

# Überbauungs- und Gestaltungsplan Poststrasse

Masstab 1:500

von Stadtrat beschlossen am	Der Stadtpräsident
öffentlich aufgelegt von / bis	Der Stadtschreiber
vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am	mit Ermächtigung Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation
28. April 2016 Plan Datum	1.061.1.074/01AM Plan Nr.



## Festlegungen

- Umgrenzung Gestaltungsplan
- Umgrenzung Überbauungsplan
- Überbauung
  - Grundfläche Hauptbaute 6-geschossig (VI)
  - Grundfläche Hauptbaute 5-geschossig (V)
  - Grundfläche Hauptbaute 4-geschossig (IV)
  - Grundfläche Hauptbaute 2-geschossig (II)
  - Grundfläche Hauptbaute 1-geschossig (I)
  - Baubereich Balkon
  - Walmdach
  - Flachdach mit Dachbegrünung
  - Maximale Umgrenzung Untergeschoss
  - Gewässerabstand

## Erschliessung

- Erschliessungsbereich motorisierter Verkehr
- Mischverkehr
- Fussgängerbereich
- Oberirdische Parkplätze, öffentlich
- Oberirdische Parkplätze, privat
- Zu- und Wegfahrt
- Zu- und Wegfahrmöglichkeit Pz. Nr. 2908 / 2894
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Anlieferung für Gewerbenutzungen Pz. Nr. 2920
- Richtungspunkt Zu- und Wegfahrt
- Bushaltestelle
- Velo / Zweiradabstellplätze
- Gebäudedurchgang Fussgänger
- Entsorgungsanlage (Unterflurbehälter)

## Umgebung

- Grünbereich
- Spielplatz / Aufenthaltsbereich

## Hinweise

- Bestehende rechtsgültige Baulinie
- Gebäude bestehend
- Oberdorfbach - Kanal
- Höhenbezugspunkt in m ü. M.
- Hauszugang
- Baum
- Hecke
- Strassenanpassung geplant
- Ausstentreppe

(gemäss rechtskräftigen Baulinienplan Bank in Gossau Coop-Center vom 10.07.69 / 20.05.70)  
(gemäss rechtskräftigen Überbauungsplan Stadtbüel Poststrasse vom 26.01.84 / 09.02.01)

- Art. 19 Gewässerabstand**  
1 Gegenüber dem Oberdorfbach-Kanal gilt eine Gewässerabstand von 5.0 m.  
2 Innerhalb des Gewässerabstandes sind – unabhängig der Frage der Bewilligungspflicht – nur Bauten und Anlagen zulässig, die gemäss Strassengesetz erlaubt sind oder dem Verkehr und der Abfallentsorgung dienen (z.B. Veloständer, Buswarteanstand, Unterflurbehälter etc.).
- Art. 20 Entsorgung**  
Für die Abfallentsorgung der neuen Überbauung ist an der im Plan bezeichneten Stelle ein Unterflurbehälter zu erstellen.
- Art. 21 Sicherheit**  
Den Bedürfnissen nach Sicherheit der Benutzer ist bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräume Rechnung zu tragen. Öffentlich zugängliche und gemeinschaftliche Bereiche sind übersichtlich zu gestalten und gut zu beleuchten.

- E Verschiedenes**
- Art. 22 Lärm**  
1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmchutzverordnung SR 814.41, LSV Art. 31 + Art. 40 Abs. 1, Anhang 3) zu erbringen. Für Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, ist eine kantonale Zustimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV einzuholen.  
2 Für die geplante Parkierungsanlage im Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Baugesuch – unter Anwendung der VSS-Norm SN 640 578 – der Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte zu erbringen.
- Art. 23 Ersatz bestehender Pläne, Inkrafttreten**  
1 Innerhalb der Umgrenzung des Gestaltungsplanes werden die nachfolgenden, rechtskräftigen Baulinienpläne aufgehoben:
  - Bank in Gossau Coop-Center (Nr. 2.05.13) vom 10.07.1969, rev. 20.05.1970
  - Stadtbüel-Poststrasse (Nr. 2.05.10) vom 26.01.1984
  - Stadtbüel-Poststrasse, 1. Teiländerung (Nr. 2.05.21) vom 09.02.2001
  - Tiefe-Quellenhof-Stadtbüel (Nr. 2.05.03) vom 28.02.19112 Innerhalb der Umgrenzung des Überbauungsplanes bleiben die geltenden, rechtskräftigen Sondernutzungspläne in Kraft.  
3 Dieser Überbauungs- und Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

- F Schlussbestimmungen**
- Art. 24 Einverständniserklärung**  
Die folgenden Grundeigentümer erklären sich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Poststrasse einverstanden.

Parz.-Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
333	Politische Gemeinde Gossau vertreten durch: Stadtpräsident Stadtschreiber	..... .....
2920	Post Immobilien AG vertreten durch:	.....
2922	Akris AG vertreten durch:	.....
3488	acteviv Bank AG vertreten durch:	.....

## Besondere Vorschriften

### A Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich**  
1 Der Überbauungs- und Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie folgenden Beilagenplänen:
  - Lageplan
  - Umgebungs- und Strassenraumgestaltung
  - Sichtweiten
  - Grundriss Untergeschoss
  - Grundriss Erdgeschoss
  - Grundriss 1. Obergeschoss
  - Grundriss 2. Obergeschoss
  - Grundriss 3. Obergeschoss
  - Grundriss 4. Obergeschoss
  - Grundriss 5. Obergeschoss
  - Dachaufsicht
  - Schnitt 1
  - Schnitt 2
  - Schnitt 3
  - Schnitte Umgebungs- und Strassenraumgestaltung
  - Ansicht Nord
  - Ansicht Süd
  - Ansichten West und Ost

2 Die Besonderen Vorschriften gelten für das im Überbauungs- und Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglementes der Stadt Gossau (BauR).

3 Alle in der Legende des Überbauungs- und Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend. Der Planungsbericht hat informativen Charakter.

- Art. 2 Zweck**  
1 Der Überbauungs- und Gestaltungsplan bezweckt die Neüberbauung der Parzellen Nr. 2920 und Nr. 2922 mit einer architektonisch vorzuziehenden, der Situation angepassten Überbauung und regelt eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung im gesamten Planungsgebiet.

2 Es soll eine städtische Überbauung in einer der zentralen Lage angemessenen Dichte mit Gewerbeflächen und Wohnungen realisiert werden.

3 Mit dem Überbauungs- und Gestaltungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für die Neugestaltung der Poststrasse auf dem Abschnitt des Planungsgebietes geschaffen.

### B Erschliessung und Parkierung

- Art. 3 Erschliessung motorisierter Verkehr**  
1 Die strassenmässige Erschliessung hat über die im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrten respektive die Zu- und Wegfahrmöglichkeiten zu erfolgen.  
2 Die Erschliessung der Parzellen Nr. 2894 und 2908 ist nur an den zwei bezeichneten Zu- und Wegfahrmöglichkeiten erlaubt. Erfolgt eine gemeinschaftliche Überbauung der zwei Parzellen, so sind beide Grundstücke von Westen zu erschliessen.  
3 Der östliche Erschliessungsbereich dient der Zufahrt zu den Grundstücken Nr. 2919 und 3788.  
4 Zwischen den Richtungspunkten ist ein Bereich von 4 m Breite für die Erschliessung freizuhalten.  
5 Die im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche sind für den motorisierten Verkehr freizuhalten. Bauten und verkehrshindernde Anlagen sind nicht gestattet.  
6 Die Erschliessung der Tiefgarage des Gestaltungsplangebietes erfolgt von der Poststrasse über die im Plan bezeichnete Stelle und ist mit der bestehenden Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 3488 zu verbinden.  
7 Die Anlieferung für die Gewerbenutzungen auf dem Grundstück Nr. 2920 erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. Eine Anlieferung mit LKW mit Anhänger ist nicht gestattet.

### C Bestimmungen Überbauungsplan

- Art. 4 Überbauung**  
Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind nach Regelbauweise oder gemäss rechtskräftigen Sondernutzungsplänen zulässig.

### D Bestimmungen Gestaltungsplan

- Art. 5 Parkierung**  
1 Die Berechnung des Parkfeld-Bedarfs erfolgt gemäss VSS-Norm SN 640 281. Für die gewerblichen Nutzungen ist ein Reduktionsfaktor von 50% anzuwenden. Für die Wohnnutzung müssen keine Besucherparkplätze erstellt werden (Nutzung öffentlicher Parkplätze und Mehrfachnutzung der Kundenparkplätze). Die entlang der Poststrasse angeordneten öffentlichen Parkplätze können bei der Bedarfberechnung als Kundenparkplätze angerechnet werden.  
2 Die Parkierung für Motorfahrzeuge von Bewohner und Personal ist unterirdisch anzuordnen. Kundenparkplätze können oberirdisch erstellt werden.

- Art. 6 Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge**  
1 Der Bedarf an Abstellplätzen für leichte Zweiradfahrzeuge richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065. In Abweichung zur Norm sind 10% der Abstellplätze für die Wohnnutzung und das Personal der Gewerbenutzungen als Kurzzeitplätze auszugestalten. Für die Besucher der Wohnnutzung müssen keine separaten Abstellplätze erstellt werden (Mehrfachnutzung der Abstellplätze für Kunden).  
2 Kurzzeitabstellplätze sind im Aussenraum anzuordnen und mindestens mit Anlehnbügel auszustatten.  
3 Langzeit- und Dauerabstellplätze sind innenliegend anzuordnen. Mindestens 50% dieser Abstellplätze sind an gut zugänglichen Stellen unweit der Hauszugänge oder der Treppenaufgänge einzurichten. Die übrigen Abstellflächen können im Bereich von privaten Abstellräumen (Keller) angeordnet sein.  
4 An den bezeichneten Stellen sind Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge zu erstellen.

### Art. 7 Nutzung

- 1 Die Gesamtausnutzung der Überbauung ist durch die zulässigen Gebäudevolumen definiert.  
2 Im Erdgeschoss sind strassenseitig publikumsorientierte, gewerbliche oder Dienstleistungsnutzungen anzuordnen, auf der strassenabgewandten Seite können Wohnungen erstellt werden.  
3 Kundenintensive Verkaufsgeschäfte sind in ihrer räumlichen Ausdehnung beschränkt. Für die einzelnen Teilgebiete gelten folgende Maximalwerte pro Verkaufseinheit (inkl. Lager):
  - Parzelle Nr. 2920: 550 m<sup>2</sup>
  - Parzelle Nr. 2922: 400 m<sup>2</sup>

### Art. 8 Architektonische Gestaltung

- 1 Die Bauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hervorragende Gesamtwirkung erzielen.  
2 Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und eine Bemusterung durchzuführen.  
3 Die Reklamegestaltung ist auf die Architektur abzustimmen und muss ebenfalls die vorzuziehende Gesamtwirkung erzielen. Dachreklamen und Reklamen mit bewegten Bildern sind unzulässig. Vor Erstellung der ersten Reklameentscheidung ist dem Baubestellrat ein Gesamtkonzept zur Reklamegestaltung zur Beurteilung einzureichen.

### Art. 9 Grundflächen Hauptbaute

1 Die Grundflächen der Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbaute fest. Die maximale Höhenausdehnung wird mittels Geschosszahl und Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) definiert und ist im nachfolgender Übersicht festgehalten. Diese Festlegungen ersetzen die entsprechenden Vorschriften über die Regelbauweise gemäss BauR.

Grundfläche Hauptbaute	Anzahl Vollgeschosse	Max. Gebäudehöhe in m ü. M.	Max. Firsthöhe in m ü. M.
VI	6	656.30	657.50
V	5	652.90	654.10
IV	4	649.00	Flachdach / Terrasse
II	2	642.60	Flachdach / Terrasse
I	1	639.20	Flachdach / Terrasse

2 Die im Plan abgegrenzten Grundflächen und die festgelegten Gebäude- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzungen sowie der Höhenangaben ist zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen zueinander gewahrt bleiben.

### Art. 10 Dachgestaltung

- 1 Die bezeichneten Hauptbauten sind mit einem Walmdach auszustatten. Aufbauten oder Anlagen, die technisch, betrieblich oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien erforderlich sind, sind über der zulässigen Gebäudehöhe gestattet und sind möglichst zusammenzufassen.  
2 Die bezeichneten Hauptbauten mit Dachbegrünung sind mit einem Flachdach zu versehen und zu begrünen. Befestigte Sitzplätze dürfen maximal 1/3 der Gesamfläche der Dachfläche umfassen. Das geeignete Substrat ist mit einer Schichtdicke von mindestens 10 cm aufzubringen. Für die Dachbegrünung ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.  
3 Auf den übrigen Hauptbauten sind Balkonbrüstungen und/oder Geländer anzubringen.  
4 Die maximale Gebäudehöhe kann zwecks Anbringung von Balkonbrüstungen und/oder Geländer um das erforderliche Mass überschritten werden.

### Art. 11 Balkone

Balkone sind innerhalb der bezeichneten Grundflächen für zwei- bis fünfgeschossige Hauptbauten und in den im Plan bezeichneten Bereichen für Balkone zulässig.

### Art. 12 Unterirdische Bauten / Grundwasserstrom

- 1 Innerhalb des umgrenzten Bereichs sind eingeschossige unterirdische Bauten gestattet.  
2 Eine Verminderung oder Vergrößerung der Durchflusskapazität des Grundwasserstromes ist zu vermeiden oder mit entsprechenden Massnahmen hinreichend zu kompensieren.

### Art. 13 Umgebungsplanung

- 1 Die Gestaltung der Umgebung hat sich nach dem Beilageplan Umgebungs- und Strassenraumgestaltung zu richten.  
2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das ganze Plangebiet ein detaillierter Plan der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung vorzulegen.

### Art. 14 Fussgängerbereich

- 1 Der Fussgängerbereich dient der Durchleitung des Fussverkehrs sowie als Erschliessungsfläche für den Langsamverkehr. Die Flächen sind vom motorisierten Verkehr freizuhalten.  
2 Das Aufstellen von Gartenbestuhlungen von Restaurationsbetrieben ist erlaubt, sofern der Fussgängerbereich dadurch nicht beeinträchtigt wird. Zwischen der Aussermoblierung und den öffentlichen Parkplätzen ist ein durchgehender Streifen von einer Breite von mindestens 2.5 m für die Fussgänger freizuhalten.  
3 Die Erstellung einer neuen Bushaltestelle mit der zugehörigen Infrastruktur an der bezeichneten Stelle ist zu gewährleisten. Der erforderliche Raumbedarf für eine neue Bushaltestelle (Anschlaglänge Bushaltestelle 16m) ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

### Art. 15 Grünbereich

Im Grünbereich ist der Boden ausserhalb von befestigten Sitzplätzen unversiegelt zu belassen. Befestigte Sitzplätze dürfen maximal 1/4 der Gesamtfläche des Grünbereiches umfassen.

### Art. 16 Spielplatz / Aufenthaltsbereich

- 1 Die Ermittlung des Flächenbedarfs für Kinderspielplätze richtet sich nach Art. 46 des Baureglementes.  
2 Für die neue Überbauung ist an der im Plan bezeichneten Stelle ein Spielplatz / Aufenthaltsbereich mit einer Gesamtfläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> zu schaffen.  
3 An der bezeichneten Stelle ist für die Erschliessung des Spielplatzes / Aufenthaltsbereiches auf Erdgeschossniveau ein Gebäudedurchgang für Fussgänger zu erstellen.

### Art. 17 Energie

- 1 Die Neubauten sind entweder mit dem Label MINERGIE® zu zertifizieren oder sie sind so auszurichten, dass höchstens 50 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt sind.  
2 In den Tiefgaragen sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne grossen Aufwand nachgerüstet werden können.

### Art. 18 Ökologie

Bauten und Anlagen sind bezüglich bauökologischen Grundsätzen nach Minergie-ECO oder einem gleichwertigen Standard zu erstellen.