



Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan Vogelherd Nord

gemäss Art. 28 Baugesetz vom 6. Juni 1972

Vom Stadtrat erlassen

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 Planungsamtes

Architektur: Baumschlager-Eberle + Grassmann, Lindauerstrasse 31, A-6911 Lochau
Freiraum: Vogt Landschaftsarchitekten, Stampfenbachstrasse 57, 8006 Zürich
Planung: ERR, Raumplaner BSP/FSU, Kirchgasse 16, 9004 St.Gallen

+43 5574 43079
01 360 54 54
071 227 62 62



Stadtplanung
Datum: 22.01.2003

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan 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. 01-10 mit Datum vom 22.1.2003.

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

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 2 Verkehrserschliessung

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

² Die nordwestliche Ein- / Ausfahrt zur Tiefgarage kann um maximal 20 m nach Westen verschoben werden, wenn die Etappierung dies erfordert.

Art. 3 Richtungspunkte

Zwischen den Richtungspunkten sind für Fusswegverbindungen Streifen von mindestens 2.0 m Breite freizuhalten.

Art. 4 Parkierung

¹ Für die Überbauung gemäss Gestaltungsplan sind maximal 277 Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) zulässig. Die Baubewilligungsbehörde wird die definitiv zulässige Anzahl Parkplätze in Abhängigkeit der Anzahl und Grösse der Wohneinheiten im Baubewilligungsverfahren festlegen. Ferner wird bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung die Baubewilligungsbehörde die Parkplatzanzahl in Abhängigkeit der Nutzflächen pro Etappe festlegen.

² Die zulässigen oberirdischen Parkplätze sind im Plan festgelegt. Die übrigen Autoabstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen.

³ Für jedes Gebäude ist mindestens ein invalidengerechter Parkplatz an gut zugänglicher Stelle vorzusehen.

⁴ An gut zugänglichen Stellen sind gedeckte Zweiradabstellplätze bereitzustellen. Auf 2 Zimmer ist ein Abstellplatz anzubieten.

C. Überbauung

Art. 5 Grundflächen Hauptbauten

¹ Die Grundflächen für Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die maximale Höhengrenzung wird mittels Vollgeschosszahlen und Gebäudehöhen in Höhenknoten festgelegt.

² Das Überschreiten der Grundflächenabgrenzung und der Höhenangaben ist nicht zulässig. Unterschreitungen bis maximal 1.0 m sind nur zulässig, wenn dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt.

³ Über die Grundflächen vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten, Erker usw. sind nicht zulässig. Einzelne rückspringende Balkone oder Loggien sind unter Berücksichtigung von Art. 8 zulässig.

⁴ Die Regelungen bezüglich der Geschosszahl und der Höhenlage der Bauten gemäss BO kommen nicht zur Anwendung.

Art. 6 Gebäudehöhe

¹ Als Vollgeschosse werden die Geschosse ab EG-Niveau, im Gestaltungsplan mittels Höhenknoten in Klammern bezeichnet, angerechnet. Darunter liegende Geschosse gelten als Unter-, respektive Sockelgeschosse.

² Über den Vollgeschossen sind keine Dach- respektive Attikageschosse zulässig, sondern nur technisch unumgängliche Bauteile. Diese sind in den Dimensionen möglichst zu beschränken, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

³ Brüstungen über dem obersten Vollgeschoss dürfen die im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhen nicht überschreiten und haben sich in gestalterischer Hinsicht in die Fassadenarchitektur zu integrieren.

Art. 7 Umgrenzung unterirdische Geschosse

Die Umgrenzung der unterirdischen Geschosse legt die maximale horizontale Ausdehnung der unterirdischen Bauten ausserhalb der Grundflächen für Hauptbauten fest. Technische Bauteile wie Lichtschächte und Fluchtwege dürfen die Umgrenzungslinie überschreiten.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit der gesamten Überbauung gewahrt und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

² Die Baukörper haben als klare durch umlaufende Brüstungen horizontal gegliederte Kuben in Erscheinung zu treten.

Die Fassaden sind zweischichtig aufgebaut: Eine einheitlich zu gestaltende Brüstung bildet die horizontale Begrenzung der Geschosse. Die thermische Gebäudehülle ist hinter der Brüstung zurückversetzt anzuordnen. Dazwischen ist Raum für bepflanzte Umgänge und eingezogene Balkone zu schaffen.

Örtlich darf die thermische Gebäudehülle bis zur Brüstung reichen (pro Geschoss maximal 50% der gesamten Fassadenabwicklung).

Abweichend ist bei geringeren Baukörperabmessungen (vgl. Beilageplan Nr. 09 / Var. 1) die thermische Gebäudehülle in Brüstungsebene zulässig, wobei pro Geschoss mindestens 20% Balkonanteil bezogen auf die Gesamtfassadenabwicklung nachzuweisen sind.

³ Die Ausführung der Brüstungen und der Gebäudehülle hat innerhalb der Bauetappen mit einem einheitlichen Material zu erfolgen (mineralische Materialien z.B. Naturstein / Putz / Glas / Klinker) und ist auf Basis eines Farb- und Materialkonzeptes im Hinblick auch auf ein homogenes Erscheinungsbild des Gesamtareals abzustimmen und nachzuweisen.

⁴ Die Bauten sind mit einem Flachdach abzudecken und extensiv zu begrünen, soweit die Dachflächen nicht anderweitig energetisch oder ökologisch genutzt werden.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

D. Umgebung

Art. 9 Allgemeine Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat für die ganze Überbauung nach einem einheitlichen auf die Gebäude abgestimmten Gesamtkonzept zu erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die jeweilige Bauetappe ein auf das Gesamtkonzept abgestimmter Umgebungsplan vorzulegen. Planung und Umsetzung haben durch Fachpersonen zu erfolgen.

Art. 10 Grünbereich

¹ Der Grünbereich ist – möglichst dem natürlichen Terrainverlauf folgend - als zusammenhängende Freifläche mit Wiesencharakter magerer Ausprägung zu gestalten und mit locker gestreuten Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen. Mit Ausnahme von Wegen, Notzufahrten, Treppen, Spielplätzen sowie technisch notwendigen Anlagen wie Licht, Lüftungs- oder Ausstiegsschächten sind keine Bauten und Anlagen erlaubt. Für die Baumpflanzungen im Grünbereich sind die Beilagepläne richtungsweisend.

² Die Baumreihen und der Baumkörper entlang der Vogelherdstrasse sind gemäss Plan eintrag bis zur Fertigstellung der Überbauung zu pflanzen. Abweichungen bezüglich der Anzahl Bäume können im Baubewilligungsverfahren zugelassen werden, wenn dadurch die Qualität des Gesamtkonzeptes nicht beeinträchtigt wird.

³ Die unterirdischen Bauten sind im Bereich der Baumpflanzungen mit mindestens 100 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Exponierte Geländeüberformungen aufgrund von Angleichungen zur Überdeckung von unterirdischen Bauten sind nicht zulässig.

⁴ Die Ufergestaltung des Untereschenbaches im Nordosten des Plangebietes ist durch eine punktuelle Uferbestockung mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern und die Initialpflanzung eines Hochstaudensaumes entlang des ganzen Bachlaufes aufzuwerten. Im Gewässerabstandsbereich sind Aufschüttungen an Bauten untersagt.

⁵ An den im Plan bezeichneten Stellen sind Spielbereiche für Kleinkinder sowie Plätze zum Verweilen anzuordnen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

E. Umwelt

Art. 11 Ökologie

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

² 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. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Studie zur Regenwasserbewirtschaftung vorzulegen.

³ Im Plangebiet sind Kleinkompostieranlagen und Kehrachtsammelplätze zu erstellen. Die Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen und im Umgebungsplan aufzuzeigen.

Art. 12 Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Der Belastung durch nichtionisierende Strahlung ist vor allem in Räumen längerer Verweildauer genügend Beachtung zu schenken.

F. Verschiedenes

Art. 13 Sicherheit

¹ 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 sowie einsehbare, übersichtlich und transparent gestaltete Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Insbesondere sind anonyme, verwinkelte und während der Dunkelheit unausgeleuchtete Bereiche zu vermeiden.

² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

Art. 14 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Mit der Genehmigung dieses Gestaltungsplanes wird der Gestaltungsplan „Vogelherd“ vom 20.11.1996 (inkl. Änderung vom 25.9.2000) innerhalb dieses Plangebietes aufgehoben.

² Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes „Vogelherd“ bezüglich Erschliessung und bezüglich Spielwiese sind sachgemäss auch auf das Plangebiet „Vogelherd Nord“ anwendbar.

Einverständniserklärung

Die nachfolgend aufgeführten Grundeigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan Vogelherd Nord einverstanden:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
5248, 5251 5863, 5875	Polit. Gemeinde St.Gallen	
5522	Rolf Hedinger, Engelburg	
1965, 5005	Sebastian Baumgartner, St.Gallen	