



Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan Kammelenberg Ost I

gemäss Art. 28 Baugesetz vom 6. Juni 1972

Vom Stadtrat beschlossen

Am:

Der Stadtpräsident

Im Namen des Stadtrates:
Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt

Vom:
bis:

Vom Stadtparlament erlassen

Am:

Der Präsident des Stadtparlamentes

Der Stadtschreiber

Vom Baudepartement genehmigt

Am:

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung

Architektur	Mayer Architektur AG, Mittleres Hofgässlein 3, 9000 St. Gallen
Landschaft	Tobias Pauli Landschaftsarchitekt BSLA, Oberer Graben 38, 9000 St. Gallen
Planung	ERR Raumplaner FSU, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen

+41	71 230 20 00
+41	71 223 55 48
+41	71 227 62 62



Stadtplanung
Datum: 14.12.2004

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bauordnung der Stadt St. Gallen (BO).

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen 1-10, alle mit Plandatum vom 14. Dezember 2004.

³ Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend.

Art. 2 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Gesamtüberbauung für Wohnnutzung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung.

² Im Besonderen wird eine optimale Eingliederung der künftigen Überbauung in die Topographie unter Berücksichtigung der naturlandschaftlichen Gegebenheiten (Wald, geschützte Gehölzgruppen) angestrebt. Die Überbauung soll die Struktur der westlich angrenzenden Siedlung aus den Siebzigerjahren in ihrer Ergänzung weiterführen.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des Plangebietes hat ausschließlich über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente ab der Tutilostrasse zu erfolgen.

² An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz vorzusehen, welcher den Anforderungen eines 10m-LKW's genügt.

³ Ab dem Wendeplatz ist die als Spielstrasse/ Notzufahrt bezeichnete Fläche als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten. In den im Plan gekennzeichneten Bereich für besondere Oberflächengestaltung ist die Spielstrasse mit einem wasserdurchlässigen Belag differenziert zur übrigen Fläche zu versehen (z.B. Schotterrasen). Für Hauszugänge in diesem Bereich ist jeweils ein Zugangsbereich von je maximal 2.0m Breite mit festem Oberflächenbelag (z.B. Zementplatten) gestattet. Zudem sind im Sinne der Beilagepläne Bäume für eine aufgelockerte Gestaltung des Strassenraumes gemäss Artikel 18 zu pflanzen. Dabei ist darauf zu achten, dass ein befahrbarer Mindeststreifen von 3.5m für die Notzufahrt gewährleistet wird.

- ⁴ Für die interne Erschliessung dienen die im Plan bezeichneten Erschliessungswege, welche eine Mindestbreite von 2.0m aufweisen müssen.
- ⁵ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein Streifen von mindestens 1.50m Breite so freizuhalten, dass darin eine öffentliche Fusswegverbindung erstellt und in südliche Richtung über Parzelle Nr. F 2133 weitergeführt werden kann. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Fusswegverbindung zur St.Georgenstrasse erstellt wird. Für die Realisierung der Fusswegverbindung innerhalb des Planungssperimeters ist die Erstellung allfällig erforderlicher Stützmauern und Treppenanlagen gestattet.
- ⁶ Im Bereich des Richtungspunktes „Zufahrt Waldunterhalt“ ist die Durchfahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen für die Sicherstellung des Waldunterhalts zu gewährleisten.

Art. 4 Parkierung

- ¹ Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze ausschliesslich in einer unterirdischen Parkgarage vorzusehen. Die Anzahl der Parkplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen, wobei mindestens 6 Besucherparkplätze vorzusehen und mindestens 2 Parkplätze behindertengerecht auszugestalten sind.
- ² Die Ein- und Ausfahrt der Parkgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle ab der Tutilostrasse.
- ³ Für Zweiräder sind genügend Abstellplätze innerhalb des Bereiches Umgrenzung unterirdische Bauten vorzusehen.

C. Überbauung

Art. 5 Grundfläche Hauptbauten

- ¹ Die Grundflächen für Hauptbauten A, B und C legen die Lage und Stellung sowie die maximal horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximale Höhengrenzung wird mittels Gebäudehöhen in Höhenkoten in m.ü.M. für jede einzelne Grundfläche festgelegt.
- ² Das Überschreiten der Grundflächen sowie der Höhenangaben ist nicht zulässig. Unterschreitungen sind bis maximal 1.00 m zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt.
- ³ Als Vollgeschosse werden die Geschosse ab EG-Niveau, im Plan bei den jeweiligen Grundflächen für Hauptbauten A-C mittels Höhenkoten in m.ü.M. in Klammern bezeichnet, angerechnet. Darunterliegende Geschosse gelten als Untergeschosse oder Sockelgeschosse. Wo das Untergeschoss als Sockelgeschoss in Erscheinung tritt, darf es im Rahmen der wohnhygienischen Vorschriften zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Art. 6 Umgrenzung unterirdische Bauten

¹ Die Umgrenzung unterirdische Bauten legt die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse außerhalb der Grundfläche für Hauptbauten fest.

² Die Untergeschosse dürfen entlang der entsprechend bezeichneten Begrenzungslinie in Erscheinung treten. Massgebend für die Höhe der sichtbaren Bereiche sind die angegebenen Höhenkoten des gestalteten Terrains in m.ü.M..

Art. 7 Geschosshoher Baubereich

Innerhalb dieses Baubereiches können nach einheitlichen Konzepten maximal geschosshohe Bauten und/oder Anlagen wie Überdachungen oder Pergolen in Leichtbauweise (z. B. Stahl) erstellt werden. Es sind keine geneigten Dächer zulässig. Bei der Baureihe 3 sind gegenüber dem angrenzenden Erschliessungsweg auf die gesamte Länge des Baubereiches Mauern zu erstellen, welche das Niveau des Erschliessungsweges an der jeweils höchsten Stelle um 1.80m überragen. Gegen Süden sowie gegebenenfalls seitlich dürfen sämtliche Überdachungen mit einer vollflächigen Verglasung zur Schaffung eines Wintergartens erstellt werden.

Art. 8 Balkon-, Loggiabereich

In den im Plan bezeichneten Bereichen dürfen Balkone und/ oder Loggien im Sinne der Beilagepläne erstellt werden. Loggien sind als unbeheizter Pufferbereich zwischen Wohnfläche und Aussenraum zu verstehen. Bei der Ausgestaltung von Balkonen sind keine massiven Brüstungen zulässig, allerdings können Geländer bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1.0m erstellt werden.

Art. 9 Terrassenbereich

¹ In den im Plan bezeichneten Bereichen sind als Sockel erscheinende Terrassen als Gartenräume mit Vegetationsflächen bis zur im Plan eingetragenen Höhe zu erstellen.

² Pro Terrassenbereich sind höchstens zwei eingeschossige An- oder Nebenbauten zur Schaffung von Stauräumen (z.B. begehbare Schränke) bis zu einer maximalen Grundfläche von je 5m² gestattet.

Art. 10 Dachgestaltung

¹ Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Die Dächer der Hauptbauten B und C sind extensiv zu begrünen.

² Über den Flachdächern sind keine Dachaufbauten mit Ausnahme von Entlüftungsröhren, Kaminen, Dachflächenfenstern und Oblichtern zulässig. Diese sind auf das technische erforderliche Mass zu beschränken und dürfen die maximal festgelegten Höhenkoten in m.ü.M. überschreiten.

Art. 11 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit gewahrt bleibt und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

² Der architektonischen Ausbildung und Qualität der Fassadenstruktur und Konstruktion ist grosse Bedeutung beizumessen. Dabei sind die Hauptbauten der Baureihen 1 - 3 (Grundflächen für Hauptbauten A und B) formal gleich zu behandeln, indem horizontale Gestaltungselemente gemäss den Beilageplänen betont werden. Die Hauptbauten der Baureihen 4 und 5 (Grundflächen für Hauptbauten C) sollen im Sinne der Akzentuierung von vertikalen Gestaltungselementen gemäss den Beilageplänen ebenfalls formal gleich behandelt werden.

D. Umgebungsgestaltung**Art. 12 Privater Aussenraumbereich**

¹ Die privaten Aussenraumbereiche dienen der privaten Nutzung und können im Sinne der Materialwahl bei der Oberflächengestaltung gemäss Beilageplänen und unter Berücksichtigung vom Artikel 18 individuell gestaltet werden. Sie sind als Gartenräume mit zusammenhängenden Vegetationsflächen zu gestalten. Die Mindestsubstratüberdeckung für Vegetationsflächen über unterirdischen Bauten muss für Rasenflächen 20 cm und für Pflanzflächen 50 cm betragen.

² Sicherheitsvorkehrungen sind nach einem einheitlichen Konzept mit einer Höhe von maximal 1.0 m als Brüstungen und/oder als Geländer auszubilden.

³ Im Bereich für Erschliessungsanlagen sind erforderliche Anlagen für die Erschliessung wie beispielsweise Treppen-, Rampen- und Lifтанlagen sowie Bepflanzungen im Sinne der Beilagepläne zulässig. Jene Bereiche welche nicht für Erschliessungsanlagen genutzt werden verstehen sich je nach Niveau als Bestandteil der privaten Aussenraumbereiche oder als stellenweise Ausweitungen der Erschliessungswege gemäss Artikel 3 Abs. 4.

⁴ Zudem können gemäss Beilageplänen Treppenaufgänge in Leichtbauweise bis zu einer maximalen Tiefe von 2.5 m zur Aussenerschliessung der begehbaren Dachbereiche der Grundflächen für Hauptbauten A erstellt werden.

Art. 13 Umgebungsbereich

¹ Im Umgebungsbereich sind mit Ausnahme von Erschliessungsanlagen, wie beispielsweise Fusswege, Treppenauf- und abgänge, vollständig überdeckten Untergeschossen, sowie weiteren Anlagen wie Licht-, Belüftungs-, Ausstiegs- und Liftschächte, keine Bauten und Anlagen zulässig.

² Terrainveränderungen sowie die Anlage von Pflanzgärten sind gestattet. Zur nördlich geschützten Gehölzgruppe ist ein Abstand von 3.0m einzuhalten. Stützmauern dürfen mit Ausnahme der im Plan gesondert bezeichneten Stützmauern gemäss Artikel 16 nur in Form von Trockensteinmauern und bis zu einer sichtbaren Höhe von 0.8m erstellt werden.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan vorzulegen.

Art. 14 Spielplatz

Es sind genügend Spielflächen zur Verfügung zu stellen. Gemäss Artikel 3 Abs. 3 ist die Spielstrasse/ Notzufahrt als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten.

Art. 15 Freihaltebereich

Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Anlagen mit Ausnahme von technisch notwendigen Lüftungs- und Ausstiegsschächten, gestattet. Diese Ausnahmen sowie kurzfristige Terrainveränderungen sind innerhalb des Waldabstandes bis auf 10m ab Stockgrenze und im Abstandsbereich der südlich geschützten Gehölzgruppe bis auf 5m ab Stockgrenze zulässig. Sie sind auf das erforderliche Mass zu beschränken.

Art. 16 Stützmauern

Stützmauern mit Ausnahme von kleinen Trockensteinmauern gemäss Artikel 13 Abs. 2 und zur Erstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung gemäss Artikel 3 Abs. 5, dürfen nur an den im Plan bezeichneten Stellen bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 2.0m errichtet werden.

Art. 17 Geschützte Gehölzgruppe

Die im Plan bezeichnete geschützte Gehölzgruppe im Süden ist zu erhalten. Es gilt ein Mindestabstand von 7.5 m für Bauten und Anlagen. Ausnahmen sind in Artikel 15 geregelt.

Art. 18 Bepflanzungen

¹ Bepflanzungen gemäss Beilageplänen sind spätestens mit Bezug der Bauten zu pflanzen.

² Sichtbare unterirdische Bauten, Untergeschosse sowie Stützmauern entlang der Spielstrasse/Notzufahrt respektive entlang des Erschliessungsweges zwischen den Bau-reihen 2 und 3, sind zu begrünen.

E. Verschiedenes

Art. 19 Sicherheit

Den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerschaft, insbesondere von Frauen und Kindern sowie älteren und gebrechlichen Personen, ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind genügend offene und kurze Fluchtmöglichkeiten, klar ablesbare Wegführungen sowie einsehbare Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Insbesondere zu vermeiden sind unübersichtliche und des nachts unausgeleuchtete Bereiche. Für die öffentlich zugänglichen Flächen (Umgebung, Parkgarage) ist im Baubewilligungsverfahren ein Beleuchtungskonzept vorzulegen.

Art. 20 Ökologie

Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungs- und Dachflächengestaltung sind die Ansprüche standorttypischer, einheimischer Flora zu berücksichtigen.

Einverständniserklärung:

Der nachfolgend aufgeführte Grundeigentümer erklärt sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
F 6029	Baugenossenschaft Eisenhammer St. Gallen c/o Reto Antenen Scheffelstrasse 1 9000 St. Gallen	