

Définition des notions relatives au contenu du cadastre RDPPF

Exemple du plan d'affectation

(selon l'article 3 de l'ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété privée OCRDP)

remarque concernant la version française : les exemples utilisés ci-dessous doivent donner une référence visuelle et ne sont pas traduits

1. Introduction

Sur la base d'extraits concrets (au niveau fédéral, cantonal ou communal) nous expliquons ci-dessous les notions en lien avec le cadastre RDPPF.

1.1. Au niveau fédéral, article 3 OCRDP

L'article 3 de l'ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété privée OCRDP) dit :

Art. 3 Contenu

Le cadastre comprend:

- les géodonnées de base désignées à l'annexe 1 OGéo4 comme faisant partie du cadastre;
- les géodonnées de base liant les propriétaires, désignées par le canton en application de l'art. 16, al. 3, LGéo;
- les dispositions juridiques qui, formant un tout avec les géodonnées de base qui leur sont associées, décrivent directement la restriction de propriété et sont régies par la même procédure;
- les renvois avec les bases légales des restrictions à la propriété foncière;
- des informations et des renvois supplémentaires servant à la bonne compréhension des restrictions de droit public à la propriété foncière, pour autant qu'elles soient prévues dans le modèle de données prévu à l'art. 9 OGéo.

1.2. Exemple: Commune de Goldach, bien-fonds 2286

Représentation selon la couche "biens-fonds" de la mensuration officielle



2. Composantes du cadastre RDPPF

2.1. Géodonnées de base selon art. 3 lit a et b OCRDP

Géodonnées de base relevant du droit fédéral selon annexe 1 OGéo

Des données agrégées selon art. 14, al. 2 LAT n'ont pas d'effet sur la couche RDPPF.

Géodonnées de base décidées par le canton

Le plan de zones n'a un effet juridique dans la couche RDPPF que dans les cantons dans lesquels la liste des zones est définie complètement par le canton.

Géodonnées décidées par la commune

Dans la plupart des canton, ces sont les communes qui sont les instances compétentes la la LGéo/OGéo et qui décident des géodonnées liant les propriétaires dans le domaine de l'aménagement du territoire.

Ici se pose la question de savoir tout ce qui est compris dans le terme "Plan d'affectation" ou "Plan de zones" communal au sens de l'annexe 1 OGéo.

Proposition : il contient toutes les données qui sont comprises dans l'aménagement local sous les termes d'instruments de planification qui lient les propriétaires fonciers.

Art. 3 Instruments de planification

Pour l'exécution des tâches de l'aménagement local, en plus du règlement de construction, on dispose des instruments de planification suivants :

- plan directeur
- plan de zones
- plans masse
- plan de protection
- aperçu de l'état de l'équipement
- programme d'équipement























Le plan directeur, l'aperçu de l'état de l'équipement et le programme d'équipement ne lient pas les propriétaires fonciers.

Problème pour la modélisation des données : Pour les besoins du cadastre RDPPF, le modèle de données doit tenir compte de toutes les spécificités des nombreuses communes. Que contient dès lors le modèle minimal de données que l'office fédéral (ARE) doit établir? Combien y a-t-il de modèles de données pour le thème "aménagement du territoire"?

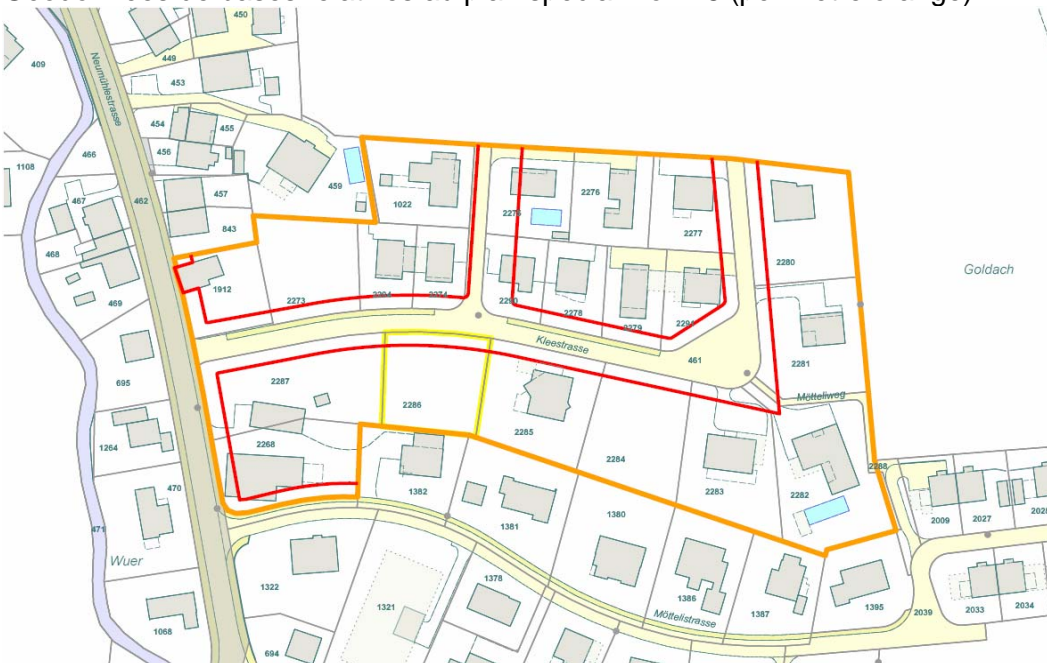
Géodonnées de bases pour les surfaces du plan de zones:



et légende correspondante

	WE Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser		G Grünzone
	W2 Wohnzone		L Landwirtschaftszone
	W3 Wohnzone		UeG Übriges Gemeindegebiet
	W4 Wohnzone		SK Zone für Skiübungsgelände
	WG2 Wohn- und Gewerbezone		Lärmempfindlichkeitsstufe III
	WG3 Wohn- und Gewerbezone		Waldgrenze Festgelegt
	WG4 Wohn- und Gewerbezone		Festgelegter Waldabstand
	K4 Kernzone		Wald
	Gla Gewerbe-Industriezone		Gewässer
	IA Industriezone		Strassenfläche
	Oe Öff. Bauten und Anlagen		
	IE Intensiverholungszone		

Géodonnées de bases relatives au plan spécial No 118 (périmètre orange):



Géodonnées de base concernant le plan de protection:



2.2. Dispositions juridiques selon art. 3 lit. c OCRDP

Les indications relatives à l'approbation sont facultatives, cependant les métadonnées sont, selon le modèle cadre de données, obligatoires.

Règlement de construction de la commune de Goldach, entré en vigueur le 30. mars 99
<http://www.goldach.ch/dl.php/de/20070806182233/Baureglement.pdf>

Les 22 pages sont enregistrées dans le cadastre, pas seulement en lien

Baureglement

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



Art. 3 Planungsinstrumente

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- Richtplan
- Zonenplan
- Überbauungs- und Gestaltungspläne
- Schutzverordnung
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Erschliessungsprogramm

Art. 6 Regelbauvorschriften

¹ Der spezielle Nutzungszweck ist im Zonenplan festzulegen.

² Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

siehe Tabelle nächste Seite

Baureglement Gemeinde Goldach

	WE	W2	W3	W4	WG2	WG3	WG4	GI	I	K	Oe	IE ⁸⁾	L / UeG
Aus-nützung-ziffer	0.35	0.45	0.60	0.80	0.45 0.50 ¹⁾ 0.60 ²⁾	0.60 0.70 ¹⁾ 0.75 ²⁾	0.80 0.90 ¹⁾ 1.00 ²⁾	*	*	*	*	*	*

Plan spécial approuvé Nr. 118



GEMEINDE **GOLDACH**

Überbauungsplan Neumühle

M 1:500

Vom Gemeinderat erlassen am: *19.4.2005*

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planaufgabe: *3.8.2004 - 2.6.2005*

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am:

Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung: *30. Aug. 2005*



Plandatum: 4. April 2005

Plannummer: O15.3.006/002



Städtebauliche Dienstleistungen
 Überbauungsplanung Baugestaltung – 4. April 2005

Seite 4

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 richtunggebend.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan regelt die siedlungsgerechte, 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 Wendepunkt, 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 Wendepunkt 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.

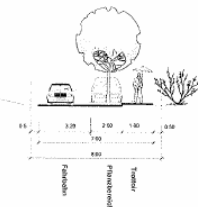


Abbildung 1: Querschnitt Strassenraumgestaltung

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 den 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 Gestaltungsaufgaben und der Pflicht zur Bemusterung von Materialien verbinden.

Vom Gemeinderat erhalten: 19.9.2005
 Echteletzte Besetzung: 18.8.2004 - 26.8.2004

Der Gemeinderat Goldach
 Der Gemeindevorstand

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt:

30. Aug. 2005

Mit Ermächtigung:
 Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung SG:



Ordonnance de protection, total 12 pages



GEMEINDE **GOLDACH**



Verordnung zur Erhaltung der geschützten Ortsbilder, Kultur- und Naturobjekte sowie der Natur- und Landschaftsschutzgebiete der Gemeinde Goldach (Schutzverordnung)

erlassen am 20. Dezember 1988
in Vollzug seit 6. Juli 1998

nachgeführt am 31. Januar 2009
in den Anhängen I (Seite 7), IV (Seite 10) und V (Seite 11)

Vom Gemeinderat erlassen:

Goldach, 20. Dezember 1988

GEMEINDERAT GOLDACH

Hans Huber Anton Schmid
Gemeindammann Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom 18. Januar bis 16. Februar 1989.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt:

St. Gallen, 6. Juli 1998

**BAUDEPARTEMENT
DES KANTONS ST. GALLEN**
Mit Ermächtigung:

Dr. P. Flaad
Leiter Planungsamt

2.3. Renvoi avec les bases légales selon art. 3, lit. d OCRDP

Confédération:

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire LAT (RS 700)

<http://www.admin.ch/ch/f/rs/7/700.fr.pdf>

Art. 14 Définition

¹ Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol.

² Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.

Canton:

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) [loi SG sur l'aménagement du territoire et le droit public des constructions (loi sur les constructions)] du 6. Juin 1972 (sGS 731.1(
<http://www.gallex.ch/gallex/7/fs731.1.html>)

2. Zonenarten

a) im allgemeinen

Art. 10.

¹ Durch den Zonenplan können ausgeschieden werden:

- a) Wohnzonen;
- b) Wohn-Gewerbe-Zonen;
- c) Gewerbe-Industrie-Zonen;
- d) Industriezonen;
- e) Kernzonen;
- f) Kurzonen;
- f^{bis})¹⁹ Weilerzonen;
- g) Grünzonen;
- h) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- h^{bis})²⁰ Intensiverholungszone;
- i) Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände;
- k) Landwirtschaftszonen;
- l)²¹ übriges Gemeindegebiet.

Sondernutzungspläne

a) Überbauungsplan

1. Inhalt³⁸

Art. 22.

¹ Der Überbauungsplan kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen.

² Er besteht aus einer planlichen Darstellung und aus den dazugehörenden Bauvorschriften.

2. Arten³⁹

Art. 23.

¹ Der Überbauungsplan kann:

- a) als Baulinienplan die Erschliessung regeln und die Bebaubarkeit mit Hilfe von Strassen- und Baulinien, Höhenangaben und Richtungspunkten begrenzen;
- b) als Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften die besondere Bauweise, vor allem hinsichtlich der Baumasse und der Ausnützungsziffer regeln. Unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone kann von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden.

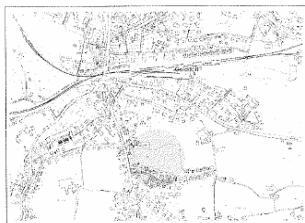
2.4. Informations et renvois supplémentaires (optionel) selon art. 3 lit. e OCRDP.

Rapport d'aménagement

1. Ausgangslage

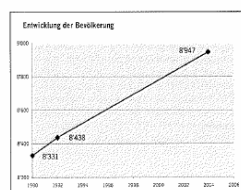
Beschreibung Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet von Goldach. Es befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde grösstenteils im übrigen Gemeindegebiet UoG (Parzellen Nr. 461 und 1912). Im nördlichen Bereich befindet sich ein etwa 25 m breiter Streifen in der Landwirtschaftszone (Parzelle Nr. 1022 und teilweise Parzelle Nr. 611). Nordwestlich grenzt das Plangebiet an die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone, nordöstlich und östlich an die Landwirtschaftszone und südlich an die Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser. Westlich wird das Plangebiet durch die Neumühlestrasse begrenzt. Das Areal gehört zum weitgehend überbauten Gebiet der Gemeinde Goldach.



Bevölkerungs- und bauliche Entwicklung

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich Goldach verstärkt zur attraktiven Wohngemeinde entwickelt. Diese Entwicklung soll auch weiterhin begünstigt werden.



Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde weist einen stetig ansteigenden Verlauf auf. Bereits von 1960 bis 1992 konnte ein Bevölkerungswachstum von 6,2% verzeichnet werden. Seitdem (1992 bis heute) wuchs die Anzahl der in Goldach wohnhaften Personen nochmals um 509 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,0% auf derzeit 8'917 Einwohner (Stand November 2004). Es ist anzunehmen, dass sich diese Tendenz auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

Aufgrund dieses Aspektes sowie der bisherigen Erfahrungen der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass auch die Nachfrage nach Bauland für Ein- und

Zweifamilienhäuser weiter anhält.

Publication de l'approbation du plan d'affectation spéciale

Approbation par le département cantonal des constructions et publication dans la feuille officielle.:

Amtsblatt des Kantons St.Gallen

Nr. 36



5. September 2005

203. Jahrgang


Genehmigte Erlasse

Unter diesem Titel werden seit 1. Januar 1974 allgemein verbindliche Erlasse angezeigt, die nicht in der Gesetzessammlung veröffentlicht werden, aber zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch die Regierung oder das zuständige Departement bedürften. Damit wird vor allem die gesamte Rechtsetzung der Gemeinden erfasst. Soweit der Text der angezeigten Erlasse von der im Zwischentitel erwähnten öffentlichen Körperschaft oder Anstalt nicht anderweitig bekannt gegeben wird, kann er jedenfalls auf ihrer Kanzlei bezogen oder eingesehen werden.

Goldach – politische Gemeinde:

- Teilzonenplan Neumühle, vom Baudepartement genehmigt am 30. August 2005, in Vollzug ab 30. August 2005

Genehmigungsentscheid des Departementes

Baudepartement des Kantons St.Gallen		Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen Telefon 071 229 30 03, Fax 071 229 39 60
--	---	--

30. August 2005	Gemeinderat 9403 Goldach
-----------------	-----------------------------

Gemeinde Goldach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- > Teilzonenplan Neumühle
- > Überbauungsplan Neumühle

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1300.--.

Der TZP Neumühle ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach Genehmigung in digitaler Form (tif) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung

- 2 -

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:

U. Strauss

Beilagen:

- > Genehmigte Erlasse
- > Einzahlungsschein

Kopie:

- > Rechtsabteilung
- > Amt für Raumentwicklung