

Besondere Vorschriften

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

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

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungsplan 1:1000, den besonderen Vorschriften und den Beilageplänen (Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebungsgestaltungskonzept), alle mit Datum vom 31. Januar 2000.

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

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Erstellung eines Kino-Centers mit maximal 2100 Kinositzplätzen und Zusatznutzungen wie Kino-Gastro, Kino-Shop sowie virtuelles Entertainment, eine zweckmässige Erschliessung, eine ortsbaulich gute Einfügung der Bauten und Anlagen in die Umgebung sowie eine gute Gestaltung des Freiraumes.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrten an der Moosstrasse dienen Motorfahrzeugen nur als Betriebs- ein- und -ausfahrt.

³ Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage im Untergeschoss ist im bezeichneten Bereich zu erstellen.

Art. 4 Parkierung

¹ Der Grenzbedarf der Parkplätze bestimmt sich auf der Basis der Kino-Sitzplatzzahl nach der Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (SN 640 290 bzw. SN 641 400) unter Berücksichtigung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und der Massnahmen gemäss Massnahmenplan nach Luftreinhalteverordnung des Kantons St. Gallen.

² Die zulässige Zahl der Parkplätze beträgt bei Vollausbau (Art. 2) unter Berücksichtigung der im Umweltverträglichkeitsbericht zum Säntis K-Center vom 31.1.2000 vorgesehenen und im Entscheid über die Umweltverträglichkeit angeordneten Massnahmen maximal 336.

³ Bei reduziertem Ausbau wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zahl der zu verwirklichenden Parkplätze angemessen reduziert.

⁴ Sämtliche Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften. Eine Rückerstattung der Parkgebühren ist nicht gestattet. Bei insgesamt höchstens 50 Parkplätzen kann ausserhalb der Kino-Hauptbetriebszeiten auf die Bewirtschaftung verzichtet werden.

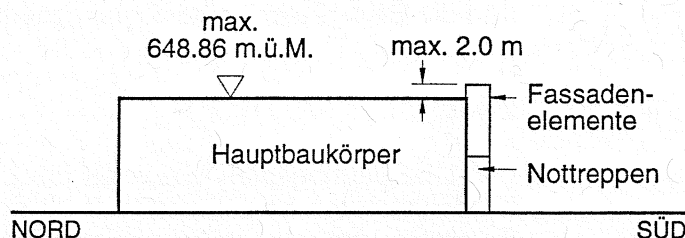
⁵ Es sind gesamthaft mindestens 70 Veloabstellplätze bereitzustellen, davon 35 oberirdisch und gedeckt an den im Plan bezeichneten Stellen.

C. Überbauung

Art. 5 Baubereich A

¹ Der Baubereich A legt die maximale horizontale Ausdehnung des Neubaus fest. Die maximale Gebäudehöhe ist mittels Höhenkote festgelegt.

² Dem Hauptbaukörper auf der Südostseite vorgestellte Fassadenelemente dürfen im Bereich für Nottreppen die maximale Gebäudehöhe um höchstens 2.0 m überschreiten.



³ Der Hauptbau ist mit einem Flachdach abzudecken und extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und möglichst zusammenzufassen.

Art. 6 Baubereich B

Der Baubereich B ist für einen Notausgang der Tiefgarage bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.0 m.

Art. 7 Nutzung

¹ Innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereiches A gilt eine maximale Nutzung von 59'000 m³ umbauter Raum (gem. Definition des anrechenbaren umbauten Raumes in Art. 63^{bis} BauG). Dies entspricht einer Mehrausnutzung von rund 18% berechnet an der gemäss BauR der Gemeinde Gaiserwald geltenden Baumassenziffer. Das mögliche Bauvolumen im Baubereich B wird nicht angerechnet.

² Die Parzelle südlich des Wiesenbaches kann im Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes überbaut werden, sofern auf die dortigen Parkplätze verzichtet werden kann oder sie ersetzt werden können.

Art. 8 Baulinie Untergeschosse

Die Baulinie Untergeschosse legt die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse ausserhalb der Baubereiche A und B fest.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

D. Umgebung**Art. 10 Umgebungsgestaltung**

¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

² Im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen sind standortgerechte Laubbäume beziehungsweise Hecken zu pflanzen.

³ Für die entsprechend bezeichneten Parkplätze im Freien sind Rasengittersteine zu verwenden.

⁴ Im Grünbereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Die Interessenlinie Strassenausbau bezeichnet den möglichen Ausbau der Bildstrasse. Für im Rahmen des Ausbaus wegfallende Grünflächen ist entlang der Bildstrasse qualitativ gleichwertiger Ersatz durch den jeweiligen Besitzer des Grundstückes W3353 zu schaffen.

Art. 11 Bachöffnung

¹ Mit der Überbauung des Baubereiches A ist der Wiesenbach offenzulegen. Das Wasserbauprojekt ist Bestandteil des Umgebungsgestaltungskonzeptes (vgl. Beilagepläne).

² Brücken über den Wiesenbach sind nur in den bezeichneten Bereichen zulässig.

Art. 12 Sicherheit

Den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerschaft, insbesondere von Frauen und Kindern sowie alten und gebrechlichen Personen, ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume möglichst Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind genügend offene und kurze Fluchtmöglichkeiten, klar ablesbare Wegführungen sowie einsehbare Eingangshallen und Treppenhäuser. Insbesondere zu vermeiden sind unübersichtliche und des nachts unausgeleuchtete Bereiche.

Art. 13 Energie

¹ Es sind Massnahmen zur Reduktion des Heizenergiebedarfs auf höchstens 80% des Grenzwertes der Energiegesetzgebung (Berechnung Systemanforderungen, Gebäudekategorie V gemäss EnV Kanton St. Gallen, in Kraft seit 1.10.1998) zu treffen, soweit die erzielte Einsparung nicht zu einem erhöhten energetischen Aufwand für die Lüftung/Kühlung führt.

² Es sind Massnahmen zur Reduktion des Anteils an konventionell eingesetzten fossilen Brennstoffen auf höchstens 50% des Grenzwertes für Heizung (Hg) und Warmwasser gemäss der EnV Kanton St. Gallen zu treffen, soweit sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar sind.