

PROJEKT NR. 056.1.002

SONDERNUTZUNGSPLAN NEUFELD

BESONDERE BAUWEISE GEMÄSS ART. 25 PBG

BESONDERE VORSCHRIFTEN

15. DEZEMBER 2025

AUFLAGE

Vom Gemeinderat erlassen: 15. Dezember 2025

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Öffentliche Auflage: 16. Januar bis 14. Februar 2026

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter

I. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Der Sondernutzungsplan «Neufeld» besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht und dem Dossier Richtprojekte.

² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Hinweise sowie die Richtprojekte (Richtprojekt WKK Neubau Neufeld vom 20. Mai 2022 und Richtprojekt EBT Neufeld Kaltbrunn vom 10. Oktober 2023) sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

ART. 2 ZWECK

¹ Der Sondernutzungsplan nach Art. 23 ff PBG bezweckt die Entwicklung des Arbeitsgebiets Neufeld mit erhöhter ortsbaulicher Qualität. Dies umfasst namentlich: die Lage, Ausdehnung und Höhenentwicklung der Bauten und Werkanlagen;

- a) die Sicherstellung einer geordneten Bebauung für Industrie und Gewerbe;
- b) eine optimierte Ausnützung der verfügbaren Fläche;
- c) eine gute Einordnung der Gebäude ins Siedlungs- und Landschaftsbild;
- d) die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und Langsamverkehr sowie eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr;
- e) die raumsparende und energieeffiziente Bebauung
- f) die Ansiedlung von Unternehmen mit hoher Arbeitsplatzdichte.

II. ERSCHLIESSUNG

ART. 3 VERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

¹ Die «Verkehrsfläche öffentlich» dient der Erschliessung des Arbeitsgebiets.

² Die Zu- und Wegfahrt des Gebiets erfolgt über die Benknerstrasse.

³ Die erforderlichen Sichtfelder bei der Zu- und Wegfahrt sind nach den aktuell gültigen VSS-Normen freizuhalten.

ART. 4 BEREICH FUSS- UND VELOWEG, ÖFFENTLICH

¹ Im «Bereich Fuss- und Veloweg, öffentlich» ist ein Weg mit einer Mindestbreite von 3.00 m zu erstellen. Der Anschluss an den Steg über den Dorfbach ist für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen.

² Der Weg ist wo möglich mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.



ART. 5 ANORDNUNGSSPIELRAUM ZU- UND WEGFAHRT

¹ Die Zu- und Wegfahrten zu den einzelnen Parzellen erfolgen innerhalb der bezeichneten Anordnungsspielräume. Die notwendigen Sichtfelder nach den aktuellen VSS-Normen sind einzuhalten.

² Das Mass der Zu- und Wegfahrten ist auf das verkehrstechnisch erforderliche Mindestmass zu beschränken. Es können maximal zwei Zu- und Wegfahrt pro Grundstück ausgebaut werden. Der Nachweis der erforderlichen Masse der Zu- und Wegfahrten ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

³ Die bestehenden Zu- und Wegfahrten an der Benknerstrasse sind bei Ersatzbauten, grösseren Um- oder Neubauten oder Umnutzung der Parzellen Nrn. 699, 702 und 888 zugunsten einer rückwärtigen Erschliessung über die neue Gemeindestrasse aufzuheben. Zu jenem Zeitpunkt ist das Gestaltungskonzept umzusetzen mit Grünfläche Strassenraum und strassenbegleitenden Bäumen.

ART. 6 PARKIERUNG FAHRZEUGE

¹ Die erforderlichen Parkfelder für Besuchende sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und dürfen oberirdisch angeordnet werden. Die Parkierung muss pro Standort mindestens 3 Parkfelder umfassen.

² Parkfelder für Beschäftigte sind innerhalb der Baubereiche in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen.

³ Anzahl, Abmessung und Anordnung der Parkfelder (inkl. Behindertenparkfelder) richten sich nach den Vorgaben der aktuell gültigen VSS-Normen.

⁴ Die erforderlichen Sichtfelder bei Ausfahrten der Sammelgaragen sind nach den aktuell gültigen VSS-Normen freizuhalten.

⁵ Mindestens 10% der Parkplätze sind mit Ladestationen zu versehen.

ART. 7 BEREICH PARKDECK

¹ Im «Bereich Parkdeck» kann zugunsten einer gemeinschaftlichen Parkierung ein zusätzliches Parkdeck erstellt werden.

ART. 8 PARKIERUNG VELOS

¹ Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach den aktuellen VSS-Normen.

² Die Veloabstellplätze sind oberirdisch in der «allgemeinen Umgebungsfläche» oder innerhalb der Baubereiche in die Gebäude integriert zu erstellen. Dabei gilt:

- a) Die Kurzzeit-Veloabstellplätze für Besucher sind gut beleuchtet und überdacht in der Nähe der Gebäudeeingänge zu platzieren.
- b) Die Langzeit-Veloabstellplätze für Mitarbeitende sind in Gebäude zu integrieren oder in abschliessbaren Kleinbauten zu platzieren und mit Lademöglichkeiten für Elektrovelos auszustatten. Sie können in Tiefgaragen angeordnet werden.



III. BEBAUUNG

ART. 9 BAUBEREICHE ALLGEMEIN

¹ Die Baubereiche definieren die maximale horizontale sowie vertikale Ausdehnung von Bauten. Sie gehen allen anderen Abständen vor.

² Es sind Industrie- und Gewerbebetriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte zulässig. Verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht erlaubt.

³ Kleinbauten und geringfügige Kleinbauten für Velo- und Motorradparkierung sowie Entsorgung sind ausserhalb der Baubereiche erlaubt.

⁴ Vordächer sind ausserhalb der bezeichneten Baubereiche im Bereich von Eingängen und Bereichen für den Warenumschlag zulässig, falls sie besonders gut gestaltet sind und ins architektonische Gesamtkonzept passen.

⁵ Es gilt die gemäss (Leitungsverordnung, LeV 734.31) erforderlichen Abstände gegenüber der Hochspannungsfreileitung sowie die NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung 814.710) zu berücksichtigen, der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

ART. 10 BAUBEREICH A

¹ Im Baubereich A beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 12.50 m.

ART. 11 BAUBEREICH B

¹ Die maximal zulässige Gesamthöhe in den Baubereichen B1 und B2 beträgt 16.50 m. In den Baubereichen B3 bis B7 beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 16.00m.

² Im Baubereich B5 kann die maximal zulässige Gesamthöhe auf 20.00 m erhöht werden, wenn ein Parkdeck erstellt wird, das von den umliegenden Parzellen mitbenutzt werden kann.

ART. 12 BAUBEREICH C

¹ Der Baubereich C ist als zusammenhängende Baute zum Baubereich B1 zu erstellen.

² Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 20.00 m.

ART. 13 BAUBEREICH D

¹ Baubereiche D kann ausschliesslich bei einem Zusammenbau zwischen den angrenzenden Baubereichen B4 und B5 genutzt werden.

² Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 16.00 m.

ART. 14 BAUBEREICH E

¹ Im Baubereich E beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 12.00 m.



ART. 15 BAUBEREICH T

¹ Der Baubereich T dient zur Errichtung einer Tiefgarageneinfahrt.

² Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 5.50 m.

ART. 16 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

¹ Sämtliche Bauten haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzufügen.

² Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

³ Es sind keine grellen und leuchtenden Farben zulässig. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Materialisierungs- und Farbkonzept inklusive Visualisierung zur Bewilligung einzureichen.

ART. 17 FASSADENGESTALTUNG

¹ Sämtliche Fassaden innerhalb der zusammenhängenden Baubereich A-B1-C, B4-D-B5 sind horizontal zu gliedern und jeweils nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten.

² Alle Fassaden sind mit nicht reflektierenden Materialien auszugestalten.

³ Alle Fassaden sind mit Fenstern zu versehen.

⁴ Die Fassaden entlang des Dorfbachs und am westlichen Siedlungsrand sind partiell zu begrünen oder vorgelagert mit einer Feldhecke zu versehen.

ART. 18 WERBUNG

¹ Werbung an Gebäuden darf nur an den Fassaden realisiert werden. Es ist nur Eigenwerbung mit einer indirekten Beleuchtung zulässig.

² An den bezeichneten Stellen sind Informationsstelen bis zu einer Höhe von 6.00 m zulässig. Die indirekte Beleuchtung der Stelen ist erlaubt. Die Sichtweiten des Verkehrs sind zu beachten.

³ Die Beleuchtung der Werbung darf ohne besondere Bewilligung der Gemeinde nur von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben werden und hat sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten.

⁴ Werbung ist ausschliesslich an der strassenzugewandten Seite zur Benknerstrasse und zur Neufeldstrasse gestattet und hat sich in das Gestaltungskonzept zu integrieren.

⁵ In den Baufeldern A und B1 ist Werbung in Richtung Westen auf einer Länge von 30 m, gemessen ab südlicher Abgrenzung der Baubereiche, erlaubt.

⁶ Ein allfälliges Beleuchtungskonzept ist separat zur Bewilligung einzureichen.

⁷ Pro Einfahrt ist das Platzieren einer Stele erlaubt.



ART. 19 DACHGESTALTUNG

¹ Die Gebäude sind mit Flachdach und Retentionsmöglichkeit auszustatten sowie zu begrünen. Bei besonders guter Gestaltung kann davon abgewichen werden.

² Bei ausgewiesener Nutzung von Teilflächen als Terrasse kann partiell auf eine Begrünung verzichtet werden.

³ Bei Flachdächern dürfen technische Aufbauten wie Solaranlagen, Liftschächte und dergleichen die Gesamthöhe um maximal 2.50 m überschreiten und sind vom Dachrand unter einem Winkel von 55° zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind in die Gesamtgestaltung miteinzubeziehen.

IV. UMGEBUNG

ART. 20 ALLGEMEINE UMGEBUNGSFLÄCHE

¹ Die allgemeine Umgebungsfläche ist ausserhalb der Anlagen für die Erschliessung (inkl. Parkierung) extensiv zu begrünen und zu bepflanzen.

² Zur Förderung der Biodiversität hat die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

³ Hinweistafeln und der Orientierung dienende Tafeln sind in den bezeichneten «Bereichen Reklamestele» erlaubt.

⁴ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan zur Bewilligung einzureichen.

⁵ Unterirdische Bauten müssen bei Baumpflanzungen eine Überdeckung von mind. 1.00 m mit durchwurzelbarem Substrat aufweisen.

ART. 21 GRÜNFLÄCHE GEWÄSSER/ WALD

¹ Die Grünfläche Gewässer/ Wald ist im Sinn des ökologischen Ausgleichs zu gestalten und zu unterhalten.

² Die Realisierung der Ausgleichsflächen ist im Rahmen der Einreichung des detaillierten Umgebungs- und Pflanzkonzepts nachzuweisen.

ART. 22 STRASSENBEGLEITENDE BÄUME

¹ Entlang der Benknerstrasse sind hochstämmige, einheimische Laubbäume mit einem Kronenansatz (bei der Pflanzung) von mindestens 2.50 m zu pflanzen. Die Abstandsvorschriften sowie die Sichtvorschriften zur Staatsstrasse sind einzuhalten. Die Anzahl Bäume ist im Plan definiert.

² An der neuen Erschliessungsstrasse sind entlang des Gehwegs strassenbegleitende Bäume anzubringen. Die Abstandsvorschriften zur Gemeindestrasse sowie die Sichtvorschriften sind einzuhalten. Die Anzahl Bäume ist im Plan definiert.

ART. 23 BEREICH BEPFLANZUNG

¹ Im Bereich Bepflanzung ist die Umgebungsfläche mit Bäumen und Sträuchern gemäss ART. 20 zu bepflanzen.



V. UMWELT

ART. 24 ENERGIE

¹ Sämtliche Dächer sind mit Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermieranlagen auszustatten.

² Bei ausgewiesener Nutzung von Teilflächen als Terrasse kann partiell auf die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermieranlagen verzichtet werden.

VI. VER- UND ENTSORGUNG

ART. 25 ABWASSER

¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Entwässerungsplan einzureichen.

² Für Neubauten ist eine Retention innerhalb des Grundstücks zu erstellen. Eine gemeinschaftliche Lösung über Grundstücksgrenzen hinweg ist erlaubt.

³ Im bezeichneten Bereich südöstlich des Baubereichs B1 ist ein Pumpwerk für Abwasser zu erstellen. Die Zugänglichkeit von aussen ist jederzeit sicherzustellen.

