



# Besondere Vorschriften

## zum Überbauungsplan Laderen

gemäss Art. 22 ff. Baugesetz vom 6. Juni 1972

---

### 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 Amtes für Raumentwicklung

---

Architektur  
Planung

Rupp, Architektur + Bautreuhand, Postfach, 9102 Herisau  
ERR, Raumplaner BSP/FSU, Kirchgasse 16, 9004 St.Gallen

071 352 53 10  
071 227 62 62



Stadtplanung  
10. September 2003

## **A. Allgemeines**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Diese Bestimmungen 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 (BO).

<sup>2</sup> Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungsplan 1:500 und den besonderen Vorschriften, beide mit Datum vom 10. September 2003.

<sup>3</sup> Alle in der Legende des Überbauungsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sind richtungsgebend.

### **Art. 2 Zweck**

Der Überbauungsplan bezweckt die Erstellung einer auf die Topographie abgestimmten Überbauung unter der Berücksichtigung der geschützten Landschaftselemente. Des Weiteren wird im Überbauungsplan die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung, sowie die Offenlegung des Laderenbaches geregelt.

## **B. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 3 Erschliessung**

<sup>1</sup> Die verkehrsmässige Erschliessung des Plangebietes hat, mit Ausnahme des Baubereiches C, welcher von der Sonderstrasse her erschlossen werden kann, ausschliesslich über die Wenigerstrasse und über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen.

<sup>2</sup> Innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche dürfen Stege über den offen gelegten Laderenbach mit einer maximalen Breite von 3.50 m erstellt werden.

### **Art. 4 Parkierung**

Die notwendigen Autoabstellplätze (ohne Besucher) sind in Garagen unterzubringen. Die Zahl der Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### **Art. 5 Richtungspunkte**

<sup>1</sup> Zwischen den Richtungspunkten Fahrweg ist ein Streifen von 4.00 m Breite für Erschliessungszwecke freizuhalten.

<sup>2</sup> Zwischen den Richtungspunkten Fussweg ist ein Streifen von 2.00 m für einen öffentlichen Fussweg (GW 2) freizuhalten und als separate Parzelle auszuscheiden.

<sup>3</sup> Der Fussweg ist als naturnaher Wanderweg zu erstellen.

## **C. Überbauung**

### **Art. 6 Baubereiche A, B und C**

<sup>1</sup> Im Baubereich A müssen die Hauptbauten mit einem Flachdach bis 5° Neigung ausgebildet und im nicht begehbaren Bereich extensiv begrünt werden.

<sup>2</sup> Im Baubereich B müssen die Hauptbauten mit symmetrischen Satteldächern, welche eine Neigung von 20° bis 45° aufweisen, ausgebildet werden.

<sup>3</sup> Bauten im Baubereich C haben sich bezüglich Stellung und Dachgestaltung dem bestehenden Weiler anzupassen.

## **D. Gestaltung**

### **Art. 7 Architektonische Gestaltung**

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich Massstab und Gliederung sowie in Bezug auf die Materialwahl und Farbgebung sowohl in die Umgebung als auch unter sich gut einordnen.

### **Art. 8 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung ist naturnah auszustatten. Der Freihaltebereich und der Gehölzabstandsbereich sind naturnah, extensiv und den Ansprüchen der geschützten Gehölzgruppe entsprechend zu unterhalten.

<sup>2</sup> Im Gehölzabstandsbereich dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

<sup>3</sup> Im Freihaltebereich sind zur optischen Abgrenzung zum Weiler mit Ausnahme des öffentlichen Fussweges keine oberirdischen Bauten und Anlagen erlaubt.

<sup>4</sup> Temporäre oder bleibende Terrainveränderungen sind nach ingenieur-biologischen Grundsätzen auszubilden. Sie dürfen bis maximal 3.00 m an die Stockgrenze erfolgen.

<sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerabstandsbereiches ist der eingedolte Laderenbach offen zu legen und mit Stauden und Gehölzen entsprechend Art. 8 Abs. 9 zu bepflanzen. Der Unterhalt ist naturnah und extensiv auszuführen.

<sup>6</sup> Im Abstandsbereich zwischen den Strassenbaulinien und der Erschliessungsstrasse sind einheitliche raumwirksame gute Umgebungsgestaltungen mit Grünflächen und Bepflanzungen vorzunehmen. Pro Grundstück ist entlang der Erschliessungsstrasse mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungskonzept vorzulegen.

<sup>7</sup> Entlang der Abgrenzung des Überbauungsplanes zum übrigen Gemeindegebiet ist ein einheitlicher naturnaher landschaftsverträglicher Übergang mit leichten Böschungen zu gestalten und mit Wildgehölzen locker zu bepflanzen.

<sup>8</sup> Geschlossene Hartbeläge sind für die im Plan bezeichneten Stege gestattet. Bei allen übrigen baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung wie Zufahrten, oberirdischen Parkplätzen, Hauszugängen, usw., ist der Boden mit wasser-durchlässigen Materialien zu versehen.

<sup>9</sup> Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Laubbäume und Gehölze zu verwenden.

<sup>10</sup> Die im Plan bezeichneten Einzelbäume und geschützten Gehölzgruppen sind zu erhalten und ökologischen Kriterien entsprechend fachgerecht zu unterhalten. Während Bau und Betrieb sind entsprechende (Schutz-) Massnahmen zu ergreifen. An der im Plan bezeichneten Stelle ist als Ersatz für die zu fällende geschützte Gehölzgruppe eine artenreiche Hochhecke mit einzelnen Überhältern zu pflanzen.

## **E. Diverses**

### **Art. 9      Ökologie**

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

<sup>2</sup> Soweit es die örtlichen Verhältnisse ermöglichen, ist anfallendes Oberflächenwasser an Ort versickern zu lassen. Flächen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten und wenn möglich über die Schulter zu entwässern.

### **Art. 10     Sicherheit**

Dem Sicherheitsbedürfnis der Benutzenden, insbesondere demjenigen von Frauen und Kindern sowie von alten und gebrechlichen Personen, ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind überschaubare, klare Wegführungen mit genügend Fluchtmöglichkeiten. Insbesondere sind anonyme, verwinkelte und während der Dunkelheit unausgeleuchtete Bereiche zu vermeiden.