



Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan Kammelenberg Ost II

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: Oestreich + Schmid GmbH Architekten HTL/STV, Krügerstrasse 24, 9001 St. Gallen
Landschaft: Tobias Pauli Landschaftsarchitekt BSLA, Oberer Graben 38, 9000 St. Gallen
Planung: ERR Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner FSU, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen

+41 71 278 76 73
+41 71 223 55 48
+41 71 227 62 62



A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im Plan 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 Nr. 1 bis 7, alle mit Plandatum vom 19. April 2005.

³ Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente 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 und freiräumlich vorzüglicher Gestaltung. Im Besondern wird eine optimale auf die naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten (geschützte Gehölzgruppe, Wald) abgestimmte Überbauung mit einer zweckmässigen Erschliessung angestrebt.

² Mit dem Gestaltungsplan soll eine Überbauung sichergestellt werden, welche die Struktur der westlich angrenzenden Siedlung aus den Siebzigerjahren weiterführt und zudem das Pendant zur südlich angrenzenden geplanten Neuüberbauung (Kammelenberg Ost I) bildet.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

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

² Der Mehrzweckbereich dient verschiedenen Nutzungen wie Hauzugängen, Zugängen Parkgarage, Ein- und Ausfahrten Parkgarage, Licht-, Belüftungs- und Ausstiegsschächten, Besucherparkplätzen sowie Bepflanzungen. Für den Mehrzweckbereich besteht ein besonderes Gestaltungsgebot. Er ist zu strukturieren und teilweise mit Vegetationsflächen auszuführen. Die Oberflächengestaltung kann je Nutzung unterschiedlich und á Niveau der Erschliessungsstrasse ausgeführt werden.

³ Für die interne Fusswegerschliessung dienen die im Plan bezeichneten Erschliessungswege, welche eine Mindestbreite von 2.0m aufweisen müssen und durch stellenweise Ausweitungen räumlich zu strukturieren sind.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis einer durchgehenden Fusswegverbindung für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner ab der Kammelenbergstrasse Richtung St. Georgen-Strasse zu erbringen.

⁵ Die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist im Bereich des bezeichneten Richtungspunktes „Zufahrt landwirtschaftlicher Unterhalt“ zu gewährleisten.

Art. 4 Parkierung

¹ Die Parkierungsmöglichkeiten sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze in einer unterirdischen Parkgarage vorzusehen. Die Ein- und Ausfahrt der Parkgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle ab der Erschliessungsstrasse.

² Die Anzahl der unterirdischen Parkplätze ist mit maximal 20 begrenzt. Davon sind mindestens 2 Parkplätze invalidengerecht auszuführen. Oberirdisch sind an gut zugänglichen Stellen innerhalb des bezeichneten Mehrzweckbereiches maximal 3 Besucherparkplätze zu erstellen.

³ An gut zugänglichen Stellen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder vorzusehen.

C. Überbauung

Art. 5 Grundfläche Hauptbauten A und B

¹ Die Grundflächen für Hauptbauten A und B legen die Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximale Höhengrenzung wird mittels Gebäudehöhen in Höhenkoten für jede einzelne Grundfläche festgelegt.

² Das Überschreiten der Grundflächen sowie der Höhenangaben ist nicht zulässig. Unterschreitungen bis maximal 1.50m sind zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt. Eine Ausnahme bildet die Grundfläche für Hauptbauten A. Innerhalb dieser Bereiche sind Unterschreitungen der südlichen Abgrenzungen bis auf eine minimale Gebäudetiefe von 4.0m zulässig. Im Übrigen müssen die Grundflächen für Hauptbauten A und B in den einzelnen Baureihen eine in sich geschlossene Abfolge bilden.

³ Als Vollgeschosse werden die Geschosse ab EG-Niveau, im Plan bei den jeweiligen Grundflächen für Hauptbauten A und B 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 ausgebaut werden. Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Art. 6 Umgrenzung unterirdische Bauten

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

² Die Untergeschosse dürfen entlang der bezeichneten Begrenzungslinie in Erscheinung treten. Die Höhenbegrenzung der sichtbaren Bereiche richtet sich nach den Höhenkoten des gestalteten Terrains in m.ü.M. Darüber hinaus sind nach einem einheitlichen Konzept Sicherheitsvorkehrungen wie beispielsweise offene oder geschlossene Brüstungen von maximal 1.00m Höhe zulässig.

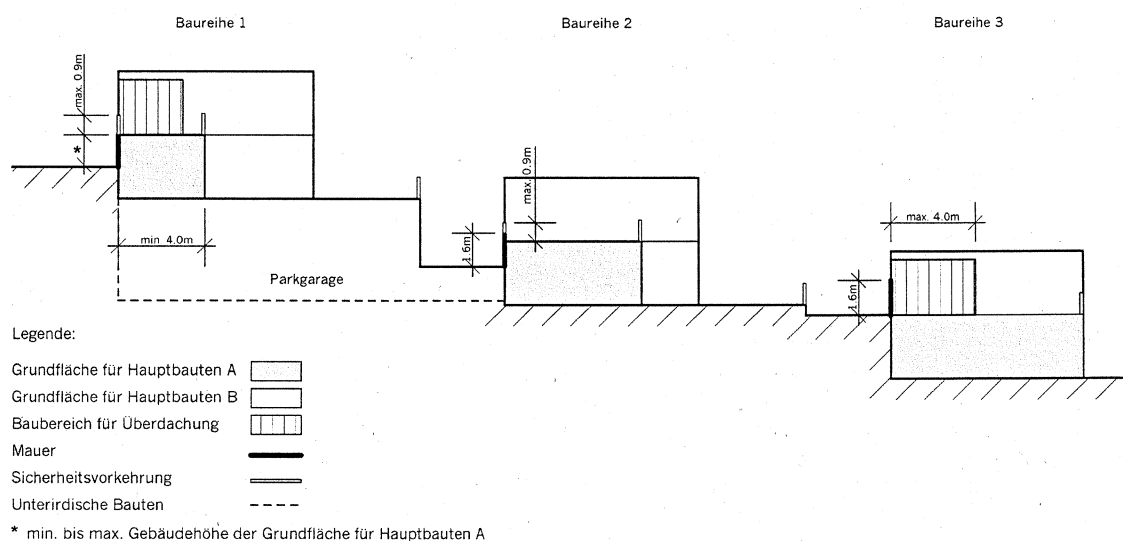
³ Werden die im Gestaltungsplan festgelegten Baumstandorte über unterirdischen Bauten gepflanzt, so ist eine Mindestsubstratüberdeckung von 80cm notwendig.

Art. 7 Baubereich für Überdachungen

¹ Innerhalb der "Baubereiche für Überdachungen" können nach einheitlichen Konzepten Überdachungen oder Pergolen in Leichtbauweise bis zu einer maximalen Höhe von 2.6m erstellt werden. Sie sind mit einem Flachdach auszuführen.

² Sämtliche Baubereiche sind nach Norden mit einer geschlossenen Mauer zu erstellen. Die Höhe der Mauern wird ab dem Niveau der Erschliessungswege respektive ab dem Niveau des Mehrzweckbereiches gemessen und ist mit 1.60m festgelegt, darf aber mindestens bis zur im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhe der jeweiligen Grundfläche für Hauptbauten A reichen (vgl. Abbildung 1). Sind über diese Höhenbegrenzung hinausgehende Sicherheitsvorkehrungen notwendig, kann die Mauer entsprechend den sicherheitstechnischen Anforderungen um bis zu 0.9m erhöht werden. Gegen Süden sowie gegebenenfalls seitlich dürfen die Baubereiche mit einer vollflächigen Verglasung zur Schaffung eines Wintergartens versehen werden.

Abbildung 1 – Schematischer Schnitt der Baureihen 1 – 3



Art. 8 Dachgestaltung

Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Nicht begehbare Dächer sind extensiv zu begrünen. Sicherheitsvorkehrungen gemäss Artikel 6 Abs. 2 sowie technisch erforderliche Aufbauten dürfen die festgelegte maximale Höhenkote in m.ü.M. überschreiten. Die technischen Aufbauten sind möglichst zusammenzufassen und auf das erforderliche Mass zu beschränken.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

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

D. Umgebungsgestaltung**Art. 10 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Als Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.

Art. 11 Privater Aussenraumbereich

¹Die privaten Aussenraumbereiche dienen der privaten Nutzung und können im Rahmen der im Artikel 9 postulierten vorzüglichen Gesamtwirkung gestaltet werden. Dabei dürfen mit Ausnahme von Bepflanzungen gemäss Artikel 18 Abs. 2, Anlagen wie beispielsweise Basins sowie Sicherheitsvorkehrungen gemäss Artikel 6 Abs. 2 das gestaltete Terrain um maximal 1.0m überschreiten.

²Im Bereich Erschliessungsanlagen können Rampen und Treppen erstellt werden. Jene Bereiche welche nicht für Erschliessungsanlagen genutzt werden verstehen sich je nach Niveau entweder als Bestandteil der privaten Aussenraumbereiche oder als Ausweitungen der Erschliessungsanlagen gemäss Artikel 3 Abs. 3. Der Erschliessungsbereich ist zu begrünen.

³Treppenaufgänge können in Leichtbauweise bis zu einer maximalen Tiefe von 1.20m zur Aussenerschliessung der begehbaren Dachbereiche der Grundflächen für Hauptbauten A erstellt werden.

Art. 12 Umgebungsbereich

Innerhalb des Umgebungsbereiches sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Ausnahmen bilden Terrainveränderungen und Terrassierungen zur Schaffung von Pflanzgärten und nicht gedeckten Sitzplätzen, Spielmöglichkeiten sowie Anlagen wie Licht-, Belüftungs- und Ausstiegsschächte.

Art. 13 Spielplatz

Die im Plan bezeichnete Stelle dient als Spielwiese. Bei Bedarf können an dieser Stelle entsprechende Spielgeräte und -anlagen erstellt werden.

Art. 14 Kehrichtsammelstelle

An der im Plan bezeichneten Stelle sind genügend Flächen für die Errichtung von Sammelplätzen für Kehricht und Altpapier vorzusehen. Nach Möglichkeit ist das System der Unterflurbehälter anzuwenden.

Art. 15 Freihaltebereich

Im Freihaltebereich sind weder Bauten und Anlagen noch Terrainveränderungen zulässig. Eine Ausnahme bilden Terrainveränderungen im Zuge der Ersatzpflanzungen der geschützten Gehölzgruppe gemäss Artikel 17 sowie aufgrund der Neupflanzungen gemäss Artikel 18. Abs. 3.

Art. 16 Stützmauern

An den im Plan bezeichneten Stellen sind Stützmauern im erforderlichen Ausmass, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 3.0m inklusive Sicherheitsvorkehrungen, zulässig.

Art. 17 Geschützte Gehölzgruppe

Die im Plan bezeichneten Teile der geschützten Gehölzgruppe dürfen entfernt werden, müssen aber in Form einer einreihigen, artenreichen Niederhecke, bestehend aus standortgerechten und einheimischen Straucharten, ersetzt werden. Die Plandarstellung gibt nur das ungefähre Ausmass an. Die exakte Dimension muss im Baubewilligungsverfahren mit der Fachstelle Freiraum-, Naturschutz- und Landschaftsplanung abgestimmt werden. Die Straucharten orientieren sich in ihrer Dimension an der bestehenden geschützten Gehölzgruppe. Die Ersatzpflanzungen sind innert Monatsfrist zu gewährleisten. Falls dies in eine Vegetationsperiode fällt ist die Pflanzung innerhalb des 1. Monats ausserhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen.

Art. 18 Bepflanzungen

¹ Die im Plan als neu bezeichneten Bäume sind bis zur Fertigstellung der jeweiligen Erschliessungselemente zu pflanzen. Abweichungen bezüglich Anzahl der Bäume können im Baubewilligungsverfahren zugelassen werden, wenn dadurch die Qualität des Gesamtkonzeptes nicht beeinträchtigt wird.

² Sämtliche Pflanzungen innerhalb der privaten Aussenraumbereiche sind auf die Höhen der Hauptbauten abzustimmen. Sie dürfen die Höhen der nordseitig anschliessenden Bauten nicht überragen.

³ Im Zuge der Ersatzpflanzungen der geschützten Gehölzgruppe gemäss Artikel 17 sind Neupflanzungen bis zum westlich gelegenen Erschliessungsweg vorzunehmen. Für die Ausgestaltung und Dimensionierung der Hecke gelten die Bestimmungen für die Ersatzpflanzungen gemäss Artikel 17.

E. Verschiedenes**Art. 19 Sicherheit**

Den Bedürfnissen nach Sicherheit und Wohlbefinden 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. Allfällige durch Bepflanzung entstehende unübersichtliche Stellen sind zu vermeiden. Für die öffentlich zugänglichen Flächen (Umgebung, Parkgarage) ist im Baugesuchsverfahren ein Beleuchtungs- und Belichtungskonzept (Tageslicht in Parkgarage) vorzulegen.

Art. 20 Ökologie

Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungs- und Dachflächengestaltung sind standorttypische, einheimische Pflanzen zu verwenden.

Einverständniserklärung: Der nachfolgend aufgeführte Grundeigentümer erklärt sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

Parz. Nr.**Grundeigentümer****Unterschrift**

F 2134

.....

.....