	1
2. Ortsplanung	
Art. 3 Planungsinstrumente	1
Art. 4 Rechtswirkung	2
Art. 5 Mitwirkung	2
3. Projektierung	
Art. 6 Regelbauvorschriften, Tabelle	2
Art. 7 Hygiene	4
Art. 8 Dach- und Fassadengestaltung	4
Art. 9 Grenzabstand	5
Art. 10 Gewässerabstand	5
Art. 11 Strassenabstand	5
Art. 12 Firsthöhe	6
Art. 13 Berechnung der Geschosshöhe	6
Art. 14 Gebäudelänge	6
Art. 15 An- und Nebenbauten	7
Art. 16 Grenzbaurecht	7
Art. 17 Vorbauten	7
Art. 18 Unterrische Bauten	8
Art. 19 Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge	8
Art. 20 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	8
Art. 21 Garagen- und Hofzufahrten	9
Art. 22 Bemessung der Kinderspielflächen	9
Art. 23 Terrainveränderungen	9
4. Baubewilligung	
Art. 24 Bewilligungspflicht	10
Art. 25 Form des Baugesuchs	10
5. Bauausführung	
Art. 26 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	11
Art. 27 Baukontrolle	12
6. Schlussbestimmungen	
Art. 28 Gebühren und Kosten	13
Art. 29 Inkraftsetzung, Übergangsregelung	13

2.2.4 30.8.2005: Teilrevision Zonenplan Neumühle, Einzonzung

Diese Teilrevision des Zonenplans ist generell-konkret. Das Gebiet wird von UeG in Wohnzone W2 umgezont. Der Zonenplan wird lokal aktualisiert und die Änderung ist in einem genehmigten Änderungsdokument festgehalten. Das Baureglement bleibt unverändert gültig.

Bisher



Neu



In einzelnen Kantonen kann in einem solchen Fall eine Zone mit Planungspflicht erstellt werden.

2.2.5 30.8.2005: Sondernutzungsplan Nr. 118 Überbauungsplan Neumühle

Dieser Sondernutzungsplan als Überbauungsplan gilt für das umgrenzte Plangebiet. Der Perimeter des Sondernutzungsplans gehört zu den Geobasisdaten im Lagebezug der amtlichen Vermessung. Details sind dem als pdf hinterlegten Detailplan 1:500 (dieser gehört zu den Geobasisdaten, die aber nicht im Lagebezug der amtlichen Vermessung, sondern als Dokument im Kataster aufgenommen sind) und den besonderen Vorschriften (sie gehören zu den ÖREB-Rechtsvorschriften) zu entnehmen. Allfällige Genehmigungsentscheide und Planungsberichte bilden fakultative Hinweise oder Informationen.

Besondere Vorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese Bestimmungen gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Plangebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglementes der Gemeinde Goldach (BauR).

² Der Überbauungsplan besteht aus der planlichen Darstellung im Massstab 1:500, sowie den besonderen Vorschriften (besV), beide mit Datum vom 4. April 2005. Alle in der Legende des Überbauungsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sind richtungsgebend.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan regelt die siedlungserichte, zweckmässige Erschliessung des Plangebietes und legt eine auf die topographischen Verhältnisse abgestimmte Bebauung sowie die wesentlichen Gestaltungselemente des Strassenraumes fest.

Art. 3 Erschliessung

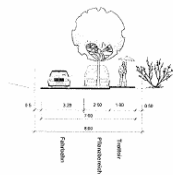
¹ Die verkehrsmässige Erschliessung der Baubereiche erfolgt über die bezeichneten Stichstrassen ab der Neumühlestrasse. Im südöstlichen Bereich kann eine Parzelle mittels separater Zufahrt von der Mottelstrasse her erschlossen werden.

² An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz, welcher den Anforderungen eines 10 m LKW genügt, zu erstellen.

Art. 4 Strassenraumgestaltung

Bei der Zufahrt von der Neumühlestrasse, bei der mittleren Verzweigung sowie beim Wendeplatz ist der Strassenraum mit einer besonderen Belagsgestaltung vom übrigen Strassenraum zu differenzieren. Dazwischen ist der Strassenraum gemäss folgender Skizze respektive gemäss Hinweisen im Plan zu gestalten. Es ist mindestens am Anfang und am Ende der besonderen Gestaltungsbereiche sowie im Bereich der auf der nördlichen Strassenseite anschliessenden Parzellengrenzen je ein hochstämmiger einheimischer Baum zu pflanzen.

Abbildung 1: Querschnitt Strassenraumgestaltung



Art. 5 Parkierung

Die Pflichtparkplätze gemäss BauR müssen auf privatem Grund erstellt werden. Die im Strassenraum vorgesehenen Parkfelder dürfen nur für Besucherparkplätze genutzt werden.

Art. 6 Richtungspunkte

¹ Zwischen den Richtungspunkten Fahrweg ist ein Streifen von 3,50 m Breite für Erschliessungszwecke freizuhalten.

² Zwischen den Richtungspunkten Fussweg ist ein Streifen von mindestens 2,00 m Breite freizuhalten.

³ Ausgehend von den Richtungspunkten Erschliessung ist genügend Raum für eine spätere Verlängerung der Erschliessungsstrassen freizuhalten.

Art. 7 Baubereiche

In Abweichung zu dem in Art. 6 BauR festgelegten Regelbauvorschriften gelten innerhalb der Baubereiche folgende Bestimmungen:

- Gebäudehöhe	max.	7.00 m
- Firsthöhe	max.	11.00 m

Art. 8 Attikageschosse

Attikageschosse mit einer maximalen Höhe von 3 m dürfen abweichend von der in Art. 13 BauR vorgesehenen Anordnung situiert werden, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Über einem Attikageschoss sind weder Dachaufbauten noch ein weiteres Attikageschoss zulässig. Die Dachfläche des Attikageschosses ist extensiv zu begrünen.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung sowie Einordnung in das Quartier erzielt wird.

² Zur Beurteilung der baulichen Einordnung kann die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Grundlagen wie Umgebungsgestaltungspläne und Modelle verlangen, sowie die Bewilligung mit Gestaltungsaufträgen und der Pflicht zur Bemusterung von Materialien verbinden.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt:
30. Aug. 2005

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung SG:



Von: *Landrat St. Gallen* 18.9.2005
Offizielle Kopie: 17.9.2005 - 16.10.2005
GEMEINDERAT GOLDACH
Der Gemeindevorstand: *[Signature]*
Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

2.3 ÖREB-Darstellungsdienst auf dem Bildschirm gemäss Artikel 9 ÖREBKV

Gemäss Artikel 9 Absatz 1 ÖREBKV ist der Inhalt des Katasters durch einen ÖREB-Darstellungsdienst zugänglich zu machen. Die folgende Darstellung soll Umfang und Inhalt dieses Darstellungsdienstes beispielhaft beschreiben. Von diesem ÖREB-Darstellungsdienst zu unterscheiden sind der ÖREB-Kataster-Auszug gemäss Artikel 10 Absatz 1 ÖREBKV sowie die Darstellungsdienste für Geobasisdaten gemäss Artikel 34 Absatz 1 GeoIV in Form von GeoWebdiensten.

Mit dem ÖREB-Darstellungsdienst muss es möglich sein, einen ÖREB-Kataster-Auszug bei der entsprechenden Stelle im Kanton direkt zu bestellen. Der Auszug wird als pdf-File in digitaler Form innert Minuten elektronisch geliefert oder als ausgedrucktes pdf-File auf Papier per Post. Da das Baureglement sehr viele Seiten umfassen kann, sind bei der Bestellung entsprechende Wahlmöglichkeiten vorzusehen. Dies gilt auch für die Wahl, ob der Auszug beglaubigt werden soll oder nicht. Die entsprechenden Lieferkonditionen sind bei der Bestellung anzuzeigen.

Der ÖREB-Darstellungsdienst muss im Kanton über ein Portal zugänglich sein. Der Kunde definiert die gewünschte Gemeinde und die vollständige und eindeutige Liegenschaftsnummer(n) (in einzelnen Gemeinden mit Kürzel für Grundbuchkreis). In diesem Portal soll auch die Möglichkeit bestehen, über die E-GRID-Nummer(n), Adressen und Planübersichten die gewünschte Liegenschaft(en) auszuwählen. Dazu müssen die entsprechenden Auskunftsdienste inklusive den dazu notwendigen Daten der amtlichen Vermessung allen Interessenten gebührenfrei zugänglich sein. Bei mehreren Liegenschaften, die nicht benachbart sind, kann es zu Darstellungsproblemen kommen. Ob dies sinnvoll ist, muss geprüft werden.

Zur entsprechenden Liegenschaft werden anschliessend in einem Übersichtsfenster alle im ÖREB-Kataster der betreffenden Gemeinde enthaltenen Themen angezeigt, mit Markierung ob die gewählte(n) Liegenschaft(en) von diesem Thema betroffen ist(sind) oder nicht. Pro einzelnes Thema können anschliessend mit dem ÖREB-Darstellungsdienst die Informationen gemäss folgendem Beispiel abgerufen werden. Das Beispiel zeigt ausschliesslich den Teil zum Thema Nutzungsplanung.

Pro Thema ist mindestens ein ÖREB-WMS-Dienst mit entsprechenden Legenden anzubieten. Der Planinhalt muss an der Gemeindegrenze wegen den unterschiedlichen Legenden geklippt werden. Zudem müssen alle Rechtsvorschriften in digitaler Form vorliegen und über Internet zugänglich sein. Es ist auf eine hohe Verfügbarkeit dieser Daten im Netz zu achten. Insbesondere müssen die entsprechenden Links gepflegt und langfristig verfügbar sein. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die ÖREB-Kataster-Daten zwingend zentral gehalten werden müssen.

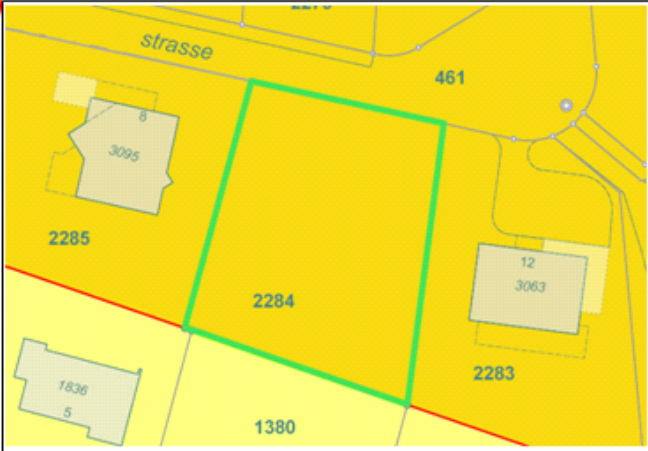
Fährt man im ÖREB-Darstellungsdienst mit dem Cursor ein Feld an, werden in einem Unterfenster automatisch Zusatzinformationen angezeigt. Zum Beispiel bei den Gesetzen der vollständige Titel, die Abkürzung sowie die Bezeichnung aus der systematischen Gesetzessammlung (z.B. SR 700) zum entsprechenden Gesetz bzw. beim Artikel der vollständige Text.

Darstellungsdienst zum Kataster der öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

1. Nutzungsplanung (kantonal/kommunal), basierend auf Art. 14 und 26 RPG
 Stufe Gemeinde

2 Kontakt: Bauverwaltung Goldach

4 **ÖREB-Geobasisdaten im Lagebezug der AV**



6 **Zone / Festlegungen**

W2 Wohnzone	<u>Baureglement</u>	7 ÖREB-Rechtsvorschriften und Dokumente	Insbesondere
Sondernutzungsplan Nr. 118	<u>Überbauungsplan Neumühle 1:500</u> <u>Besondere Vorschriften</u>		

3 **Liegenschaft(en): 2284**
E-GRID Nr: xxxxxxxxxxxxxx

5

Legende(n)
Legende Zonenplan
Legende Perimeter Sondernutzungsplan

8

Hinweise auf Gesetze und weitere Informationen	Insbesondere
<u>Raumplanungsgesetz</u>	
<u>Raumplanungsverordnung</u>	
<u>kantonales Baugesetz</u>	
<u>Zonenplan</u>	
<u>Überbauungsplan Neumühle, Planungsbericht</u>	
<u>Überbauungsplan Neumühle, Genehmigungsentscheid</u>	

zurück zum Übersichtsfenster
 zum nächsten Detailfenster

Unterstrichene Texte enthalten einen Link zu zusätzlichen Detailinformationen. Es kann auch ÖREB-Kataster relevante Daten zur Nutzungsplanung auf Stufe Kanton geben (z.B. Kantonsstrassenteilpläne). Diese haben andere zuständige Stellen als Kontakt und daher muss die entsprechende Information in einem anderen Fenster dargestellt werden.

1	Betroffenes ÖREB-Thema gemäss Anhang 1 GeoIV Spalten Bezeichnung und ÖREB Kataster und ev. ergänzenden Text zur Rechtsgrundlage (als Link auszugestalten)
2	Zuständige Stelle gemäss Artikel 8 Absatz 1 GeoIG, mit anklickbarem Link auf die Internetseite, auf der man die zugehörigen grundlegenden Informationen und Kontaktdaten finden kann
3	Eindeutige Liegenschaftsnummer(n) und E-GRID Nummer(n) in der Gemeinde, auf die sich der Auszug bezieht und die im Planausschnitt farblich markiert ist (sind). E-GRID ist die eidgenössische Grundstücksidentifikation.
4	ÖREB-Geobasisdaten im Lagebezug der AV: Kartendarstellung als WMS-Geodienst mit allen ÖREB-Perimetern zum entsprechenden Thema mit Hervorhebung der angefragten Liegenschaft(en). Der Perimeter soll die abgefragte(n) Liegenschaft(en) sowie die angrenzenden zeigen. Der entsprechende Darstellungsmassstab soll im Bereich 1:500 bis 1:5000 liegen. In Gebieten mit komplexen Rechtsvorschriften sind eventuell wegen der grossen Anzahl von darzustellenden Rechtsvorschriften mehrere Kartenausschnitte erforderlich. Der Inhalt dieser Darstellung entspricht Artikel 3 Bst a. und b ÖREBKV, soweit die Daten im Lagebezug der amtlichen Vermessung angeboten werden.

5	Link zu den Legenden zur nebenstehenden Kartendarstellung, die damit in einem separaten Fenster geöffnet werden können. Legenden im Bereich Nutzungsplanung sind oft sehr umfassend und daher kaum direkt im gleichen Bildschirmfenster darstellbar, ausser es werden Legenden mit dynamischer Aufbereitung eingesetzt.
6	Zone / Festlegungen: Auflistung aller diese Liegenschaft(en) betreffenden Festlegungen im Plan. Im Datenmodell enthalten im Wert «Aussage» der Klasse «Eigentumsbeschränkung».
7	Liste aller ÖREB-Rechtsvorschriften und Dokumente , die in Bezug zur (zu den) abgefragten Liegenschaft(en) stehen mit entsprechenden Links zu weiteren Unterlagen in pdf-Form, wie z.B. dem gesamten Baureglement oder zu Unterlagen zu den Sondernutzungsplänen. Die Bezeichnungen sollen den vollständigen Titeln der entsprechenden Dokumente entsprechen und damit eindeutig zuordnungsbar sein. Der Inhalt dieser Liste entspricht Artikel 3 Bst. c ÖREBKV sowie Artikel 3 Bst. a und b ÖREBKV, soweit die Geobasisdaten nicht im Lagebezug der amtlichen Vermessung, sondern als PDF angeboten werden.
8	Hinweise auf Gesetze und weitere Informationen. Hinweise auf Gesetze und Gesetzesbestimmungen, die für das Verständnis der Eigentumsbeschränkungen von besonderer Bedeutung sind. Es kann auf ganze Erlasse verwiesen werden, aber auch (beispielhaft) auf einzelne Artikel, die von besonderem Interesse sind. Link zur entsprechenden Grundlage hinterlegen, z.B. www.admin.ch/ch/d/sr/700/a14.html . Eventuell weitergehende kantonale oder kommunale Grundlagen, Genehmigungsentscheide, ergänzende Berichte und Unterlagen mit entsprechenden Links. Falls es im Kanton als Ergänzung zum Baugesetz eine Bauverordnung gibt, sollte diese hier auch aufgeführt werden. Auflistung in der Reihenfolge Bund, Kanton, Gemeinde. Der Inhalt dieses Eintrages entspricht Artikel 3 Bst. d und e ÖREBKV.

2.4 ÖREB Auszug im pdf-Format

Im Gegensatz zum Darstellungsdienst muss der ÖREB-Auszug im pdf-Format alle Informationen anzeigen und kann nicht mit Links arbeiten. Zudem wird hier primär mit dem Papierformat A4 hoch gearbeitet. Dies erfordert einen anderen Darstellungsumfang und eine andere Gliederung.

Der Auszug im pdf-Format dient der Ablieferung als digitales File oder wird für das Ausdrucken und die Abgabe in Papierform verwendet.

Gerade in der Nutzungsplanung gibt es z.B. mit den Baureglementen viele Seiten umfassende Dokumente. Dies erschwert die Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Auszuges. Für Stellen die häufig ÖREB-Auszüge aus der gleichen Gemeinde beziehen ist dies unnötiger Ballast und sollte auf Wunsch nicht Bestandteil des Auszuges sein. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, dass solche umfassenden Dokumente und andere Formate am Ende des gesamten pdf-Auszuges als Anhang behandelt werden.

Auszug zum Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

1		Titelseite						2
Gemeinde:	Goldach	Liegenschafts-Nr:	2284	Datum	14.8.2010	Datum letzte Aktualisierung:	13.8.2010	
		E-GRID-Nr.	xxxxxxx	Auszug:				

3	Inhaltsverzeichnis (Betroffene Bereiche schwarz, nicht relevante grau, nicht verfügbare Daten rot)	Seite	Übersichtskarte
	Allg. Angaben	-Planübersicht	1
	Raumplanung	-Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) -abw. Lärmempfindlichkeitsstufen -Waldgrenzen (in Bauzonen) -Waldabstandslinien	2
	Verkehr	-Nationalstrassen Projektierungszonen -Nationalstrassen Baulinien -Eisenbahnanlagen Projektierungszonen -Eisenbahnanlagen Baulinien -Flughafenanlagen Projektierungszonen -Flughafenanlagen Baulinien -Lufthinderniskarte und -verzeichnis	
	belastete Standorte	-allgemein -im Bereich des Militärs -im Bereich der zivilen Flugplätze -im Bereich des öffentlichen Verkehrs	
	Grundwasser-schutz	-Grundwasserschutzzonen -Grundwasserschutzzonareale	



Links zu Rechtssammlungen		
SR	Systematische Rechtssammlung Bund	www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html
sGS	Systematische Rechtssammlung Kanton	www.gallex.ch
	Kommunale Gesetzessammlung	

ÖREB-Kataster-Auszug	Seite 1 von 3
----------------------	---------------

Die Titelseite des Auszuges enthält folgende Angaben:

1	Name der Gemeinde, Nummer(n) der Liegenschaft(en) und E-GRID-Nummer(n). Die Nummer(n) der Liegenschaft(en) muss (müssen) eindeutig und kann (können) alphanumerisch sein. Unter Umständen ist ein Code für den Grundbuchkreis oder Stadtteil erforderlich, speziell bei Fusionsgemeinden.
2	Datum des Auszuges entspricht dem Datum, an dem dieser ÖREB-Auszug erstellt wird. Datum der letzten Aktualisierung entspricht dem Datum der letzten Aktualisierung des Themas Nutzungsplanung zwischen der zuständigen Stelle und der ÖREB-Katasterorganisation des Kantons.
3	Das Inhaltsverzeichnis führt alle Themen auf, die im ÖREB-Kataster der betreffenden Gemeinde erfasst sind. Fett schwarz sind diejenigen Themen, die für die betreffende Liegenschaft relevant sind und für die im Auszug weitere Angaben folgen. Für die hellgrauen Themen liegen für die betreffende Liegenschaft im ÖREB-Kataster keine Angaben zu ÖREB vor. Rot sind Themen für die generell noch keine Daten vorliegen. Diese Liste muss für allfällige kantonale und kommunale ÖREB-Themen ergänzt werden.
4	Die Übersichtskarte zeigt die Lage der Liegenschaft im Überblick an, für die der Auszug erstellt wurde. Die Karte wird mit WMS-Diensten erzeugt.

Auszug zum Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Detail zu Nutzungsplanung (kantonal/kommunal), basierend auf Art. 14 und 26 RPG

Stufe Gemeinde

Thema:	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) 1	Gemeinde:	Goldach	Liegenschafts-Nr.	2284
				E-GRID-Nr.	xxxxxxx

Kontakt:	Bauverwaltung Goldach, Hauptstrasse 2, 9403 Goldach, www.goldach.ch/de/verwaltung/aemter/?amt_id=5690 2
----------	---

ÖREB-Geobasisdaten im Lagebezug der AV 3	Legende 4
---	------------------



Zone / Festlegungen 5	ÖREB-Rechtsvorschriften und Dokumente 6
------------------------------	--

W2 Wohnzone	-Baureglement, siehe Anhang
Sondernutzungsplan Nr. 118	-Überbauungsplan Neumühle 1:500, siehe Anhang -Überbauungsplan Neumühle, Besondere Vorschriften, siehe Anhang

Hinweise auf Gesetze und weitere Informationen 7	Insbesondere
---	--------------

Bund	Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700	
Bund	Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1	
Kanton	Baugesetz, BauG, sGS 731.1	
Gemeinde	Überbauungsplan Neumühle, Planungsbericht	
Gemeinde	Überbauungsplan Neumühle, Genehmigungsentscheid	

ÖREB-Kataster-Auszug	Seite 2 von 3
----------------------	---------------

1	Betroffenes ÖREB-Thema gemäss Anhang 1 GeoIV Spalten Bezeichnung und ÖREB Kataster und ev. ergänzenden Text zur Rechtsgrundlage
2	Zuständige Stelle gemäss Artikel 8 Absatz 1 GeoIG, mit Link auf die Internetseite, auf der man die zugehörigen grundlegenden Informationen und Kontaktdaten finden kann
3	ÖREB-Geobasisdaten im Lagebezug der AV: Kartendarstellung als WMS-Geodienst mit allen ÖREB-Perimetern zum entsprechenden Thema mit Hervorhebung der angefragten Liegenschaft(en). Der Perimeter soll die abgefragte(n) Liegenschaft(en) sowie die angrenzenden zeigen. Der entsprechende Darstellungsmassstab soll im Bereich 1:500 bis 1:5000 liegen. In Gebieten mit komplexen Rechtsvorschriften sind eventuell wegen der grossen Anzahl von darzustellenden Rechtsvorschriften mehrere Kartenausschnitte erforderlich. Der Inhalt dieser Darstellung entspricht Artikel 3 Bst a. und b ÖREBKV, soweit die Daten im Lagebezug der amtlichen Vermessung angeboten werden.
4	Legende zur nebenstehenden Kartendarstellung. Falls die Legende zu umfassend ist, muss sie allenfalls auf einer separaten Seite dargestellt werden, ausser es werden Legenden mit dynamischer Aufbereitung eingesetzt.
5	Zone / Festlegungen: Auflistung aller diese Liegenschaft(en) betreffenden Festlegungen im Plan. Im Datenmodell enthalten im Wert «Aussage» der Klasse «Eigentumsbeschränkung».
6	Liste aller ÖREB-Rechtsvorschriften und Dokumente , die in Bezug zur (zu den) abgefragten Liegenschaft(en) stehen mit allfälligen Verweisen auf den Anhang, wie z.B. dem gesamten Baureglement oder zu Unterlagen zu den Sondernutzungsplänen. Die Bezeichnungen sollen den vollständigen Titeln der entsprechenden Dokumente entsprechen und damit eindeutig zuordnungsbar sein. Der Inhalt dieser Liste entspricht Artikel 3 Bst. c ÖREBKV sowie Artikel 3 Bst. a und b ÖREBKV, soweit die Geobasisdaten nicht im Lagebezug der amtlichen Vermessung, sondern als PDF angeboten werden.
7	Hinweise auf Gesetze und weitere Informationen. Hinweise auf Gesetze und Gesetzesbestimmungen, die für das Verständnis der Eigentumsbeschränkungen von besonderer Bedeutung sind. Es kann auf ganze Erlasse verwiesen werden, aber auch (beispielhaft) auf einzelne Artikel, die von besonderem Interesse sind. Link zur entsprechenden Grundlage hinterlegen, z.B. www.admin.ch/ch/d/sr/700/a14.html . Eventuell weitergehende kantonale oder kommunale Grundlagen, Genehmigungsentscheide, ergänzende Berichte und Unterlagen mit entsprechenden Links. Falls es im Kanton als Ergänzung zum Baugesetz eine Bauverordnung gibt, sollte diese hier auch aufgeführt werden. Auflistung in der Reihenfolge Bund, Kanton, Gemeinde. Der Inhalt dieses Eintrages entspricht Artikel 3 Bst. d und e ÖREBKV.

Das gesamte aktuelle Baureglement der Gemeinde kann falls gewünscht als Anhang, in das pdf eingebaut werden. Im Auszug besteht keine Verlinkung zum rechtsgültigen Zonenplan der ganzen Gemeinde im pdf-Format. Pläne sollten massstabsgetreu sein und die übrigen Dokumente vollständig leserlich. Da noch andere ÖREB-Themen im Auszug folgen, sollten wegen der Übersichtlichkeit die Anhänge erst am Schluss folgen. Dieser Auszug kann als digitales pdf-File oder als Ausdruck bei den vom Kanton bezeichneten ÖREB-Kataster-Abgabestellen bezogen werden.

Auszug zum Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Anhang zu Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) basierend auf Art. 14 und 26 RPG

Stufe Gemeinde

Thema:	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)	Gemeinde:	Goldach	Liegenschafts-Nr.:	2284
				E-GRID-Nr.:	XXXXXXX

Überbauungsplan Neumühle 1:500



Überbauungsplan Neumühle, Besondere Vorschriften

Vom 2. der Goldach
Gemeinderat vom 2. März 2005

Besondere Vorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese Bestimmungen gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Plangebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauZ) und des Baugesetzes der Gemeinde Goldach (BauG).

² Der Überbauungsplan besteht aus der planischen Darstellung im Massstab 1:500, sowie den besonderen Vorschriften (besV), beide mit Datum vom 4. April 2005. Alle in der Legende des Überbauungsplans als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sind richtungsgebend.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan regelt die siedlungserneute, zweckmässige Erschliessung des Plangebietes und legt eine auf die topographischen Verhältnisse abgestimmte Bebauung sowie die wesentlichen Gestaltungselemente des Strassenraumes fest.

Art. 3 Erschliessung

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung der Baubereiche erfolgt über die bezeichneten Strassen ab der Baumlinie. Im südlichen Bereich kann eine Parzelle mittels separater Zufahrt von der Mottelstrasse her angeschlossen werden.

² An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz, welcher den Anforderungen eines 10 m LKW genügt, zu erstellen.

Art. 4 Strassenraumgestaltung

Bei der Zufahrt von der Neumühlstrasse, bei der mittleren Verzweigung sowie beim Wendeplatz ist der Strassenraum mit einer besonderen Belagsgestaltung vom übrigen Strassenraum zu differenzieren. Dazwischen ist der Strassenraum gemäss folgender Skizze respektive gemäss Hinweis im Plan zu gestalten. Es ist mindestens am Anfang und am Ende der besonderen Gestaltungselemente sowie im Bereich der auf der nördlichen Strassenseite anschliessenden Parzellengrenzen je ein hochstämmiger einreihiger Baum zu pflanzen.

Abbildung 1: Querschnitt Strassenraumgestaltung



Art. 5 Parkierung

Die Pflichtparkplätze gemäss BauZ müssen auf privatem Grund erstellt werden. Die im Strassenraum vorgesehenen Parkplätze dürfen nur für Besucherparkplätze genutzt werden.

Art. 6 Richtungspunkte

¹ Zwischen den Richtungspunkten Fahrweg ist ein Streifen von 3,50 m Breite für Erschliessungszwecke freizuhalten.

² Zwischen den Richtungspunkten Fussweg ist ein Streifen von mindestens 2,00 m Breite freizuhalten.

³ Ausgehend von den Richtungspunkten Erschliessung ist genügend Raum für eine spätere Verlängerung der Erschliessungstrassen freizuhalten.

Art. 7 Baubereiche

In Abweichung zu den in Art. 6 BauZ festgelegten Regelbauvorschriften gelten innerhalb der Baubereiche folgende Bestimmungen:

- Gebäudehöhe max. 7.00 m
- Firsthöhe max. 11.00 m

Art. 8 Attikageschosse

Attikageschosse mit einer maximalen Höhe von 3 m dürfen abweichend von der in Art. 13 BauZ vorgesehenen Anordnung situiert werden, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachteiligen Interessen beeinträchtigt werden. Über einem Attikageschoss sind weder Dachaufbauten noch ein weiteres Attikageschoss zulässig. Die Dachfläche des Attikageschosses ist extensiv zu begrünen.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung sowie Einordnung in das Quartier erzielt wird.

² Zur Beurteilung der baulichen Einordnung kann die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Grundlagen wie Umgebungsgestaltungspläne und Modelle verlangen, sowie die Bewilligung mit Gestaltungsaufträgen und der Pflicht zur Bemusterung von Materialien verbinden.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt

30. Aug. 2005

Mit Genehmigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung SG



Von Gemeinde Rat: A+ 100
Gemeinde Rat: 1.1.2005 - 1.1.2005
GEMEINDERAT GOLDACH
Der Gemeinderat