



Besondere Vorschriften Gestaltungsplan Kesselhaldenstrasse - Hagenwiler Strasse

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



I. 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 Sondernutzungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan 1:500, den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen 233/02 – 233/06, alle mit Datum vom 17.3.05.
- 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.

II. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 2

Grundflächen und Gebäudehöhen

- 1 Hauptbauten dürfen ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Grundflächen A, B und C erstellt werden.
- 2 Die maximal zulässigen Kuben A, B und C werden durch die Grundflächen und die nachstehend festgelegten Höhenkoten bestimmt. Überschreitungen der Grundflächen sind nicht gestattet, Unterschreitungen bis max. 0.5 m pro Seite erlaubt. Die angegebenen Höhenkoten dürfen um max. 1.0 m unterschritten werden. Innerhalb der Grundflächen liegende einspringende Balkone bzw. Loggien sind gestattet, sofern sie pro Geschoss folgende Flächen nicht überschreiten:
A 70 m² | B 55 m² | C 55 m²
- 3 Vor- und Nebentbauten dürfen ausschliesslich innerhalb der dafür bezeichneten Grundflächen erstellt werden.
- 4 Bei den Attikageschossen dürfen keine Vordächer über die gemeinsame Fassadenflucht der Attikageschosse mit den darunter liegenden Geschossen auskragen. Über den Terrassen des Attikageschosses sind bis zu max. 0.8 m über die Attikageschossflächen hinausragende Vordächer erlaubt. Innerhalb der Attika-Grundflächen liegende überdeckte Terrassenbereiche sind gestattet, sofern sie folgende Flächen nicht überschreiten:
A 25 m² | B 25 m² | C 25 m²
- 5 Dachaufbauten wie Lufe usw. dürfen soweit technisch notwendig über die nachstehenden Höhenkoten der Attikageschosse um max. 1.5 m hinaus ragen. Geländer dürfen die Höhenkoten der Hauptbauten um max. 1.0 m überragen. Vor- und Nebentbauten dürfen max. 3.0 m über das anschliessende Terrain hinausragen.

Maximale Höhenkoten in m.ü.M. (oberer Fassadenabschluss exkl. Geländer):
Hauptbaute A 685.00, Attikageschoss A 687.65
Hauptbaute B 683.05, Attikageschoss B 685.70
Hauptbaute C 683.50, Attikageschoss C 686.15

Art. 3

Grünbereich A, B und C

- 1 Innerhalb des Grünbereichs A sind keinerlei Bauten und Anlagen, auch keine Abgrenzungen gestattet. Hier ist eine extensive, naturnahe Ausgestaltung und Bewirtschaftung vorzunehmen. Terrainveränderungen haben auf die vorhandene

natürliche Modulierung Rücksicht zu nehmen.

2 Der Grünbereich B hat sich vom Grünbereich A zu unterscheiden: Er ist in seiner Anlage und Ausprägung geometrisch gestaltet und nimmt Bezug zu den Bauten. Für Hecken und Bäume sind einheimische, standorttypische Pflanzarten zu wählen.

Art. 4 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, architektonischem Ausdruck, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine vorzügliche Gesamtwirkung zu erzielen. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Art. 5 Dachgestaltung

1 Die Hauptbauten A, B und C sind mit extensiv begrünten Flachdächern zu versehen (exkl. Dachterrassen).

2 Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind bei guter Gestaltung gestattet.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

1 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.5 m, Trennwände 2.0 m nicht überschreiten.

2 Mit dem Baugesuch ist ein separater, detaillierter Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:100 einzureichen.

Art. 7 Private Aussenflächen

1 Die privaten Aussenflächen sind ausschliesslich den dahinterliegenden Wohnungen zugeordnet.

2 Die Erstellung von Pergolen und Trennwänden zwischen den Nutzungseinheiten ist bis 250 cm Höhe gestattet.

3 Die Bepflanzung darf in ausgewachsener Höhe 300 cm nicht überschreiten.

Art. 8 Spielplatz

Im Grünbereich B ist ein gut gestalteter Kinderspielplatz für Kleinkinder einzurichten.

Art. 9 Umgrenzung Untergeschoss

Die Umgrenzung für das Untergeschoss legt die maximale horizontale Ausdehnung des Untergeschosses ausserhalb der Grundfläche für Hauptbauten fest. Technische Bauteile wie Lichtschächte und Fluchtwege dürfen die Umgrenzungslinie überschreiten.

Art. 10 Sicherheit

Den Sicherheitsbedürfnissen der BewohnerInnen, insbesondere von Frauen und Kindern sowie älteren und gebrechlichen Menschen, ist Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind überschaubare, klare Wegführungen, einsehbare, genügend hell und blendungsfrei ausgeleuchtete, übersichtlich und transparent gestaltete Eingangs- und Zugangsbereiche sowie Treppenhäuser und Tiefgaragen mit Tageslicht. Zu vermeiden sind unübersichtliche sowie tags und nachts unausgeleuchtete Bereiche.

Art. 11 Energie

Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist für die Überbauung zusammen mit den

Baugesuchsunterlagen zusätzlich zum Energienachweis ein Energiekonzept einzureichen. Sollte die Baute nicht im MINERGIE-Standard realisiert werden, so ist im Konzeptbericht darzulegen, welche Massnahmen zur Erreichung des MINERGIE-Standards noch notwendig wären, welche kostenmässigen Folgen dadurch entstehen würden und weshalb diese Massnahmen nicht ausgeführt werden sollen.

Art. 12 Ökologie

Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen.

III. Erschliessung und Parkierung**Art. 13 Erschliessung**

- 1 Die Verkehrserschliessung des Planungsgebietes erfolgt über die Kesselhaldenstrasse.
- 2 Die Zufahrt zur Sammelgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.
- 3 Die Anzahl und Lage der oberirdischen Parkplätze für Besucher ist im Plan festgelegt.
- 4 Die Tiefgarage hat maximal 41 Parkplätze aufzuweisen.
- 5 An gut zugänglicher Stelle sind genügend Zweiradabstellplätze anzuordnen.

Einverständniserklärung

Mit dem Gestaltungsplan Kesselhaldenstrasse I Hagenwiler Strasse und den dazugehörigen Besonderen Vorschriften erklärt sich die Grundeigentümerin einverstanden:

Parzelle Nr.	Grundeigentümerin	Datum	Unterschrift
4902	AGEWB AG zur Erstellung von Wohnbauprojekten Schuppistrasse 7, Postfach 50 9016 St.Gallen	Sept. 2005	