



Besondere Vorschriften

zum Gestaltungsplan Wartensteinstrasse

gemäss Art. 28 Baugesetz vom 6. Juni 1972

Vom Stadtrat erlassen

Am:

Der Stadtpräsident

Im Namen des Stadtrates:
Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt

Vom:
bis:

Vom Grossen Gemeinderat erlassen

Am:

Der Präsident des Grossen Gemeinderates

Der Stadtschreiber

Vom Baudepartement genehmigt

Am:

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Planungsamtes

Architektur: SENN Architektur AG, Burggraben 16, 9004 St.Gallen
Freiraum: Vogt Landschaftsarchitekten, Stampfenbachstrasse 57, 8006 Zürich
Planung: ERR Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner BSP/FSU, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen

071 227 30 10
01 360 57 57
071 227 62 62



A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan 1:500, den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen mit Datum vom 12.04.2002.
- ² Die vorliegenden besonderen Vorschriften 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).
- ³ Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die übrigen Elemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 2 Erschliessung

- ¹ Die Verkehrserschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente ab der Wartensteinstrasse zu erfolgen.
- ² Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein Streifen derart freizuhalten, dass darin eine Wegverbreiterung bis 3.0 m zum Zweck einer Notzufahrt erstellt werden kann.

Art. 3 Parkierung

- ¹ Für die Überbauung gemäss Gestaltungsplan sind 32 Parkplätze zulässig. Sie sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.
- ² An gut zugänglichen Stellen sind zusätzlich mindestens zwei invalidengerechte Parkplätze sowie pro Zimmer mindestens ein Zweiradabstellplatz bereitzustellen.

C. Überbauung

Art. 4 Grundfläche Hauptbauten / Höhenausdehnung

- ¹ Die Grundflächen für Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die maximale Höhenausdehnung wird mittels Geschosshöhen und Gebäudehöhen in Höhenkoten festgelegt. Darüber hinaus sind Brüstungen bis maximal 0.3 m sowie technische Aufbauten gestattet.

² Das Überschreiten der Grundflächenabgrenzung und der maximalen Gebäudehöhe ist nicht zulässig. Unterschreitungen bis maximal 1.0 m sind nur zulässig, wenn dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt.

³ An-, Vor- und Nebenbauten sind nicht zulässig.

Art. 5 Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan bei den jeweiligen Bauten eingetragen. Als Vollgeschosse werden die Geschosse ab EG-Niveau, im Gestaltungsplan bei den jeweiligen Bauten als Hinweise bezeichnet, angerechnet. Darunterliegende Geschosse gelten als Untergeschosse.

Art. 6 Umgrenzung unterirdische Bauten

¹ Die Umgrenzung der unterirdischen Bauten legt die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse ausserhalb der Grundflächen für Hauptbauten fest. Technische Bauteile wie Lichtschächte, Fluchtwege und unterirdische Verbindungsbauten dürfen die Umgrenzungslinie überschreiten.

² Die Überdeckung der unterirdischen Bauten neben den Grundflächen für Hauptbauten beträgt minimal 0.50 m, in Bereichen mit Baumpflanzungen minimal 1.00 m.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit der gesamten Überbauung gewahrt und eine vorzügliche Gesamtwirkung und Eingliederung in die Umgebung erzielt wird.

² Die für eine überzeugende architektonische Qualität der Überbauung massgebenden Gestaltungsmerkmale sind die einfache kubische Erscheinung des Baukörpers mit Flachdach, die klare, auf wenig Elemente reduzierte Formensprache, die formale Gleichbehandlung aller Fassaden, die in den Hauptbaukörper integrierten Loggias sowie der innenliegende Erschliessungskern mit Oblicht. Diese Gestaltungsvorgaben sind für die Überbauung verbindlich.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept sowie ein Modell einzureichen.

Art. 8 Dachgestaltung

Die Bauten sind mit einem Flachdach abzudecken und extensiv zu begrünen, soweit die Dachflächen nicht zur Gewinnung erneuerbarer Energie oder ökologisch genutzt werden.

D. Umgebung

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung hat für die ganze Überbauung nach einem einheitlichen auf die Gebäude und den Freiraum abgestimmten Konzept zu erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das ganze Plangebiet ein Umgebungsplan vorzulegen.
- ² Im Grünbereich dürfen an den im Plan mit „Privater-Aussenraum“ bezeichneten Orten Anlagen zur Sitzplatzgestaltung erstellt werden. Im Übrigen ist der Grünbereich als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten. Zugelassen sind nur Anlagen wie Lichtschächte, Fluchtwege u.d.g.
- ³ Die im Plan eingetragenen Baumpflanzungen und Heckenkörper sind Bestandteile des von einer Fachperson zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes. Der im Plangebiet bestehende Baumbestand kann mit Ausnahme des bezeichneten, zu erhaltenden Einzelbaums gefällt werden. Er ist im Bereich der bezeichneten Standorte durch standortgerechte Baumarten zu ersetzen.
- ⁴ Zur Stammmitte der im Plan als „zu erhaltender Einzelbaum“ bezeichneten Rotbuche ist eine minimale Abgrabungsdistanz von 6.0 m einzuhalten. Im Baubewilligungsverfahren sind Baumschutzmassnahmen aufzuzeigen.

Art. 10 Stützmauern, Terraingestaltung

- ¹ Zur Gestaltung der Umgebung sind kleine Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.6 m ab gestaltetem Terrain zugelassen. Zugelassene höhere Stützmauern zur Terrassierung des Geländes, insbesondere zur Schaffung eines Vor- und Spielplatzes, sind im Plan bezeichnet. Ihre Höhe richtet sich nach dem Terrainverlauf des Vor- und Spielplatzes sowie des umgrenzenden Grüngbietes.
- ² Die Terraingestaltung ist im zu erstellenden Gesamtkonzept Umgebungsgestaltung detailliert aufzuzeigen (Angaben der Mauerhöhen, Böschungsneigungen, Hangsicherungsmassnahmen etc.).

E. Umwelt / Sicherheit

Art. 11 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind Möglichkeiten für eine Kleinkompostieranlage und einen Kehrichtsammelplatz zu schaffen. Die Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 12 Ökologie

Neubauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen.

Art. 13 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 Eingangsbe-
reiche. Insbesondere zu vermeiden sind unübersichtliche und des nachts unausgeleuch-
tete Bereiche.

Einverständniserklärung

Die folgenden Grundeigentümer erklären sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

Parz. Nr.

Grundeigentümer

Unterschrift

F 2649

.....

.....

F 2543

.....

.....