



Besondere Vorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan Haldenhof I

gemäss Art. 28 Baugesetz vom 6. Juni 1972

Verfahrenseinleitung Stadtrat

Am:

Der Stadtpräsident:

Im Namen des Stadtrates:
Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage

Vom:
Bis:

Erlass Stadtrat

Am:

Der Stadtpräsident:

Im Namen des Stadtrates:
Der Stadtschreiber

Genehmigung Baudepartement

Am:

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation



A Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Überbauungs- und Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG) und der Bauordnung der Stadt St. Gallen (BO).

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften (BesV) sowie den Beilageplänen.

³ Alle in der Legende des Überbauungs- und Gestaltungsplanes als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungs- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung der ersten beiden Etappen einer Überbauung mit städtebaulich, architektonisch sowie freiräumlich vorzüglicher Gestaltung und regelt die zweckmässige Erschliessung des Plangebietes.

B Überbauung

Art. 3 Grundfläche Hauptbaute A-C

¹ Die Grundflächen Hauptbauten A-C legen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhen (GH) in m.ü.M. definiert.

² Die Bemessung der Vollgeschosse erfolgt ab EG Niveau (Hinweis Kote Erdgeschoss). Darunter liegende Geschosse gelten als Sockelgeschosse resp. Untergeschosse.

³ Überschreitungen der vorgegebenen Masse sind nicht zulässig; Unterschreitungen der Grundflächen- und Höhenangaben sind zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt.

⁴ Bei der Hauptbaute A ist das Erdgeschoss um die im Plan als Auskragung bezeichnete Fläche zurückzusetzen, damit die Haldenstrasse unter dieser Auskragung geführt werden kann. Dazu ist ein Lichtraumprofil von min. 4.5 m Höhe zu gewährleisten.

Art. 4 Grundfläche Sockelgeschoss D

Innerhalb der Grundflächen Sockelgeschoss D sind Sockelgeschosse zulässig. Sie sind hangseitig vollständig in das gestaltete Terrain zu integrieren und dürfen nur gegen den Hof- und Fussgängerbereich in Erscheinung treten.

Art. 5 Grundfläche Vorbaute

¹ In den Grundflächen Vorbauten dürfen Gebäudeteile in Form von Balkonen, Terrassen, Veranden und Wintergärten sowie auch Anlagen, insbesondere für Lärm- und Sonnenschutz, erstellt werden.

² Die maximale Höhe dieser Gebäudeteile richtet sich nach den für die entsprechenden Hauptbauten festgelegten Gebäudehöhen.

Art. 6 Grundfläche Attikageschoss

¹ Attikageschosse sind ausschliesslich innerhalb der Grundflächen Attikageschoss zulässig.

² Attikageschosse dürfen die im Plan bezeichneten Gebäudehöhen um max. 3 m überschreiten.

Art. 7 Baubereich Hauptbaute E-F

¹ Die Baubereiche Hauptbauten E-F legen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhen (GH) in m.ü.M. definiert.

Art. 8 Gebäudezugang

Mindestens an den im Plan bezeichneten Stellen sind Gebäudezugänge zu erstellen.

C Erschliessung**Art. 9 Erschliessung**

¹ Die Erschliessung des Plangebietes hat über die im Plan bezeichneten Elemente zu erfolgen.

² Die Erschliessungsfläche dient der Erschliessung der Tiefgarage, der Umlegung der Haldenstrasse sowie der Zugänglichkeit von der Felsenstrasse zu den Gebäuden.

Art. 10 Hof- und Fussgängerbereich

¹ Der Hof- und Fussgängerbereich dient der Erschliessung der Überbauung mittels Langsamverkehr, als Aufenthalts- und Spielbereich sowie der Notzufahrt. Er ist mit Sitzinseln als Platz zu gestalten.

² Der Hof- und Fussgängerbereich ist so zu gestalten, dass sämtliche Gebäude mit Feuerwehrfahrzeugen bis 20 t erreichbar sind.

Art. 11 Parkierung

¹ Mit Ausnahme von Kunden- und Besucherparkplätze sind sämtliche Autoabstellplätze in der Tiefgarage anzuordnen. Die Anzahl der zulässigen Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

² Zweiradabstellplätze sind oberirdisch in der Nähe der Hauszugänge und in der Tiefgarage zu erstellen. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

D Freiraum**Art. 12 Umgebungsbereich**

¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem auf die Gebäude und Nutzungen abgestimmten Gestaltungskonzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

² Innerhalb des bezeichneten Umgebungsbereichs sind mit Ausnahme von Sitz- und Spielplätzen, Fusswegen und erforderlichen technischen Anlagen keine weiteren oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig.

³ Um eine nachhaltige Gestaltung der Umgebung gewährleisten zu können, ist die Tiefgarage genügend mit durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 13 Stützmauern

Entlang der im Plan eingetragenen Linien dürfen Stützmauern bis max. 5.5 m Höhe in Erscheinung treten. Die in Erscheinung tretende Höhe der Stützmauern darf dabei die im Plan festgelegten Koten nicht überschreiten.

E Gestaltung**Art. 14 Architektonische Gestaltung**

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Das Farb- und Materialkonzept ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

² Reklamen haben sich vorzüglich in das Fassadenbild einzufügen.

Art. 15 Dachgestaltung

Sämtliche Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen. Aufbauten oder Anlagen, die technisch oder betrieblich oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien erforderlich sind, sind zulässig und möglichst zusammenzufassen.

F Verschiedenes

Art. 16 Sicherheit

¹ Für die Bereiche gemäss Bauordnung Art. 52 ist im Baubewilligungsverfahren ein Belichtungs- und Beleuchtungskonzept einzureichen.

² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Belichtungs- und Beleuchtungskonzept zum Freiraum und den Sammelgaragen einzureichen.

Art. 17 Energie

¹ Die Bauten sind mit einer energieeffizienten Energieversorgung und -nutzung auszustatten. Es sind zumindest die geltenden Anforderungen des Minergie-Standards (exkl. Zertifikat) zu erreichen. Für die Konzipierung ist das städtische Amt für Umwelt und Energie möglichst frühzeitig einzubeziehen.

² Der Anschluss der Bauten an das Fernwärmenetz der Stadt St.Gallen ist vorzunehmen, sobald der Erschliessungsstand dies ermöglicht und der Anschluss wirtschaftlich tragbar ist. Eine Übergangslösung ist technisch und betrieblich auf einen zukünftigen Fernwärmeanschluss auszurichten. Für die Konzipierung sind die Stadtwerke möglichst frühzeitig einzubeziehen.

Art. 18 Naturgefahren

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Objektschutznachweis gemäss Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren, Kanton St.Gallen, einzureichen.

G Schlussbestimmung

Art. 19 Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans

Der vorliegende Überbauungs- und Gestaltungsplan ersetzt den bestehenden Überbauungsplan Haldenstrasse / Felsenstrasse vom 29.03.1961.

Einverständniserklärung

Die nachfolgend aufgeführten Grundeigentümer erklären sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

Parz.-Nr.	Grundeigentümer	Unterschriften
C 3228	Max Kriemler	<hr/>
C 3230	Felsenstrasse 38	
C 3231	9000 St.Gallen	
C 1832	Haldenhof AG	<hr/>
C 1833	c/o H.J.Schmid Architekt SIA	
C 4194	Sittertalstrasse 34	
C 4195	9000 St.Gallen	
C 1831	Stadt St.Gallen	<hr/>
C 1838		
C 3980		