



Besondere Vorschriften zum Überbauungsplan Apfelberg, Parzelle C4769

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die vorliegenden Bestimmungen gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Gebiet der Parzelle Nr. 4769 und ersetzen in diesem Bereich den Überbauungsplan „Apfelberg (für das Gebiet zwischen der Böcklinstrasse und der Müller-Friedbergstrasse / Goethestrasse von der Kollertreppe bis zur Laimatstrasse)“ vom 6. April 1956. Sofern nachstehend nicht anders bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie die jeweils gültige Bauordnung der Stadt St. Gallen (BO).

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungsplan 1:500 vom 15. Februar 2000, den Besonderen Vorschriften vom 5. April 2000 und dem Beilageplan vom 9. September 1999.

³ Die in der Legende des Überbauungsplans als Festlegung bezeichneten Elemente, so wie die besonderen Vorschriften sind verbindlich, der Beilageplan ist richtungsgebend.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Erreichung einer Überbauung von architektonisch und städtebaulich vorzüglicher Qualität. Die Baute und die dazu gehörenden Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl, Farbgebung und Umgebungsgestaltung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 3 Erschliessung

Die Erschliessung der Baute hat über die Goethestrasse zu erfolgen.



Art. 4 Baubereich, Höhenlage, Geschossigkeit und Dachgestaltung

¹ Es darf nur innerhalb der Markierungslinie gebaut werden, Nebenbauten dürfen nicht erstellt werden.

² Zwischen dem gewachsenen Terrain und der Kote für die Gebäudehöhe können die Geschosse frei eingeteilt werden. Räume in Sockelgeschossen dürfen zum längeren Aufenthalt von Personen genutzt werden, sofern sie den gesetzlichen Hygienevorschriften entsprechen.

³ Das Dach ist als Flachdach zu konzipieren. Auf dem Attikageschoss dürfen keine Dachaufbauten errichtet werden. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen

Art. 5 Landschaftsschutz, Umgebung

¹ Das im Überbauungsplan bezeichnete Feldgehölz und die ausserhalb der „Markierungslinie Baute“ liegenden geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Zum Schutz dieser Objekte sind rechtzeitig Massnahmen zu treffen.

² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Konzept für die Gestaltung der Umgebung vorzulegen, das den ökologischen Ansprüchen des Ortes Rechnung trägt, den bestehenden Baumbestand festhält und Ersatzmassnahmen für den Verlust der zu fällenden Bäume aufzeigt.

³ Die Baute hat sich organisch in das gewachsene Terrain einzufügen. Die Sockelgeschosse dürfen seitlich nicht freigelegt werden. Terrainveränderungen sind auf ein absolutes Minimum zu beschränken.

Art. 6 Lärmschutz

Das Gebiet des Überbauungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) Art.43 Abs.1 und Grossratsbeschluss über den Lärmschutz (GRB-LS) Art.6 Abs.1 zugeordnet.