

Überbauungsplan Fenn - Geissberg

Masstab 1:1000

16. Feb. 2005 / 26. Okt. 2006
vom Stadtrat beschlossen am

22. März 2005 - 20. April 2005
öffentlich aufgelegt von 7 bis

12. Dez. 2006
vom Baudepartement des Kantons St. Gallen
genehmigt am

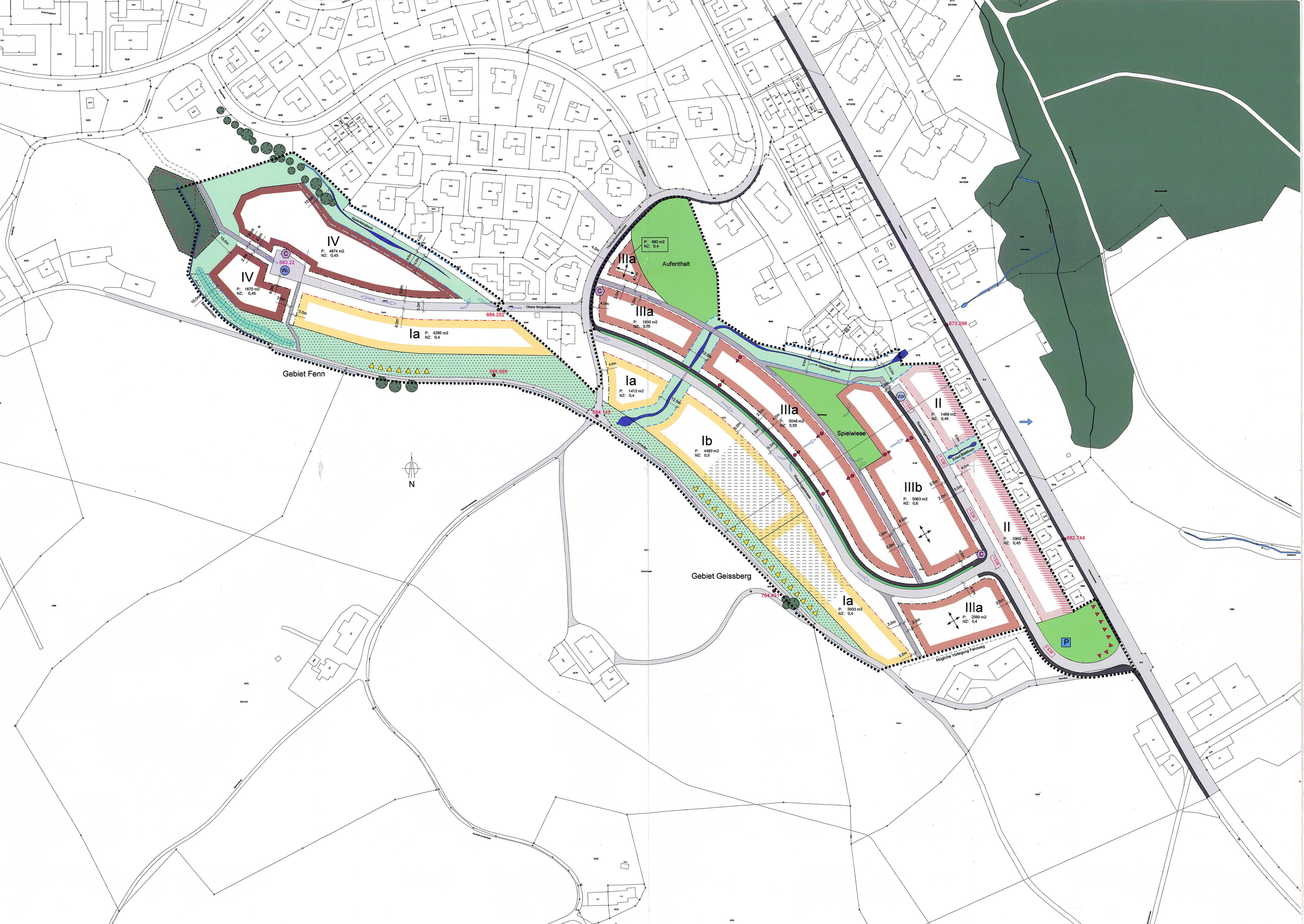
6. Dez. 2004 / 26. Okt. 2006
Plandatum
01.1-39/003
Plan Nr.

Reumplaner FSU SA
9004 St. Gallen, Kirchquai 16 T 071 227 62 62 F 071 227 62 63

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Waldschleife für Bauten und Anlagen
- Grenz- und Gewässerabstände für Bauten und Anlagen
- Grenz- und Gewässerabstände für Anlagen
- Grenz- und Gewässerabstände für Bauten
- Pflichtbaulinie
- Baulinie
- Baubereich Ia, Ib
- Baubereich II
- Baubereich IIIa, IIIb
- Baubereich IV
- Abstandsreich
- Ausrichtung Hauptbauten
- Massnahme Hochwasserschutz
- Strassenniveau
- Wendepunkt (LKW / PW)
- öffentlicher Parkplatz
- Richtungspunkt Wegverbindung
- Keilrichtungsstelle
- Lärmschutzmassnahmen
- Bereich für besondere Bestimmungen zum Aussichtsenschutz
- Grünstreifen
- Grünbereich
- Freizeitalbereich
- Freizeitalbereich (Wiesland)

- ### Hinweise
- Erschliessungsstrasse
 - Trottoir
 - Wegverbindung
 - Wegverbindung ausserhalb Plangebiet
 - Referenzpunkt in m.ü.M.
 - Höhenkote gemäss Strassenprojekt in m.ü.M.
 - Geschützter Baum, geschützte Gehölzgruppe
 - Wald
 - Stockgrenze
 - Waldgrenze
 - Gewässer
 - Schutzwall Hochwasser gemäss Bachprojekt
 - Offenlegung Bach gemäss Bachprojekt
 - Strassendurchlass
 - Walterführung gemäss Bachprojekt
 - Abflussrichtung Meteorwasser (Hochwasserfall)
 - Aussichtslage



Besondere Vorschriften

- ### A. Allgemeine Bestimmungen
- Art. 1 Geltungsbereich**
Die vorliegenden Bestimmungen gelten für das im Überbauungsplan bezeichnete Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BaU) und des Baureglementes der Stadt Gossau (BaR).
Der Überbauungsplan besteht aus der planerischen Darstellung M 1:1000, den Besonderen Vorschriften (BV) und dem Erläuterungsbericht, alle mit Datum 06.12.2004 sowie dem Beilegenen Gesamtkonzept.
Die Festlegungen des Überbauungsplanes und die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Der Beilegen ist im Sinne eines Gesamtkonzeptes vorzulegen. Der Erläuterungsbericht hat informativen Charakter.
- Art. 2 Zweck**
Der Überbauungsplan bezweckt:
- eine siedlungsrechtliche und zweckmässige Erschliessung des Plangebietes
- eine Siedlungsplanung mit grosszügigen Freiräumen unter Berücksichtigung der bestehenden, angrenzenden Bebauung
- eine den topographischen Verhältnissen angepasste Art und Anordnung der Bebauung
- eine gute Umgebungs- und Terranzgestaltung unter Beachtung der Offenlegung verschiedener Gewässer
- die Sicherstellung der Aussichtsweite durch Festlegung der Stellung und Höhenlagen der Bauten.
- ### B. Erschliessungsbestimmungen
- Art. 3 Erschliessung**
Die Erschliessung des Gebietes Fenn erfolgt über die bezeichnete Strichstrasse (Verlängerung der Oberen Bergwegstrasse von der Hochschorenstrasse aus).
Das Gebiet Fenn-Geissberg ist von Beginn an über die im Plan bezeichnete Rosenhölzlistrasse von der Verbandsstrasse aus zu erschliessen. Ob und in welcher Form die Rosenhölzlistrasse mit der Hochschorenstrasse verbunden werden soll, ist im nachfolgenden Stagesanforderungen zu bestimmen. Die Durchfahrt für den öffentlichen Verkehr bleibt gewährleistet.
- Art. 4 Wendepunkt**
An den im Plan bezeichneten Stellen sind Wendepunkte für Personennagen respektive für Lastkraftwagen (8 m Länge) zu realisieren.
- Art. 5 Richtungspunkte**
Zwischen den Richtungspunkten Wegverbindung sind Streifen von mindestens 3.00 m Breite für die Realisierung von öffentlichen Wegen freizuhalten. Die Richtungspunkte können auf die Parzellierung ausgerichtet genehmigt werden.
Der Bau dieser Verbindungen hat mit der Überbauung der entsprechenden Baubereiche zu erfolgen.
Beim Bau ist die bezeichnete Abflussrichtung des Meteorwassers zu gewährleisten.
- Art. 6 Parkierung**
Die Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen des Bauk der Stadt Gossau. Davon abweichend geben bei Erdmännchenbauten unabhängig von realisierten anrechenbaren Geschossfläche zwei Parkplätze als genügt. Der Vorplatz kann als Parkplatz angesehen werden.
In den Baubereichen I und II sind Garagen und Umkleenische für Motorfahrzeuge in die Hauptbauten zu integrieren.
An der bezeichneten Stelle kann ein öffentlicher Parkplatz errichtet werden. Dieser ist als begrünter (automaht) Schotterrasen auszubilden.
- Art. 7 Keilrichtungsstellen**
An den bezeichneten Stellen sind Keilrichtungsstellen anzulegen.
- ### C. Baubestimmungen
- Art. 8 Gesamtkonzept, Etappierung**
Wird vom vorliegenden Beilegenen Gesamtkonzept wesentlich abgewichen, sind die Auswirkungen auf den entsprechenden Teilbereich aufzuführen.
Vor Erteilung der Baubewilligung muss für den jeweiligen, im Plan abgegrenzten Teilbereich die Parzellierung aufgeführt werden.
Die Überbauung des Gebietes Fenn darf folgendes Datum begründen, wenn mindestens 70% der Fläche der Baubereiche überbaut sind, d.h. wenn für Baugrundstücke im Umfang von 70% der Fläche der Baubereiche rechtskräftige Baubewilligungen vorliegen.
Für Baubereiche I bis III muss die Rosenhölzlistrasse benützt werden.
- Art. 9 Baubereiche**
In Abweichung zu den Regelvorschriften gelten folgende Bestimmungen:
- | Baubereich | Ia | Ib | II | IIIa | IIIb | IV |
|-------------------------------|---|---|---|---|----------------|----------------|
| Vollgeschoss (VGL) höchstens | 2 VGL | 2 VGL | 2 VGL | 2 VGL | 2 VGL | 2 VGL |
| Dachgeschoss | Nicht zulässig | zulässig | Nicht zulässig | zulässig | zulässig | Nicht zulässig |
| Nutzungsart | Nicht im Teilbereich im Plan festgelegt | | | | | |
| Gebäudehöhe GL, maximal | 7.00 m | 6.50 m | 7.00 m | 7.00 m | 7.00 m | 7.00 m |
| Fassade Hk, maximal | 7.00 m | 9.00 m | 7.00 m | 9.00 m | 9.00 m | 7.00 m |
| Gebäudebreite GL, maximal | 18 m | Gemäss Bauk | Gemäss Bauk | 22 m | Gemäss Bauk | Gemäss Bauk |
| Gebäudebreite, maximal | 10 m | Keine Regelung | Keine Regelung | Keine Regelung | Keine Regelung | Keine Regelung |
| Seitenverhältnis der Bauböden | lingereckig, max. 2:3 | lingereckig, quadratisch, max. 2:3 | lingereckig, quadratisch | lingereckig, quadratisch | Keine Regelung | Keine Regelung |
| Ausrichtung | Schmale Fassadenanteile auf Pflichtbaulinie | Schmale Fassadenanteile auf Pflichtbaulinie | Lange Fassadenanteile auf Pflichtbaulinie | entsprechend bezeichneter Ausrichtung Hauptbauten | Keine Regelung | Keine Regelung |
- Die Ausrichtung pro Teilbereich ist durch die Nutzungsart definiert. Die Nutzungsart bezeichnet das Verhältnis zwischen anrechenbarer Parzellfläche und anrechenbarer Geschossfläche. Die an den Bau der Erschliessungsstrassen und an die Gemeindeflächen abgetrennten Landanteile sind bei der Festsetzung der Nutzungsart zu berücksichtigen. Entsprechend bemisst sich die anrechenbare Parzellfläche jeweils ohne Strassenanteile sowie ohne die Gemeindeflächen.
Bei Baubereichen mit Pflichtbaulinie muss jeweils eine Fassade der Hauptbauten auf dieser Pflichtbaulinie liegen. Bei geträumter Pflichtbaulinie müssen zwei Eckpunkte der Hauptbauten auf der Pflichtbaulinie liegen.
Das Seitenverhältnis wird an Gebäuden, in der Grundfläche alle Bauteile (inkl. Anbauten, exkl. Vorbauten) umschliessenden Rechteck bemessen.
In Abweichung zu Art. 15 Abs. 1 a) Bauk werden im Baubereich I sämtliche Anbauten für die Gebäudbreite angerechnet.
Im Baubereich II gilt gegenüber den örtlich angrenzenden Parzellen für Haupt- und Anbauten ein Grenzabstand von 6.00 m. Der freizuhaltende Bereich ist als Abstandsreich bezeichnet.
In Abweichung zur Neuanwarts-Regelung ist im Baubereich III für die Bestimmung der Gebäudehöhe der ausserhalb des Mespunkt zu errichten. Dieser wird durch die Differenz von 1.20 m vom massgebenden Strassenniveau definiert. Das massgebende Strassenniveau bemisst sich aus der Senkrechten vom Gebäudewerkspunkt zur Strassenachse (vgl. untenstehende Skizze).
Das für die Strichstrasse im Gebiet Geissberg im Plan bezeichnete Strassenniveau ist für die Strassenprojektion massgebend.
Im Baubereich III definieren die Pflichtbauten "Ausrichtung Hauptbauten" die jeweilige Ausrichtung der Fassaden der Hauptbauten.
- Mespunkt-Regelung Baubereich II:
-

- Art. 10 Bereich mit besonderen Bestimmungen zum Aussichtsenschutz**
Im bezeichneten Bereich dürfen die Bauböden unabhängig von der zulässigen Gebäudehöhe die von der Frontstrasse bestimmte Aussichtsweite an keiner Stelle überschreiten. Die Aussichtsweite liegt 1.50 m über dem tiefsten Punkt der dem Bauarbeiten direkt vorgelagerten Strassenachse.
-
- Art. 11 Ausbau Untergeschoss**
In Abweichung zu Art. 20 Bauk sind in den Baubereichen II und IV Abgrabungen bis maximal 1/2 des Gebäudeumfanges zulässig. Das durch Abgrabung freigelegte Untergeschoss darf bis maximal 1/2 der Vollgeschossfläche für Wohn-, Schul- und Arbeitsräume genutzt werden.
- Art. 12 An- und Nebenbauten**
Im Baubereich I sind in Abweichung zu Art. 37 Bauk zweigeschossige An- und Nebenbauten zulässig. Solange das Strassenprofil eine Geschwindigkeit in Erscheinung tritt und gemessen ab massgebender Strassenachse die Gebäudehöhe von 3.00 m resp. die Firsthöhe von 4.50 m nicht überschreitet.
- ### D. Gestaltungsbestimmungen
- Art. 13 Architektonische Gestaltung**
Bauten und Anlagen sowie deren Einordnung in die Topographie sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstab, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
Zur Beachtung der baulichen Einordnung in die Topographie und Landschaft kann die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Grundregeln wie Detailpläne und Modelle verlangen sowie die Bewilligung mit Gestaltungsauflagen und der Pflicht zur Benützung von Materialien verbinden.
- Art. 14 Dachgestaltung**
Es sind nur symmetrische Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
In den Baubereichen I und II sind Flachdächer von Hauptbauten mit zwei Vollgeschossen nicht begünstigt auszugestalten.
- Art. 15 Freizeitalbereiche**
Im Freizeitalbereich sind Bauten und Anlagen mit Ausnahme der bezeichneten, öffentlichen Fusswegverbindungen nicht zulässig.
Im Freizeitalbereich sind Terrassenveränderungen unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassenveränderungen für die Offenlegung von Gewässern sowie zur Zusammenführung mit dem im Plan bezeichneten Hochwasser.
Im Freizeitalbereich Wälder sind der naturnahe Wäldercharakter zu erhalten. Baum- und Heckenpflanzungen sind nicht zulässig.
- Art. 16 Grünbereich**
Der Grünbereich dient den Bewohnern als Aufenthalts- und Erholungsbereich. Anlagen wie Wege, Sitzplätze, Spielbereiche, öffentliche Parkplätze, Lärmschutzmassnahmen, etc., die der Allgemeinheit dienen und dem Zweck entsprechen, sind zulässig.
Der Grünbereich ist nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu gestalten. Er ist zusammen mit der Bebauung des Baubereiches III zu realisieren und spätestens bei Fertigstellung von 2/3 der Bebauung von Baubereich III zu erstellen. Es ist auf eine kind- und familienfreundliche Gestaltung zu achten.
In den bezeichneten Stellen ist eine Spielwiese / Spielplatz zu erstellen.
Entwurf der Höhenentzasse sind zusammen mit dem Bau der Erschliessungsstrasse Lärmschutzmassnahmen zu erstellen.
- Art. 17 Umgebungs- und Strassenraumgestaltung**
Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan vorzulegen (entsprechend zu Art und Umfang von Terrassenanlagen, Materialisierung Hangsicherung, Begrünung, etc.).
Grünstreifen und Trottoirs dürfen für Fussgänger variablen werden.
Bei der Strassenraum- und Umgebungsraumgestaltung ist sicherzustellen, dass das Meteorwasser in den bezeichneten Konditionen abfließen und den Gewässern zugeführt werden kann. Im Strassenprojekt ist dies insbesondere bei der Festlegung der Höhenlage, der Ausbildung angrenzender Flächen (Trottoir, Grünstreifen) sowie bei der Gestaltung der Querprofile entsprechend zu berücksichtigen.
- Art. 18 Terrassenveränderungen**
Terrassenveränderungen sowie bauliche Massnahmen zur Hangsicherung müssen sich harmonisch in das Gelände einfügen.
Die Hangsicherung mit Blockwurf, Eisenhahnschweilen, Lötflüssen, begrüntem Böschungserosion o.ä. ist nicht zulässig.
Im Baubereich I ist der Vorgebau gegenüber der Strasse mit einer Kubus in Erscheinung tretenden, mindestens 0.5 m und maximal 1.0 m hohen Mauer abzugrenzen. Davon ausgenommen dürfen in einem Bereich von 2.0 m keine Mauerwerkswände überbaut werden. Weitere Mauerwerkswände sind im Bereich bis zur Pflichtbaulinie mit natürlichen Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 auszuführen (vgl. Skizze).
Im bezeichneten Abstandsreich (Baubereich II) sind keine Hangsicherungsmassnahmen zulässig. Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:2 auszuführen.
- Terzangestaltung Baubereich I:
-
- ### E. Umweltbestimmungen
- Art. 19 Ökologie**
Bei der Umgebungsraumgestaltung sind die Ansprüche der standorttypischen, einheimischen Flora zu beachten.
Hauptbauten und Freizeital sind in wasserdrückendem Betrag zu realisieren.
Flächen mit undrückfähigen Belagarten sind minimal zu halten und über die Schulter zu entwickeln.
Das innerhalb der Parzellen anfallende Meteorwasser ist mit geeigneten Massnahmen auf dem Grundstück zurückzuführen. Im Regenwasserabfluss sind je Bauvorhaben im Baubereich II Regenwasserzuleitungen anzulegen.
Die in den Freizeitalbereichen bezeichneten Gewässer sind gemäss Bachprojekt offenzulegen.
An der bezeichneten Stelle ist innerhalb des Freizeitalbereiches ein Schutzwall von ca. 0.50 m Höhe anzulegen. Die Erstellung muss spätestens mit der Überbauung des angrenzenden Baubereiches IV erfolgen.
In den bezeichneten Bereichen Massnahmen Hochwasserschutz ist bürgerlich der Forderung des Entwurfs zu erstellen.
- Art. 20 Lärmschutz**
Im gesamten Planungsbereich gilt gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) der Planungsrecht.
Im Baubereich II dürfen auf der Ostseite keine zu offeneren Fenstern in lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden. Mit jedem Baugesuch in diesem Baubereich ist der Nachweis der Einhaltung des Planungsrechtes gemäss LSV zu erbringen.
- ### F. Schlussbestimmungen
- Art. 21 Inkrafttreten**
Der vorliegende Überbauungsplan tritt mit Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.