



Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan Birnbäumen 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:

Die Präsidentin des Stadtparlamentes

Der Stadtschreiber

Vom Baudepartement genehmigt

Am:

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung

Investor	Planteam Baumanagement AG, Rorschacherstrasse. 21, 9000 St. Gallen	071 244 70 69
Architektur	Bollhalder & Eberle AG, Dipl. Arch. ETH HTL SIA,, Falkensteinstr. 81, 9006 St. Gallen	071 243 53 53
Landschaft	Rudolf Lüthi Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Gatterwies 18, 9303 Wittenbach	071 290 02 55
Planung	ERR Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner FSU SIA, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen	071 227 62 62



A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die nachstehenden 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 Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften (BesV), den Beilageplänen, dem Umgebungsgestaltungskonzept Birnbäumen/Goldbrunnen und dem Nutzungskonzept für den Freiraum Birnbäumen/Goldbrunnen (alle mit Datum vom 10. Mai 2006).

³ Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente, die Beilagepläne, das Umgebungsgestaltungskonzept Birnbäumen/Goldbrunnen und das Nutzungskonzept für den Freiraum Birnbäumen/Goldbrunnen sind richtunggebend.

Art. 2 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan regelt die zweckmässige Erschliessung der Überbauung und bildet die rechtliche Grundlage für die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung mit städtebaulich und freiräumlich vorzüglicher Gestaltung.

² Im Besonderen werden mit dem Gestaltungsplan folgende Ziele angestrebt:

- Die künftige Überbauung soll sich durch einen klaren Übergang zum umgebenden Terrain auszeichnen, um dessen Charakter ablesbar zu erhalten.
- Die Konzentration der Überbauung in einem Baufeld mit der daraus resultierenden starken Verdichtung soll städtebaulich vorzüglich gelöst werden.
- Die naturlandschaftlichen Gegebenheiten wie Hanglage, geschützte Gehölze, Einzelbäume, Bogenbach und Aussicht des Panoramaweges sollen bei der Überbauung angemessen berücksichtigt werden.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessungsgrundsatz

Die verkehrsmässige Erschliessung hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente ab der Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

Art. 4 Parkierung

¹ Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze in einer Tiefgarage vorzusehen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle.

² Die Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Es ist pro Wohnung mindestens ein Parkplatz zu erstellen. Dazu sind mindestens 10 % zusätzliche Besucherparkplätze vorzusehen. Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.

³ Es ist mindestens ein Behindertenparkplatz je 50 Parkplätze bzw. mindestens einer pro einzelner Tiefgarage vorzusehen. Daneben ist mindestens einer der Besucherparkplätze als Behindertenparkplatz auszubilden.

⁴ Genügend Zweiradabstellflächen, d.h. 0.8 Zweiradabstellplätze pro Zimmer, sind an gut zugänglichen Stellen oder in privaten Kellerräumen zu erstellen. Mit Ausnahme von maximal 10 % aller Zweiradabstellplätze müssen alle Abstellplätze im Gebäudeinnern ausgeführt werden.

Art. 5 Fussläufige Erschliessung

¹ Die fussläufige Erschliessung erfolgt über die bezeichneten Erschliessungselemente wie Vorplatzbereich, Erschliessungswege, Bereich für Treppen- und Platzanlagen, Fusswege sowie Fusspfade.

² Innerhalb der bezeichneten Bereiche für Erschliessungswege sowie Treppen- und Platzanlagen ist in Abstimmung auf die einzelnen Baukörper das interne Wegnetz auszugestalten. Treppen müssen eine Mindestbreite von 1.2 m aufweisen und sind mit Handläufen zu versehen.

³ Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten Fusswege ist ein befestigter Fussweg mit einer Breite zwischen 1.0 m und 1.6 m zu erstellen, der auch als Zugang für die Feuerwehr dient.

⁴ Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten Fusspfade können weitere unbefestigte Fusswegeverbindungen mit einer maximalen Breite von 1.0 m ausgebildet werden.

⁵ Erschliessungswege sowie Treppen- und Platzanlagen dienen auch als Spielbereiche.

Art. 6 Behindertengerechtigkeit

¹ Die Überbauung ist nach den Grundsätzen des Art. 55bis BauG zu erstellen (anpassbarer Wohnungsbau).

² Im Perimeter sind innerhalb der Grundflächen für Hauptbauten Liftanlagen zu erstellen, mit denen alle Wohnungseingänge von der Tiefgarage aus stufenfrei zugänglich sind.

³ Die bezeichneten Erschliessungswege müssen behindertengerecht ohne Steigungen mit einer Mindestbreite von 1.6 m ausgeführt werden. Der Belag ist eben, hart und rutschfest auszuführen.

Art. 7 Vorplatzbereich

¹ Der Vorplatzbereich dient verschiedenen Funktionen wie Spielbereich, Besucherparkplätze, Zweiradabstellplätze, Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sowie Zugänge zur Tiefgarage und zum internen Wegnetz.

² In Abstimmung auf die unterschiedlichen Nutzungsansprüche ist der Vorplatzbereich als Teil des Strassenraums entsprechend zu gestalten. Die Gestaltung muss auf das strassenräumliche Gesamtkonzept für die Baufelder Birnbäumen I, II und III abgestimmt sein. Dieses Konzept ist Bestandteil des im Baubewilligungsverfahren einzureichenden Umgebungsgestaltungsplans.

C. Überbauung

Art. 8 Grundfläche für Hauptbauten

¹ Die Grundflächen für die Hauptbauten legen die Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Baukörper fest. Die maximale Höhengausdehnung wird mittels Festlegung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie mittels maximaler Gebäudehöhe in m.ü.M geregelt.

² Als Vollgeschosse werden die Geschosse ab EG-Niveau angerechnet (im Plan für jede Baureihe mittels Höhenkoten in m.ü.M. bezeichnet). Darunter liegende Geschosse gelten als Untergeschosse. Wo das Untergeschoss als Sockelgeschoss in Erscheinung tritt, darf es im Rahmen der wohngygienischen Vorschriften zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig.

³ Das Überschreiten der Grundflächen und der Höhenangaben ist nicht gestattet. Unterschreitungen sind bei den Grundflächen zu allen Seiten bis höchstens 1.0 m, bei den Höhenangaben bis höchstens 2.0 m zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt.

max. Gebäudehöhe in m.ü.M

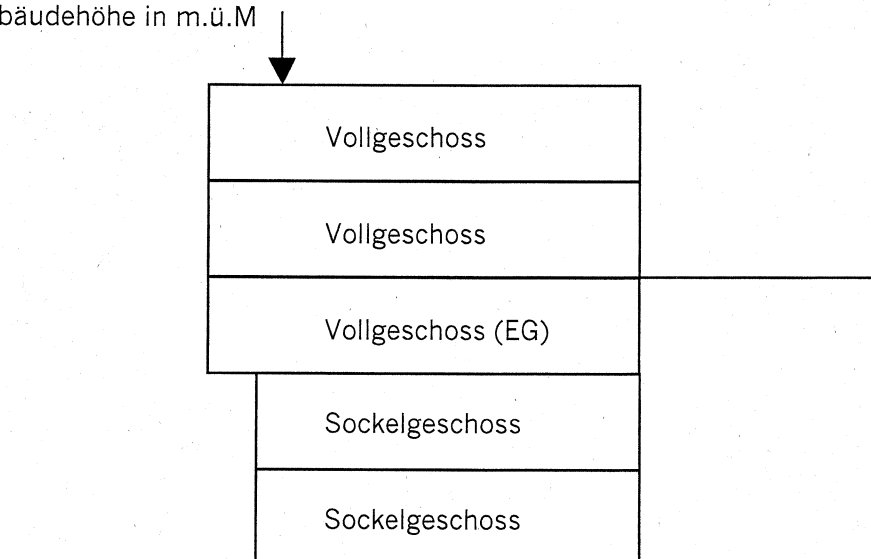


Abbildung 1 – Schemaquerschnitt Hauptbauten

Art. 9 Sockelbaulinie

Sockelgeschosse dürfen die bezeichneten Sockelbaulinien nicht überschreiten.

Art. 10 Umgrenzung Tiefgarage

¹ Die im Plan bezeichnete Umgrenzung der Tiefgarage legt die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgarage fest.

² Sockelgeschosse sind innerhalb der Grundfläche für Hauptbauten und der Umgrenzung der Tiefgarage zulässig.

Art. 11 An-, Vor- und Nebenbauten

Ausserhalb der bezeichneten Grundflächen für Hauptbauten sind keine An-, Vor- und Nebenbauten gestattet. Balkone, Loggien, Wintergärten etc. sind innerhalb der Gebäudevolumen anzuordnen. Vordächer im Bereich von Hauszugängen sind zulässig.

D. Architektonische Gestaltung, Umgebungsgestaltung**Art. 12 Architektonische Gestaltung**

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit gewahrt bleibt und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Für wichtige Gebäudeteile und Gestaltungselemente können Muster verlangt werden.

² Die Ausführung der Südwest- und Nordwestfassaden ist in den Vollgeschossen überwiegend offen in Glas mit metallverkleideten Einfassungen zu gestalten, die der Nordost- und Südostfassaden in Sichtbeton als Lochfassaden.

Art. 13 Dachgestaltung

¹ Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachbereiche sind mindestens extensiv zu begrünen.

² Technisch erforderliche Aufbauten sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und möglichst zusammenzufassen.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher Aussagen über die Freiraumbereiche und deren Abgrenzungen, die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung sowie die Wegführungen macht.

² Die Umgebungsgestaltung innerhalb der Überbauung erfolgt abgestimmt auf die jeweiligen Nutzungen gemäss Umgebungsgestaltungsplan. Hangseitige Stützmauern sind entlang der bezeichneten Erschliessungswege bis zu einer maximalen Höhe von 5 m zulässig (gemessen ab der tatsächlich realisierten Oberkante des Erschliessungsweges). Durch geeignete Bepflanzungsmassnahmen im Rahmen der Umgebungsgestaltung sind die Stützmauern zu begrünen.

Art. 15 Bereich für Treppen- und Platzanlagen

Die Bereiche für Treppen- und Platzanlagen dienen als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereiche und können im Sinne einer halböffentlichen Nutzung als quartiersinterne Platzanlagen mit Sitzmöglichkeiten sowie kleineren Spielbereichen ausgestaltet werden. Es sind keine Bauten zulässig. Die Bepflanzung erfolgt gemäss Umgebungsgestaltungsplan.

Art. 16 Privater Aussenraumbereich

Die bezeichneten privaten Aussenraumbereiche dienen der privaten Nutzung und können individuell gestaltet werden. Anlagen wie Wege, nicht gedeckte Sitzplätze, Pflanzgärten, Kübelpflanzen etc. sind gestattet.

Art. 17 Freihaltebereich

¹ Die Freihaltebereiche sind grundsätzlich landwirtschaftlich extensiv als Mähwiese oder Rinder-Magerweide zu nutzen. Falls in einzelnen Teilbereichen die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der räumlichen Situation nicht sinnvoll ist, sind diese Flächen extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Die genaue Abgrenzung der landwirtschaftlich genutzten Bereiche von den privaten Aussenraumbereichen sowie den Freizeit- und Spielbereichen ist mit dem Umgebungsgestaltungsplan abzugleichen. Das diesem Gestaltungsplan beigelegte „Nutzungskonzept für den Freiraum Birnbäumen/Goldbrunnen“ ist richtunggebend. Im Baubewilligungsverfahren ist darüber hinaus ein Bewirtschaftungs-, Pflege- und Entwicklungsplan einzureichen. Die extensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mittels Bewirtschaftungsverträgen langfristig sicherzustellen.

² Es sind keine Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Fusswegen, Fusspfaden sowie Unterflurbehältern zur Kehrrichtentsorgung im Bereich der Erschliessungsstrasse zulässig.

³ Für die Baumpflanzungen im Freihaltebereich müssen landschaftsgerechte, grosskronige, hochstämmige Laubbäume verwendet werden. Die Standorte der im Umgebungsgestaltungskonzept eingetragenen Gehölze sind richtunggebend.

⁴ Für die Rinderbeweidung dürfen stabile, ausbruchsichere Weidezäune erstellt werden. Diese müssen sich in ihrer Gestalt und in ihrer Farbgebung gut in die Umgebung einfügen.

⁵ Die Bauten müssen optimal in die spezifische Topografie der angrenzenden Freihaltebereiche eingebunden werden. Erforderliche Terrainanpassungen sind auf ein absolutes Minimum (Baugrube, Anpassung Überbauung mit bestehendem Terrain, Stützmauern und alternative Böschungssicherungsmassnahmen im Rahmen des Baus der Erschliessungsstrasse) unter Berücksichtigung der technischen, topografischen und gestalterischen Aspekte zu beschränken. Bei der Gestaltung von Steilböschungen (Böschungsneigung > 1:2) oder Geländeübergangsbereichen, in denen künstliche Stützkonstruktionen bzw. Hangsicherungssysteme erforderlich sind, sind zwecks Schaffung extensiver Wiesen ausreichende Bodenüberdeckungen vorzusehen. Im Bereich Terrainschutz Gehölze sind keine Terrainveränderungen zulässig.

Art. 18 Bepflanzung

¹ Für Strauchpflanzungen im Bereich von unterirdischen Bauten muss eine Substratüberdeckung von mindestens 80 cm vorhanden sein. Davon abweichend muss die Überdeckung im Bereich der Baureihe 1 mindestens 40 cm betragen.

² Bepflanzungen innerhalb der privaten Aussenraumbereiche müssen in ihrer Ausdehnung Rücksicht auf die Gewährung der Aussicht nehmen. Es sind nur Bäume und Sträucher zulässig, die eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

Art. 19 Spielbereiche

Der bezeichnete Vorplatzbereich, die Erschliessungswege sowie die Treppen- und Platzanlagen sind so zu gestalten, dass sie als halböffentliche Spielbereiche genutzt werden können.

E. Umwelt und Sicherheit**Art. 20 Ökologie**

Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungs- und Dachflächengestaltung sind die Ansprüche standorttypischer Flora und Fauna zu berücksichtigen.

Art. 21 Kehrrichtentsorgung

Die Kehrrichtentsorgung hat gemäss Konzept des Entsorgungsamtes über den Quartier-Unterflurbehälter zu erfolgen. Der Standort des Unterflurbehälters ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 22 Energie

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Überbauung zusammen mit den Baugesuchsunterlagen zusätzlich zum Energienachweis das zugrunde liegende Energiekonzept einzureichen, in dem auch die Art der Wärmeproduktion und -versorgung festgelegt wird. Sollten die Bauten nicht im MINERGIE-Standard zur Ausführung gelangen, so ist im Konzeptbericht darzulegen, welche Massnahmen zur Erreichung dieses Standards noch notwendig wären, welche kostenmässige Folgen dadurch entstehen würden und weshalb diese Massnahmen nicht ausgeführt werden sollen.

Art. 23 Sicherheit

Den Sicherheitsbedürfnissen 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 gut einsehbare Zu- und Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Insbesondere zu vermeiden sind unübersichtliche und des nachts unausgeleuchtete Bereiche. Die Parkgarage ist auch mit Tageslicht zu belichten.

Art. 23 Lärmschutz

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass der Planungswert gemäss Artikel 29 Lärmschutz-Verordnung eingehalten wird.

Art. 24 Feuerschutz

¹ Im Freihaltebereich darf unterirdisch ein Leer-Rohr erstellt werden, das von dem bestehenden Hydranten an der Speicherstrasse bis zum südlichen Erschliessungsweg geführt wird. Das Rohr ist an seinem unteren Ende mit einem Schieber zu versehen und wintertauglich zu markieren.

² Der bezeichnete Zugang Feuerwehr ist im Winter von Schnee und Eis zu räumen.

Einverständniserklärung:

Der nachfolgend aufgeführte Grundeigentümer erklärt sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
F 1677, F 1681	Ortsbürgergemeinde St.Gallen Gallusstrasse 14 9000 St. Gallen	Im Namen des Bürgerrats St. Gallen Der Präsident Der Ratsschreiber