

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Thierachern

Änderung der UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse»

Änderung Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan 1:500
- Änderung Überbauungs-
vorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Bebauungskonzept Areal Ost
vom November 2023

28. November 2025

Änderungen sind wie folgt markiert:

- Materielle Änderungen sind **rot** oder ~~rot durchgestrichen~~
- Formelle Änderungen sind **blau** oder ~~blau durchgestrichen~~

Art. 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Die Überbauungsordnung ~~ZPP~~ UeO «Blumensteinstrasse» umfasst:

- Überbauungsplan Mst. 1:500
- Überbauungsvorschriften

Art. 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die folgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Art. 3

Überbauungs-
ordnung In den Plänen zur Überbauungsordnung sind verbindlich geregelt:

- ~~a)~~ Lage und Abmessung des ~~Baubereichsfeldes~~ für Gewerbebetriebe und Wohnbauten (Landi-Areal)
- Lage und Abmessung des Baubereichs für Aussenverkauf
- ~~a.2)~~ Lage und Abmessung des Baubereichsfeld für Auto-Waschboxen
- ~~e)~~ Lage und Abmessung ~~der Baufelder des Baubereichs~~ für Wohn- und Gewerbebauten ~~/ WG2~~
- ~~e.1)~~ Lage ~~und Abmessung der Aussenbereiche / WG2; W2 des Aussenbereichs~~
- ~~b)~~ Lage und Abmessung des Baubereichsfeldes für Servicestation
- ~~d)~~ Lage der bestehenden Bauten, teilweise mit Besitzstandsgarantie
- ~~f)~~ Lage und Abmessung des Baubereichs ~~Baufelds~~ für Siloanlagen A
- ~~f.1)~~ Lage und Abmessung des Baubereichs ~~Baufelds~~ für Siloanlagen B
- ~~g)~~ Lage und Abmessung des Baufeldes für unterirdische Einstellhalle
- ~~h)~~ Lage und Abmessung des Anbaubereiches für Balkone und Wintergärten
- ~~h)~~ Firstrichtung Satteldächer, ~~Sichtlinien~~
- Firstrichtung Sattel-/ + Tonnendächer
- ~~e)~~ Lage und Abmessung der Anbaubereiche für Rampen und Vordächer
- ~~i)~~ Umgebungsgestaltung
- ~~k)~~ Erschliessung des Areals:
- Lage des Bereichs ~~Baufeldes~~ für Erschliessung und Warenumschlag
- Zu- und Wegfahrt ab Blumensteinstrasse
- ~~Ein- und Ausfahrt Einstellhalle~~
- Lage Veloabstellplätze (+/- 5.0 m)
- Lage der Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Landi-Areal, z.T. gedeckt
- Lage des Bereichs für Zu- und Wegfahrt zum Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten
- Ausbau Möslweg
- Trottoir
- ~~h)~~ ~~Firstrichtung,~~ Sichtlinien

- Bereich für Hecken und Bepflanzung
- Bereich für Kehrachtsammelplatz

Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Gebäude Abbruch
- Wohn- und Gewerbezone WG2 (Landi-Areal)

Die im Überbauungsplan bezeichneten Höhenkoten (Erdgeschoss, fertiges Terrain, Stützmauern) sind einzuhalten. Geringfügige Abweichungen (max. +/- 30 cm) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig.

Hauptbauten

Art. 4

Baufeldbereich für Gewerbebetriebe und Wohnbauten (Landi-Areal) plus Baufeldbereich für Aussenverkauf plus Baufeldbereich für Autowaschboxen

¹ Zulässig sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe. Die Nutzung «Landwirtschaftliche Genossenschaft» ist ausdrücklich zulässig.

² Baupolizeiliche Masse:

Gebäudelänge / -breite:	gem. Baufeldbereichsabmessung auf Überbauungsplan
Geschlosszahl:	2
Gebäudehöhe:	7.0 m ab fertigem Terrain (bestehend)
Fassadenhöhe traufseitig:	maximal 7.5 m ab massgebendem Terrain
Empfindlichkeitsstufe:	III
Zulässige BGF GFZo:	Ergibt sich aus nach Überbauungsplan maximal möglichen Bauvolumen.

~~Die bestehenden Gebäude sind im Überbauungsplan eingetragen.~~

³ Dachausbau gemäss Art. 31 Gemeindebaureglement ist zulässig.

~~⁴ Unterirdische Bauteile wie Lichtschächte, Aussentreppe etc. dürfen das Baufeld überragen.~~

⁴ Aussenverkaufsflächen auf Höhe der allgemeinen Warenumschlags- und Parkierungsflächen können überdeckt werden.

⁵⁺ Baupolizeiliche Masse:

Gebäudehöhe:	5.0 m ab fertigem Terrain
Fassadenhöhe traufseitig:	5.5 m ab massgebendem Terrain

⁵ Autowaschboxen

⁶⁺ Baupolizeiliche Masse:

Gebäudehöhe:	5.0 m ab fertigem Terrain
Fassadenhöhe traufseitig:	5.5 m ab massgebendem Terrain

Art. 5

Baufeldbereich
für Wohn- und Ge-
werbebauten ~~+~~

~~WG2~~

~~plus~~

~~Aussenbereich~~

~~WG-2~~

¹ Es ~~gelden~~ gelten die Nutzungsvorschriften gemäss Art. 41 Gemeindebau-
reglement.

² Für den Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten gilt ein massgeben-
des Terrain von 629.85 m.ü.M.

³ Baupolizeiliche Masse:

Gebäudelänge ~~— breite:~~ ~~gem. Baufeldabmessung auf~~
~~Überbauungsplan~~ maximal 35 m

Gebäudebreite: maximal 20 m

~~Geschosszahl:~~ ~~2~~

~~Gebäudehöhe:~~ ~~7.0 m~~

Gesamthöhe: maximal 12.5 m

Fassadenhöhe traufseitig: maximal 10.0 m

Empfindlichkeitsstufe: III

~~Zulässige BGF:~~ ~~AZ: 0.6 für reine Wohnbauten~~

~~AZ: 0.7 bei 10% Gewerbeanteil~~

Minimale GFZO: 0.65

⁴ Dachausbauten gemäss Art. 31 Gemeindebaureglement und Attikage-
schosse gemäss Art. 21 BMBV ~~ist~~ sind zulässig.

⁵ Attikageschosse müssen folgende Rücksprünge auf der gesamten Länge,
ausgenommen Treppenhaus und Lift, gegenüber dem darunter liegenden
Geschoss einhalten:

- min. 0.5 m gegenüber allen Fassaden
- min. 2.0 m gegenüber mindestens drei Fassaden

⁶ ~~Unterirdische Bauteile wie Lichtschächte, Aussentreppen etc. dürfen das~~
~~Baufeld überragen.~~

⁶ Für Flächen, welche nicht mit Gebäuden überbaut sind, gelten die Vor-
schriften von Art. 6 «Aussenbereich».

⁷ Bestehende Bauten und Lagerplätze in diesem Bereich unterstehen bis
zu deren Abbruch der Besitzstandsgarantie.

~~Art. 5a~~

Baufeld für Wohn-
bauten ~~W2~~

~~plus~~

~~Aussenbereich~~

~~W2~~

¹ ~~Es gelten die Nutzungsvorschriften gemäss Art. 39 BauR.~~

² Baupolizeiliche Masse:

~~— Geschosse:~~ ~~2~~

~~— Gebäudehöhe:~~ ~~7.0 m~~

~~— Empfindlichkeitsstufe:~~ ~~II~~

~~— Zulässige BGF:~~ ~~AZ: 0.6 für reine Wohnbauten~~

³ ~~Dachausbau gemäss Art. 31 Gemeindebaureglement ist zulässig.~~

~~4 Unterirdische Bauteile wie Lichtschächte, Aussentrepfen etc. dürfen das Baufeld überragen.~~

~~5 Bestehende Bauten und Lagerplätze in diesem Bereich unterstehen bis zu deren Abbruch der Besitzstandsgarantie.~~

Art. 6

Aussenbereich

~~1 Über den Aussenbereich erfolgt die Erschliessung für den Fuss-, Velo- und motorisierten Individualverkehr.~~

~~2 Zugelassen sind folgende Bauten und Anlagen:~~

- ~~– Kleinbauten nach Art. 21 GBR mit minimalem Grenzabstand von 2 m~~
- ~~– Einstellhallenzufahrt teilweise gedeckt (technisch erforderliche Masse)~~
- ~~– oberirdische Veloabstellplätze und Besucherparkplätze für den MIV~~
- ~~– bauliche Massnahmen für den Lärmschutz resp. Einfriedungen an der Grenze zur Kantonsstrasse «Blumensteinstrasse» mit einer maximalen Höhe von 2.5 m ab massgebendem Terrain und einem Grenzabstand von 1.5 m, sofern sie die bestehenden Sichtweiten nicht beeinträchtigen~~

~~3 Sofern die Fläche nicht anderweitig genutzt wird, ist sie zu begrünen.~~

Art. 7 ~~5b~~

Familienwohnun-
gen

~~1 Die Gesamtzahl der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern Anzahl Famili-
enwohnungen nach Art. 43 Abs. 3 BauV wird in den Baufeldern gemäss
Art. 5 und 5a im «Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten» auf maximal
49 20 beschränkt.~~

Art. 8 ~~6~~

Baufeldbereich
für Servicestation

~~1 Zulässig ist eine Nutzung als offene, überdachte Tank- und Servicestation
mit den erforderlichen unterirdischen Brennstofflagertanks.~~

~~2 Baupolizeiliche Masse:~~

~~Gebäudehöhe: 6.0 m~~

~~Fassadenhöhe traufseitig: 6.5 m ab massgebendem Terrain~~

Art. 9 ~~7~~

Baufelderbereiche
für Siloanlagen A
und B

~~1 Zulässig sind Lagergebäude für Futtermittel und ähnliche Produkte.~~

~~2 Baupolizeiliche Masse:~~

~~Gebäudehöhe Baufeld A: 18.0 m ab fertigem Terrain~~

~~Gebäudehöhe Baufeld B: 9.0 m ab fertigem Terrain~~

~~Fassadenhöhe traufseitig Baubereich A: 18.5 m ab massgebendem
Terrain~~

~~Fassadenhöhe traufseitig Baubereich B: 9.5 m ab massgebendem
Terrain~~

Art. 10 ~~8~~

Dachgestaltung

¹ Zulässig sind Sattel-, Tonnen- und ~~Fläa~~chdächer. Der Gestaltung der Dach-Landschaft ist besondere Beachtung zu schenken.

² Die Firstrichtung der Satteldächer ~~und der Sattel-/ + Tonnendächer~~ ist im Überbauungsplan festgelegt.

³ Die Dachneigung darf bei Neubauten nicht weniger als 20° und nicht mehr als 45° betragen. Weisen bestehende Bauten eine geringere Dachneigung als 20° auf, darf diese auch bei Umbauten, Anbauten oder Erweiterungen beibehalten werden.

⁴³ Die nicht begehbaren ~~und nicht mit Solaranlagen belegte~~ Flachdachbereiche sind ~~nach Möglichkeit~~ soweit technisch möglich zu begrünen.

⁵⁴ Dachaufbauten (Lukarnen, Dachflächenfenster, etc.) sind gemäss Art. 32 Gemeindebaureglement gestattet.

⁶⁵ Vordächer dürfen die ~~Baufelderbereiche~~ um maximal 1.2 m überragen. Vorbehalten bleiben die Regelungen für die Anbaubereiche für Vordächer und Rampen.

Art. 11 ~~9~~

Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Gegenüber Grundstücken ausserhalb ~~des Perimeters des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung~~ müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände ~~nach~~ gemäss ~~kommunalem B~~Gemeindebaureglement einhalten.

² Innerhalb des ~~ÜO-Gebietes~~ Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung ~~werden die Gebäudeabstände gemäss Überbauungsplan festgelegt.~~ sind die Baubereiche massgebend. Es gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen eingehalten werden.

Auto-~~Ww~~aschboxen

³ ² Für die Auto-~~Ww~~aschboxen ist ein Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen.

Unterirdische Bauten / Anbauten / Vordächer

Art. 12 ~~40~~

~~Baufeld für Einstellhalle~~
Unterirdische Bauten

~~Nutzung für die unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen und Velos.~~
Für unterirdische Bauten gelten das Gemeindebaureglement, die Bestimmungen des EG ZGB und die Bestimmungen zum Strassenabstand nach Art. 80 SG.

Art. 13 ~~41~~

Anbaubereich für Vordächer und Rampen

Zulässig sind Vordächer und Rampen für den Warenumschlag. Die maximale ~~Traufhöhe~~~~traufseitige Fassadenhöhe~~ dieser Anlagen beträgt 6.50 m ~~ab fertigem Terrain~~ ab massgebendem Terrain.

~~Art. 12~~

~~Anbaubereich für Balkone und Wintergärten~~

~~In diesem Bereich dürfen einheitlich gestaltete Terrassen, Wintergärten, Lauben und dergleichen erstellt werden. Dieser Bereich soll im Sinne einer Sekundärschicht ausgestaltet sein. Maximale Höhe 6.5 m ab gewachsenem Terrain.~~

Erschliessung

Art. 14 ~~43~~

~~Baufeld~~ Bereich für Erschliessung und Warenumschlag,
Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
Landi-Areal

~~¹ Dieser Bereich~~ Der «Bereich für Erschliessung und Warenumschlag» dient für die Zu- und Wegfahrt, den Warenumschlag sowie als Lager- und Parkierungsfläche. Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 49 ff der Bauverordnung. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
~~Die Berechnung der Parkplatzzahl erfolgt nach BauV Art. 50.~~
~~Unterirdische Bauten wie Lagerräume, Brennstofflager etc. welche das fertige Terrain nicht überragen sind gestattet.~~

~~² In dem als «Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle Landi-Areal, z.T. gedeckt» gekennzeichneten Bereich ist eine Einstellhallenzufahrt teilweise gedeckt, mit zugehöriger Absturzsicherung, zulässig.~~

Art. 15

Bereich Zu- und Wegfahrt Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten

Die Zu- und Wegfahrt zum Baubereich für Wohn- und Gewerbebauten (Einstellhallenzufahrt, oberirdische Besucherparkplätze) muss im gekennzeichneten Bereich ab dem Möslweg erfolgen.

Art. 16

Ausbau Möslweg, Trottoir

¹ Die im Überbauungsplan festgelegte Fläche dient dem Ausbau des Möslwegs auf eine Strassenbreite von 5.0 m.

² In dem im Überbauungsplan festgelegten Bereich ist ein öffentliches Trottoir mit einer Mindestbreite vom 1.5 m zu erstellen.

Bepflanzung / Umgebung

Art. 17 ~~45~~

Bereich für
Hecken und
Bepflanzung,
Grünflächen

¹ An den im Überbauungsplan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Hecken zu pflanzen. Die Bestimmungen von Art. 79 EG ~~zum~~ ZGB bleiben vorbehalten.

² Grünflächen im Bereich der Wohnbauten werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 18 ~~46~~

Stützmauern
Umzäunung
Steilböschungen

¹ Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen das fertige Terrain nicht mehr als 2.5 m überragen. Die Oberkante der Stützmauer an der nördlichen Parzellengrenze beträgt maximal 628.75 m ü. M. Die Lagen und Höhen der Stützmauern sind im Überbauungsplan festgelegt.
Die Umzäunung auf der Ost-, Nord- und Westseite der Parzellengrenzen darf max. 2.00 m hoch sein und wird ab dem fertigen Terrain resp. ab OK-Stützmauer gemessen.

² Zur Anpassung an die Landwirtschaftszone ist eine begrünte Steilböschung mit einer Neigung von ca. 80° zu erstellen (System Terra Mur oder ähnliches).

Art. 19

Bereich für
Kehricht-
sammelplatz

Der Bereich für den Kehrichtsammelplatz dient der Erstellung und des Betriebs eines Kehrichtsammelplatzes für alle Anwohnenden des Mösliwegs mit max. 6 Containern, welcher vom Mösliweg aus zugänglich ist. Der Kehrichtsammelplatz darf zum Sichtschutz mit einer Umfriedung versehen oder eingehaust werden. Die maximale Gesamthöhe beträgt 3.5 m.

Weitere Bestimmungen

Art. 20 ~~47~~

Vereinbarungen

¹ Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist ein Erschliessungsvertrag gemäss Art. 109 BauG abzuschliessen. Dieser Vertrag ist vor Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen. Der Planungs- und Infrastrukturvertrag vom 15.09.2000 und vom 04.09.2006 für die Änderung der UeO vom Mai 2006 bilden integrierende Bestandteile dieser Überbauungsvorschriften gemäss Art. 89 Abs. 4 BauG.

² Die Realisierung der Überbauung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.). Mit der Zustimmung zur Überbauungsordnung verpflichten sich die Parteien auf erste Aufforderung hin zur Unterzeichnung der dazu erforderlichen Dienstbarkeiten.

Art. 21 ~~48~~

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Die Änderung der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke der Änderung

Mitwirkung vom 10. April bis 12. Mai 2025
Vorprüfung vom 17. September 2025

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...
Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen vom ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung
am ...

Namens der Einwohnergemeinde Thierachern

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

.....
Sven Heunert Bernhard Rufer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Thierachern,

Der Gemeindeschreiber

.....
Bernhard Rufer

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**