



# Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan Rosenbüchel

gemäss Art. 22 ff. 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: SENN Architektur AG, Burggraben 16, 9004 St.Gallen  
Freiraum: Vogt Landschaftsarchitekten, Stampfenbachstrasse 57, 8006 Zürich  
Planung: ERR Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner BSP/FSU, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen

071 227 30 10  
01 360 57 57  
071 227 62 62



Stadtplanung  
Datum: 24.04. 2001

## **A. Allgemeines**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

- <sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan 1:500, den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen Nr. 1 bis 6 mit Datum vom 24.04.2002.
- <sup>2</sup> Die vorliegenden besonderen Vorschriften 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).
- <sup>3</sup> Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die übrigen Elemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend.

## **B. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 2 Erschliessung**

- <sup>1</sup> Die Verkehrserschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente ab der Oberstrasse, respektive der im Plan eingezeichneten neuen Erschliessungsstrasse zu erfolgen.
- <sup>2</sup> An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz, welcher den Anforderungen eines 10-m-LKW genügt, anzuordnen.

### **Art. 3 Richtungspunkte**

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein Streifen von 2 m Breite derart freizuhalten, dass darin eine entsprechend dem Planeintrag öffentliche oder private Fusswegverbindung zur Erschliessung der einzelnen Bauten erstellt werden kann.

### **Art. 4 Parkierung**

- <sup>1</sup> Für die Überbauung gemäss Gestaltungsplan sind im Perimeter maximal 280 Parkplätze, inklusive Besucherparkplätze, zulässig. Die definitive Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren aufgrund der Wohnungsanzahl und -grössen in Anwendung der VSS-Normen festgelegt.
- <sup>2</sup> Die oberirdisch zulässigen Autoabstellplätze für Besucher sind im Plan mit „Parkierung“ festgelegt. Die übrigen Autoabstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen, respektive Einzelgaragen bei den Einfamilienhäusern anzuordnen.
- <sup>3</sup> An gut zugänglichen Stellen in Eingangsnähe innerhalb der Bauten oder Garagen sind genügend Zweiradabstellplätze bereitzustellen. Pro Zimmer ist ein Abstellplatz anzubieten.

## C. Überbauung

### Art. 5 Grundfläche Hauptbauten

<sup>1</sup> Die Grundflächen für Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Leichte Abweichungen von Lage und Stellung sind möglich, sofern die Baukörper nicht grösser und der Abstand zur Strasse nicht kleiner werden. Die maximale Höhengausdehnung wird mittels Gebäudehöhen in Höhenkoten festgelegt. Darüber hinaus sind Brüstungen sowie technische Aufbauten bis maximal 1.0 m gestattet.

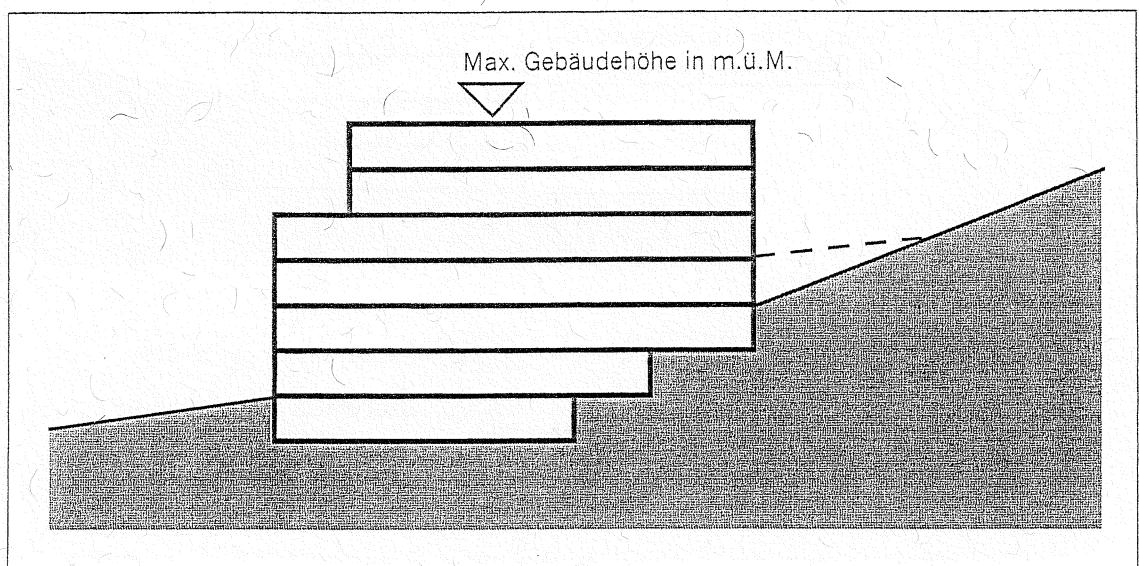


Abbildung 1: Schema-Querschnitt Hauptbauten (nördlicher Teil)

<sup>2</sup> Das Überschreiten der Grundflächenabgrenzung und der maximalen Gebäudehöhe ist nicht zulässig. Unterschreitungen bis maximal 1.0 m sind zulässig.

### Art. 6 Umgrenzung unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Die Umgrenzung der unterirdischen Bauten legt die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse ausserhalb der Grundflächen für Hauptbauten fest. Technische Bauteile wie Lichtschächte und Fluchtwege dürfen die Umgrenzungslinie überschreiten.

<sup>2</sup> Die neben den Grundflächen für Hauptbauten liegenden unterirdischen Bauten sind mit mindestens 0.5 m bis 1.0 m durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Davon darf in den Randbereichen der Bauten zur Terrainangleichung abgewichen werden. Baumstandorte und Bereiche mit Gehölzpflanzungen sind entsprechend den Gehölzansprüchen (Wurzelraumausdehnung) und den Gestaltungsansprüchen (Einbindung der Überdeckung in die Geländemodellierung) mit mind. 1.0 m durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Unterschreitungen dieser Werte bis zu 30%, aufgrund der Verwendung von speziellen, nachweislich geeigneten und bewährten Substraten, sind zulässig.

## Art. 7 Baubereiche Sockelbauten und Attikageschosse

<sup>1</sup> In den Baubereichen Sockelbauten dürfen ein- respektive zweigeschossige Sockelbauten mit darüberliegenden Terrassen erstellt werden. Sie sind gut ins Terrain einzupassen und dürfen talseits frei liegen. Ihre Höhenlage ist auf die Hauptbauten, respektive die Strassenlage und die Topografie abzustimmen. Die maximale Gebäudehöhe richtet sich nach der im Plan festgelegten Gebäudehöhe für die Hauptbauten (vergleiche Abbildung 2).

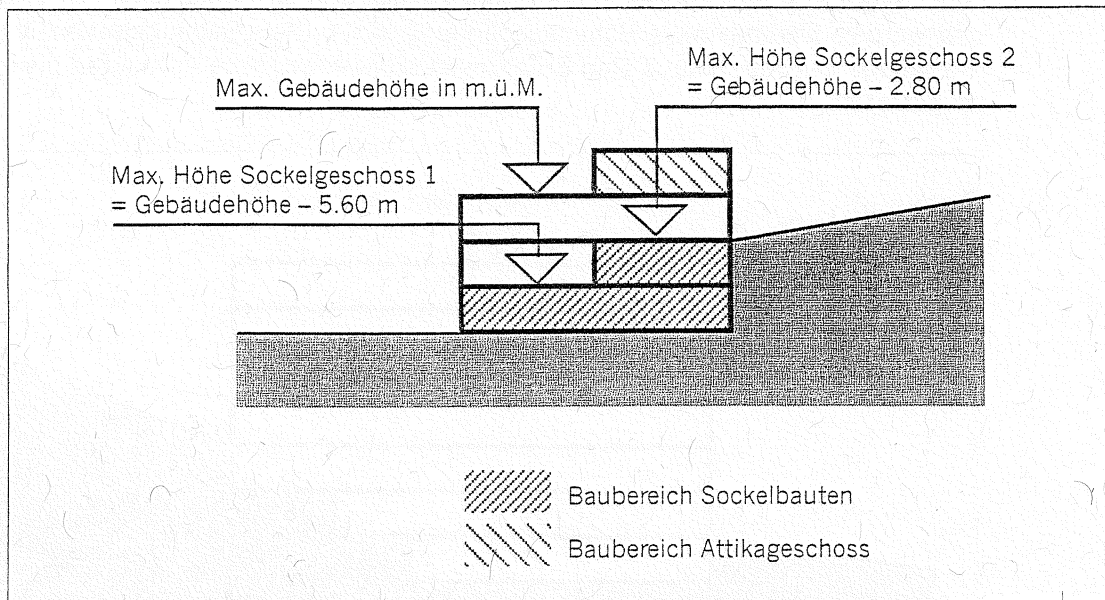


Abbildung 2: Schema-Querschnitt Hauptbauten mit Baubereichen Sockelbauten und Attikageschoss

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der in Abs. 1 zugelassenen Sockelbauten sind im ganzen Perimeter keine Vor-, An- oder Nebenbauten zulässig.

<sup>3</sup> Innerhalb der im Plan bezeichneten Fläche darf bei den Einfamilienhäusern über der festgelegten Gebäudehöhe ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses darf die Gebäudehöhe um maximal 3.00 m überschreiten.

## Art. 8 Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit der gesamten Überbauung gewahrt und eine vorzügliche Gesamtwirkung und Eingliederung in die Umgebung erzielt wird.

<sup>2</sup> Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser sind mit einem Sichtvollstein (Höhe max. 6.5 cm) im wilden Verband gemauert zu erstellen. Innerhalb eines rhythmischen Wechselspiels bestimmen grundsätzlich Raumhöhe und unterschiedlich breite Fenster- resp. Fassadenöffnungen (inkl. Terrassen, Loggien, Hauszugänge und Brüstungen über Dach) den Charakter der Fassadenstruktur.

<sup>3</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

**Art. 9 Dachgestaltung**

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

**D. Umgebung****Art. 10 Allgemeine Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung hat für die ganze Überbauung nach einem einheitlichen auf die Gebäude und den Freiraum abgestimmten Konzept zu erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein durch eine Fachperson erstellter detaillierter Umgebungsplan vorzulegen.

**Art. 11 Umgebungsfläche**

<sup>1</sup> Die Umgebungsfläche ist als zusammenhängende Freifläche mit Obstwiesencharakter zu gestalten und mit reichblühenden unterschiedlichen Zierobstbäumen zu bepflanzen. Im Bereich der Böschung zur Oberstrasse hat sich die Pflanzung der Bäume zu verdichten. Mit Ausnahme von Wegen, Treppen, Spielplätzen sowie technisch notwendigen Anlagen wie Licht-, Lüftungs- oder Ausstiegsschächten sind keine Bauten und Anlagen erlaubt.

<sup>2</sup> Im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen sind Möglichkeiten für Spielplätze zu schaffen, jedoch nicht innerhalb der bestehenden Stockgrenze.

<sup>3</sup> Innerhalb der im Plan als „Bereich ohne Terraineingriffe“ bezeichneten Flächen dürfen keine Eingriffe ins Terrain vorgenommen werden. Die Vegetation ist während der Bauzeit bestmöglich zu schützen.

**Art. 12 Gehölzgruppen, Bäume**

<sup>1</sup> Im Bereich der im Plan bezeichneten Gehölzgruppen sind spätestens mit Fertigstellung der Bauten in den angrenzenden Gebieten neue, standortgerechte, einheimische Feldgehölzstreifen zu pflanzen, respektive die vorhandenen Feldgehölze zu ergänzen. Für die zu beseitigenden Gehölzgruppen ist in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten der Baubewilligung aber spätestens mit der Beseitigung die festgelegte Ersatzpflanzung vorzunehmen.

<sup>2</sup> Die bestehenden Waldränder und die Gehölzgruppen sind mit vorgelagerten, standortgerechten, einheimischen Strauch- und Krautsäumen zu ergänzen.



## E. Verschiedenes

### Art. 13 Ökologie

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

<sup>2</sup> Im Plangebiet sind Kleinkompostieranlagen und Kehrachtsammelplätze zu schaffen. Die Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen und im Umgebungsplan aufzuzeigen.

### Art. 14 Sicherheit

<sup>1</sup> 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 einsehbare Eingangshallen und Treppenhäuser. Insbesondere zu vermeiden sind unübersichtliche und des nachts unausgeleuchtete Bereiche.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Innerhalb der Geländekammern sind die Fusswege in unaufdringlicher Weise auszuleuchten.

### Art. 15 Aufhebung geltenden Rechts

Der bestehende Gestaltungsplan wird mit Genehmigung des vorliegenden Erlasses aufgehoben.

### Einverständniserklärung

Die folgenden Grundeigentümer erklären sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
W0688	.....	.....
W0384	Politische Gemeinde St.Gallen	.....