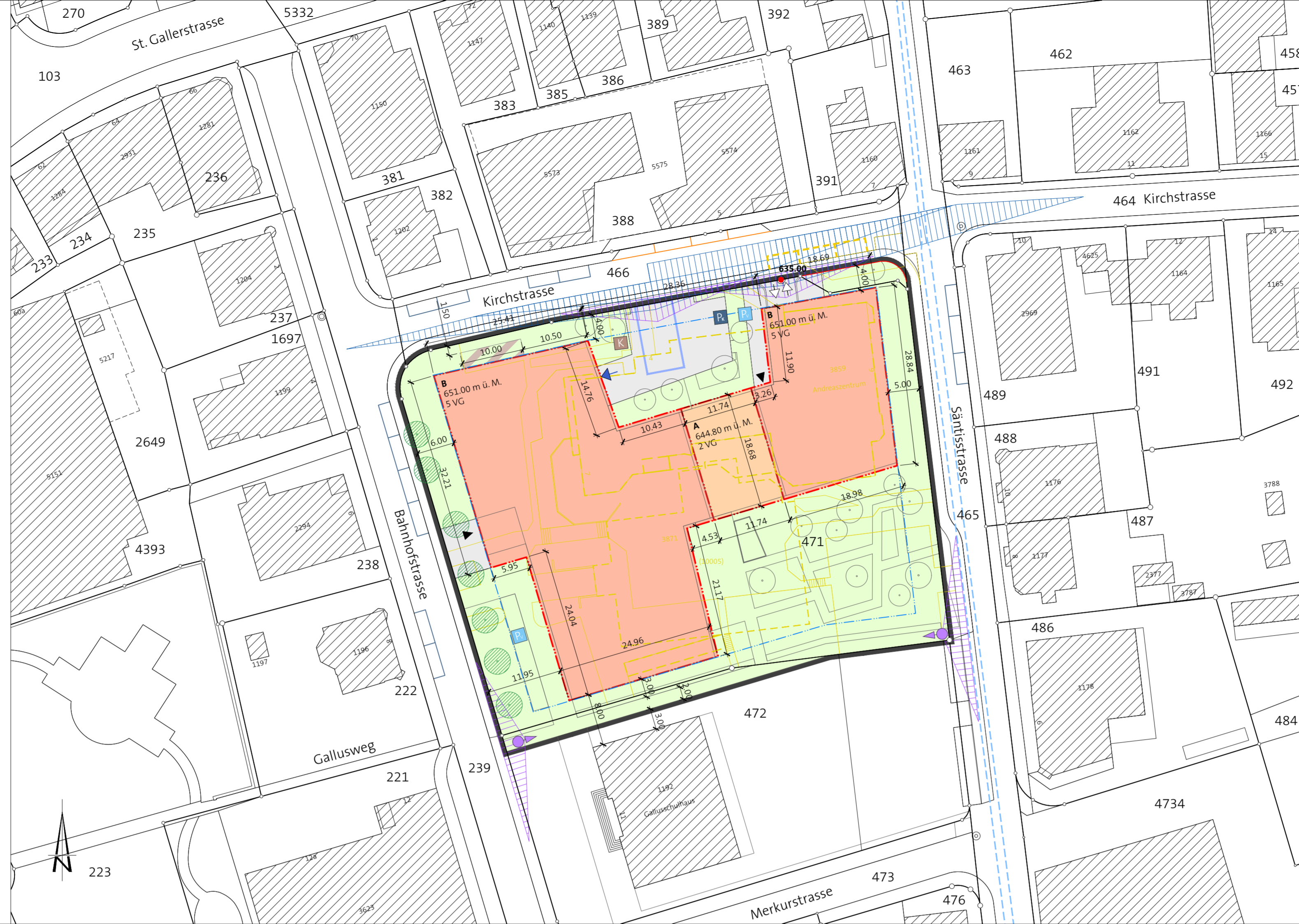


Sondernutzungsplan Sana Fürstenland

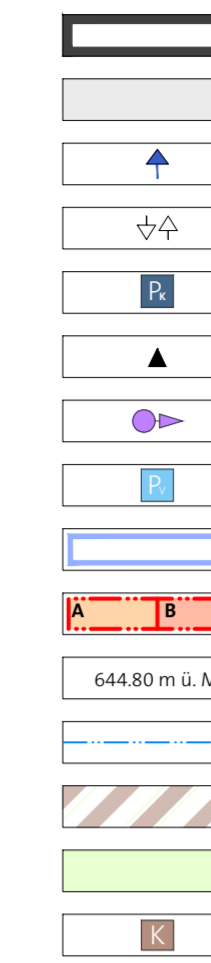
Nach Art. 25 PBG: Besondere Bauweise

24. Oktober 2018
Massstab 1:500

vom Stadtrat erlassen	am
Stadtpräsident	Stadtschreiber
	öffentliche Auflage
vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt Der Amtsleiter	am

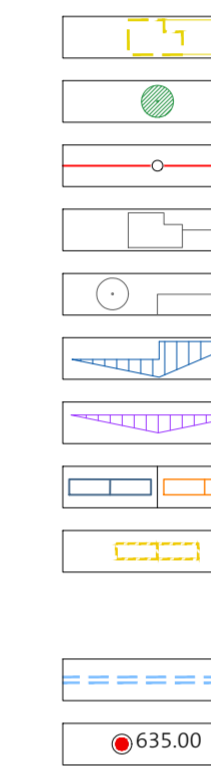


Festlegungen



	BVo
Geltungsbereich	Art. 1
Verkehrsfläche, intern	Art. 4
Anlieferung	Art. 4
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	Art. 6
Standort Interner-Autoabstellplatz	Art. 6
Gebäudezugang	Art. 7
Richtungspunkt Fussweg	Art. 7
Standort Veloabstellplatz	Art. 7
Stellplatz Feuerwehr	Art. 8
Baubereich mit Baulinie	Art. 9
Kote maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer	Art. 9
Baulinie für unterirdische Bauten	Art. 10
Bereich Abwasserwärmerückgewinnungsanlage	Art. 10
Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 15
Standort Containerstellplatz	Art. 16

Hinweise



Baute und Anlage, abzubrechen
Baumreihe (Schutzobjekt Nr. 07)
Parzelle, projektiert
Bauprojekt vom 29. März 2017
Umgebungskonzept vom 29. März 2017
Sichtfeld Fahrbahn gemäss SN VSS 640 273a
Sichtfeld Gehweg gemäss SN VSS 640 273a
Autoabstellplatz Blaue-Zone Privat
Autoabstellplatz, Aufhebung gemäss Umgebungsplan Architekt
Gewässer, eingedolt
Referenzpunkt in Meter über Meer

Besondere Vorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich	<p>¹ Der Sondernutzungsplan «Sana Fürstenland» besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht, dem Umgebungskonzept vom 29.03.2017 von Mettler Landschaftsarchitektur und den Beilageplänen vom 29.03.2017 des Architekturbüros Gähler Flühler Architekten AG.</p> <p>² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne sind wegleitend, sofern nichts anderes festgelegt ist. Der Planungsbericht ist erläuternd.</p> <p>³ Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Stadt Gossau vom 30. Mai 1994.</p>
------------------------	--

Art. 2 Zweck	<p>Der Sondernutzungsplan bezweckt namentlich:</p> <ol style="list-style-type: none">die Erstellung eines Alters- und Pflegeheims mit Alterswohnungen;die Erstellung einer auf das Ortsbild Rücksicht nehmenden und zentrumsge-rechten Bebauung;eine hochwertige Aussenraumgestaltung;die geregelte Erschliessung und Parkierung.
--------------	--

II. Nutzung

Art. 3 Nutzung	<p>Im Geltungsbereich dürfen nur Nutzungen erstellt werden, welche dem Zweck eines Alterszentrums sowie dem Gesundheitswesen dienen. Beispielsweise ein Pflegezent-rum, Alterswohnungen und Nutzungen, die mit diesen im Zusammenhang stehen. Zusätzlich sind auch Drittnutzungen für gemeinnützige Zwecke und soziale Institutio-nen zulässig.</p>
----------------	---

III. Erschliessung

Art. 4 Fahrverkehr	<p>Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die bestehende Kirchstrasse. Die Anlieferung mit entsprechendem Wendeplatz ist an der bezeichneten Stelle über die «Verkehrsfläche, intern» sicherzustellen.</p>
--------------------	---

Art. 5 Parkierung öffentlich	<p>Für die Bauten im Geltungsbereich müssen keine privaten Besucherabstellplätze er-stellt werden. Für die fehlenden Besucherabstellplätze ist keine Ersatzgabe zu er-richten.</p>
------------------------------	--

Art. 6 Parkierung intern	<p>¹ Es sind mindestens 44 Autoabstellplätze für Bewohner und Angestellte im Gel-tungsbereich zu erstellen. Die Abstellplätze sind in einer gemeinsamen unterirdi-schen Sammelgarage anzuordnen.</p> <p>² Die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage erfolgt über eine gebäudeinterne Rampe an der bezeichneten Lage. Zum Schutz vor Hochwasser sind im Einfahrtsbereich der Sammelgarage Massnahmen gegen eindringendes Wasser zu ergreifen.</p> <p>³ An bezeichneter Stelle können maximal zwei Stellplätze (Arzt, Taxi), ein Behinder-tenparkfeld sowie ein Stellplatz für den Heimbus erstellt werden. Die Zufahrt erfolgt über die «Verkehrsfläche, intern». Ansonsten sind keine weiteren oberirdischen Auto-abstellplätze gestattet.</p>
--------------------------	--

Art. 7 Langsamverkehr	<p>¹ Die Gebäudezugänge für die Fussgänger sind an den bezeichneten Orten zu erstel-len.</p> <p>² Zwischen den Richtungspunkten ist ein öffentlicher Fussweg von mind. 2.00 m zu erstellen.</p> <p>³ Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065. Die Ab-stellplätze für die Alterswohnungen können über die Wohnnutzung berechnet wer-den und um 50 % reduziert werden. Veloabstellplätze für das Kurzzeitparkieren sind in den Bereichen der bezeichneten Standorte anzuordnen, jene für das Langzeitpar-kieren sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen.</p>
-----------------------	---

Art. 8 Notzufahrt	<p>Im bezeichneten Bereich ist ein Stellplatz von 6.00 x 11.00 m für ein Feuerwehrauto freizuhalten. Der Bereich hat eine Tragfähigkeit von 18t aufzuweisen.</p>
-------------------	--

IV. Bebauung

Art. 9 Baubereich A und B mit Baulinie	<p>¹ Die Hauptbauten müssen innerhalb der Baubereiche liegen. Baulinien definieren die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung von Bauten oder einzelnen Ge-schossen. Im Baubereich A gilt eine maximale Kote Oberkante fertig Dachrand von 644.80 m.ü.M. Im Baubereich B gilt eine maximale Kote Oberkante fertig Dachrand von 651.00 m.ü.M.</p> <p>² An- und Vorbauten ausserhalb der Baulinien sind mit Ausnahme von Dachvor-sprüngen, Lisenen und Vordächern (bis max. 10 m² Fläche) nicht erlaubt.</p>
--	---

Art. 10 Baulinie für unterirdische Bauten	<p>¹ Das Untergeschoss (inkl. Sammelgarage) ist innerhalb der Baulinie für unterirdi-sche Bauten zu erstellen.</p> <p>² Die Untergeschosse sind mit geeigneten Massnahmen vor eindringendem Wasser zu schützen. Die konkreten Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsver-fahren zusammen mit der GVA festzulegen und nachzuweisen.</p> <p>³ Im bezeichneten Bereich kann eine unterirdische Abwasserwärmerückgewin-nungsanlage erstellt werden.</p>
---	---

Art. 11 Architektonische Gestaltung	<p>¹ Das architektonische Gestaltungsprinzip der Beilagepläne nach Art. 1 Abs. 1 ist in Bezug auf die folgenden Elemente verbindlich.</p> <ol style="list-style-type: none">Gebäudetypologie und Formensprache;Massivbau mit Lochfenstern und verputzter Aussenfassade;Loggias als Bestandteil der Lochfassade, keine Balkone;Flachdächer auf Hauptbauten. <p>² Mit der Baueingabe ist der Baubehörde ein detailliertes Material- und Farbkonzept zur Bewilligung vorzulegen.</p>
-------------------------------------	--

Art. 12 Dachgestaltung	<p>¹ Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Diese sind, sofern sie nicht als Ter-rassen genutzt oder nach Art. 12 Abs. 2 benötigt werden, zu begrünen.</p> <p>² Technische Aufbauten wie Sonnenenergieanlagen, Liftaufbauten und Technikauf-bauten sind vom Dachrand mindestens 3.00 m zurückzusetzen und dürfen diesen um maximal 1.80 m überragen. Allfällige Kaminanlagen richten sich nach den gesetzli-chen Vorgaben. Technische Aufbauten sind zusammenzufassen und in die Gesamt-gestaltung miteinzubeziehen.</p>
------------------------	---

Art. 13 Hindernisfreies Bauen	<p>Die Bauten und die Umgebung sind hindernisfrei nach Massgabe der SIA Norm 500 «Hindernisfreies Bauen» (SN 521 500) zu gestalten.</p>
-------------------------------	---

V. Umgebung	
Art. 14 Grundsatz / Umgebungspan	<p>¹ Die Umgebungsgestaltung hat sich nach dem Umgebungskonzept zu richten.</p> <p>² Mit der ersten Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungskonzept einzureichen. Das Umgebungskonzept zeigt das Bepflanzungs- und Gestaltungs-konzept sowie Hö-henangaben des gewachsenen und des gestalteten Terrains auf. Es hat erhöhten An-forderungen an die landschaftsarchitektonische Qualität zu genügen.</p>
Art. 15 Allgemeine Umgebungsfläche	<p>¹ Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Erschliessungs- und Sitz-platzflächen als Grünanlage zu gestalten.</p> <p>² Es sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zulässig. Die geschützte Baumreihe entlang der Bahnhofstrasse ist zu erhalten. Der Ersatz von kranken oder altersschwachen Bäumen richtet sich nach Art. 12 der kommunalen Schutzverordnung vom 9. Dezember 1982.</p>
Art. 16 Containerstellplatz	<p>Am bezeichneten Standort ist ein Containerstellplatz zur Bereitstellung der Kehricht-container für zu erstellen.</p>

VI. Energie	
Art. 17 Energie	<p>Mindestens 40 % des gewichteten Energiebedarfs für Heizungen und Warmwasser-aufbereitung der Neubauten ist aus erneuerbaren Energieträgern zu decken.</p>

VII. Aufhebung bisheriges Recht	
Art. 18 Aufhebung Überbauungsplan	<p>Mit Inkrafttreten dieses Sondernutzungsplans wird der Überbauungsplan «Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse und Hauptstrasse und Dorfbach andererseits» vom 15. Oktober 1912 im Geltungsbereich aufgehoben und durch den Son-dernutzungsplan ersetzt.</p>