



Besondere Vorschriften

zum Überbauungsplan „Zürcher Strasse, Stationsstrasse, Schäfliweg“

Vom Stadtrat beschlossen

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



Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Überbauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den besonderen Vorschriften mit Datum vom März 2001.

² Die vorliegenden besonderen Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bauordnung der Stadt St. Gallen (B0).

³ Alle in der Legende des Überbauungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die übrigen Elemente sind richtunggebend.

Art. 2 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Plangebietes hat generell über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrt ab der Zürcher Strasse darf nur im Rechtsabbiegeverkehr erfolgen.

³ Zwischen den vier Richtungspunkten ist eine mindestens 1.20 m breite private Fusswegverbindung zu erstellen.

Art. 3 Parkierung

¹ Für die oberirdische Parkierung sind im Plan Bereiche festgelegt. Sie sind nur für einzelne Besucherparkplätze zulässig. Die übrigen Parkplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen.

² Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren in Abhängigkeit von den Nutzungen festgelegt.

³ Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge sind nutzungsabhängig zu erstellen.

Art. 4 Baubereiche

¹ Die Baubereiche legen die Lage, die Stellung und die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximalen Höhen (exkl. Dachgeschosse) werden durch die Anzahl der Vollgeschosse im Plan festgelegt.

² Für die bestehenden Bauten gilt die Regelbauweise.

³ Vorbauten sind nur in den entsprechenden Baubereichen zulässig und dürfen unter Beachtung von Art. 5 Abs. 2 bis 1/2 der Fassadenlänge einnehmen. Die Bereiche zwischen den Bauten dürfen die ganze Länge einnehmen.

⁴ Die ordentliche Gebäudelänge gemäss BO kommt nicht zur Anwendung.

⁵ Attikageschosse sind bis zu 60 % der Grundfläche der darunterliegenden Vollgeschosse erlaubt und ihre grundrissliche Anordnung ist frei wählbar. Die 45°-Regelung gemäss BO kommt nicht zur Anwendung.



⁶ Die Bauten entlang der Zürcher Strasse sind mit einem Flachdach abzudecken und, wo nicht begehbar, extensiv zu begrünen, soweit die Dachflächen nicht anderweitig energetisch oder ökologisch genutzt werden.

⁷ Kleine An- und Nebenbauten sind auf den Parzellen der Bauten entlang der Zürcher Strasse nicht zulässig.

Art. 5 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Kubus, Struktur, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit der Überbauung entlang der Zürcher- sowie der Stationsstrasse gewahrt und eine gute Gesamtwirkung und Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung erzielt wird.

² Vorbauten sind so zu gestalten, dass sie die architektonische Gestaltung der Bauten unterstützen und/oder prägen und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

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

Art. 6 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat für die ganze Überbauung nach einem einheitlichen auf die Gebäude und den Freiraum abgestimmten Gesamtkonzept zu erfolgen. Bei einer Etappierung ist für die jeweilige Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Umgebungsplan vorzulegen, der auf das Gesamtkonzept abgestimmt ist.

² Die allgemeine Umgebungsfläche dient als frei zugänglicher Spiel- und Aufenthaltsbereich und ist fachgerecht zu gestalten und mehrheitlich zu begrünen.

³ Die private Umgebungsfläche dient generell für den Wohnungen zugeordnete Spiel-, Aufenthalts und Sitzplätze. Diese sind fachgerecht zu gestalten, mehrheitlich zu begrünen und dürfen nur sickerfähige Beläge aufweisen.

⁴ Für die bestehende Umgebungsfläche gilt die Regelbauweise.

⁵ An den im Plan festgelegten Stellen sind grosskronige, standortgerechte Bäume mit genügend dimensionierten natürlichen Pflanzbereichen zu pflanzen.

⁶ Die zwei Kleinplätze an der Zürcher Strasse sollen entsprechend der Nutzung der Erdgeschosses als Aufenthalts- und/oder Umschlagsbereiche gestaltet werden.

⁷ Die Überdeckung der unterbauten Bereiche ausserhalb der Bauten beträgt mindestens 0.50m Humusstärke, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1.00m.

Art. 7 Ökologie

¹ Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungsgestaltung sind die Ansprüche standorttypischer, einheimischer Fauna und Flora zu berücksichtigen.



Art. 8 Sicherheit

¹ Dem Sicherheitsbedürfnis der Benutzenden, insbesondere von Frauen und Kindern sowie von älteren und gebrechlichen Personen ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume Rechnung zu tragen.

² Besonders zu beachten sind überschaubare, klare Wegführungen mit genügend Fluchtmöglichkeiten, einsehbare, übersichtlich und transparent gestaltete Eingangsbereiche und Treppenhäuser, Tiefgaragen mit Tageslicht und Aussenbezug. Insbesondere sind anonyme, verwinkelte und während der Dunkelheit unausgeleuchtete Bereiche zu vermeiden.

Art. 9 Befristung

¹ Wird innerhalb von zehn Jahren ab Rechtskraft des Überbauungsplanes nicht mit den Bauarbeiten begonnen, gilt der Überbauungsplan als aufgehoben.

