

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Thierachern

### Änderung der UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse»

---

### Änderung Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan 1:500
- Änderung Überbauungsvorschriften

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:

- ↗ Lage und Abmessung des Baubereichsfeldes für Gewerbebetriebe und Wohnbauten ([Landi-Areal](#))
- ↗ Lage und Abmessung des Baubereichs für Aussenverkauf
- ↗.2) Lage und Abmessung des Baubereichsfeldes für Auto-Waschboxen
- ↗ Lage und Abmessung der Baufelder des Baubereichs für Wohn- und Gewerbegebäuden /WG2
- ↗.1) Lage und Abmessung der Aussenbereiche / WG2; W2 des Aussenbereichs
- ↗ Lage und Abmessung des Baubereichsfeldes für Servicestation
- ↗ Lage der bestehenden Bauten, teilweise mit Besitzstandsgarantie
- ↗ Lage und Abmessung des Baubereichs Baufelds für Siloanlagen A
- ↗.1) Lage und Abmessung des Baubereichs Baufelds für Siloanlagen B
- Lage und Abmessung des Baufeldes für unterirdische Einstellhalle
- Lage und Abmessung des Anbaubereiches für Balkone und Wintergärten
- Firstrichtung Satteldächer, [Sichtlinien](#)
- → Firstrichtung Sattel-/ + Tonnendächer
- ↗ Lage und Abmessung der Anbaubereiche für Rampen und Vordächer
- Umgebungsgestaltung
- Erschliessung des Areales:
- 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 Gewerbegebäuden
- Ausbau Möslweg
- Trottoir
- ↗ Firstrichtung, Sichtlinien

- Bereich für Hecken und Bepflanzung
- Bereich für Kehrichtsammelplatz

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

Bau**feld**bereich  
für Gewerbebe-  
triebe und Wohn-  
bauten (**Landi-**  
**Areal**) plus Bau-  
**feld**bereich für  
Aussenverkauf  
plus Bau**feld**bereich  
für Auto-  
Waschboxen

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

<sup>2</sup> Baupolizeiliche Masse:

Gebäu delänge / -breite: gem. Bau**feld**bereichsabmessung auf  
Überbauungsplan

**Geschosszahl:**

<sup>2</sup>

**Gebäu dehöhe:** ~~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.**

<sup>3</sup> Dachausbau gemäss Art. 31 Gemeindebaureglement ist zulässig.

<sup>4</sup> ~~Unterirdische Bauteile wie Lichtschächte, Aussentreppen etc. dürfen das Baufeld überragen.~~

<sup>4</sup> Aussenverkaufsflächen auf Höhe der allg-emeinen Warenumschlags- und Parkierungsflächen können überdeckt werden.

<sup>5-1</sup> Baupolizeiliche Masse:

**Gebäu dehöhe:** ~~5.0 m ab fertigem Terrain~~

**Fassadenhöhe traufseitig:** 5.5 m ab massgebendem Terrain

<sup>5</sup> Autowaschboxen

<sup>6-1</sup> Baupolizeiliche Masse:

**Gebäu dehöhe:** ~~5.0 m ab fertigem Terrain~~

**Fassadenhöhe traufseitig:** 5.5 m ab massgebendem Terrain

## Art. 5

Bau**feld**bereich  
für Wohn- und Ge-  
werbebauten <sup>+</sup>

WG2

plus

Aussenbereich

WG-2

<sup>1</sup> Es **gelden** gelten die Nutzungsvorschriften gemäss Art. 41 Gemeindebau-  
reglement.

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

<sup>3</sup> 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

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

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> Unterirdische Bauteile wie Lichtschächte, Aussentreppen etc. dürfen das  
Baufeld überragen.

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

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

## Art. 5a

Bau**feld**für Wohn-  
bauten WG2

plus

Aussenbereich

WG2

<sup>1</sup> Es **gelden** die Nutzungsvorschriften gemäss Art. 39 BauR.

<sup>2</sup> Baupolizeiliche Masse:

Geschosse: 2

Gebäudehöhe: 7.0 m

Empfindlichkeitsstufe: II

Zulässige BGF: AZ: 0.6 für reine Wohnbauten

<sup>2</sup> Dachausbau gemäss Art. 31 Gemeindebaureglement ist zulässig.

~~<sup>4</sup> Unterirdische Bauteile wie Lichtschächte, Aussentreppen etc. dürfen das Baufeld überragen.~~

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

#### **Art. 6**

Aussenbereich

<sup>1</sup> Über den Aussenbereich erfolgt die Erschliessung für den Fuss-, Velo- und motorisierten Individualverkehr.

<sup>2</sup> 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 Kantonstrasse «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

<sup>3</sup> Sofern die Fläche nicht anderweitig genutzt wird, ist sie zu begrünen.

#### **Art. 7 5b**

Familienwohnungen

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

#### **Art. 8 6**

Bau**feld**bereich für Servicestation

<sup>1</sup> Zulässig ist eine Nutzung als offene, überdachte Tank- und Servicestation mit den erforderlichen unterirdischen Brennstofflagertanks.

<sup>2</sup> Baupolizeiliche Masse:

Gebäudehöhe: 6.0 m

Fassadenhöhe traufseitig: 6.5 m ab massgebendem Terrain

#### **Art. 9 7**

Bau**feld**bereiche für Siloanlagen A und B

<sup>1</sup> Zulässig sind Lagergebäude für Futtermittel und ähnliche Produkte.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Zulässig sind Sattel-, Tonnen- und Fläachdächer. Der Gestaltung der Dach-Landschaft ist besondere Beachtung zu schenken.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4a</sup> Die nicht begehbarer und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdachbereiche sind nach Möglichkeit soweit technisch möglich zu begrünen.

<sup>54</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Dachflächenfenster, etc.) sind gemäss Art. 32 Gemeindebaureglement gestattet.

<sup>65</sup> 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

<sup>1</sup> Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände nach gemäss kommunalem BGemeindebaureglement einhalten.

<sup>2</sup> 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-Wwaschboxen

<sup>3 2</sup> Für die Auto-Wwaschboxen ist ein Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen.

## Unterirdische Bauten / Anbauten / Vordächer

### Art. 12 10

Baufeld für Ein-  
stellhalle Unterir-  
dische Bauten

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

### Art. 13 11

Anaubereich für  
Vordächer und  
Rampen

Zulässig sind Vordächer und Rampen für den Warenumschlag. Die maxi-  
male ~~Traufhöhe~~<sup>traufseitige Fassadenhöhe</sup> dieser Anlagen beträgt 6.50 m  
~~ab fertigem Terrain~~ ab massgebendem Terrain.

### Art. 12

Anaubereich für  
Balkone und Win-  
tergärten

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 13

Baufeld Bereich  
für Erschliessung  
und Warenum-  
schlag,  
Zu- und Wegfahrt  
Einstellhalle  
Landi-Areal

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

<sup>2</sup> 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 Baube-  
reich für Wohn-  
und Gewerbebau-  
ten

Die Zu- und Wegfahrt zum Baubereich für Wohn- und Gewerbegebauten (Einstellhallenzufahrt, oberirdische Besucherparkplätze) muss im gekenn-  
zeichneten Bereich ab dem Mösliweg erfolgen.

### Art. 16

Ausbau Mösliweg,  
Trottoir

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan festgelegte Fläche dient dem Ausbau des Mösli-  
wegs auf eine Strassenbreite von 5.0 m.

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

## Bepflanzung / Umgebung

### Art. 17 15

Bereich für  
Hecken und  
Bepflanzung,  
Grünflächen

- <sup>1</sup> An den im Überbauungsplan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Hecken zu pflanzen. Die Bestimmungen von Art. 79 EG ~~zum~~ ZGB bleiben vorbehalten.
- <sup>2</sup> Grünflächen im Bereich der Wohnbauten werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### Art. 18 16

Stützmauern  
Umzäunung  
Steilböschungen

- <sup>1</sup> 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.

- <sup>2</sup> 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 Möslwegs mit max. 6 Containern, welcher vom Möslweg 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 17

Vereinbarungen

- <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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 Büfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Thierachern, .....

## Der Gemeindeschreiber

Bernhard Rüter

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