

Gestaltungsplan Sana Fürstenland

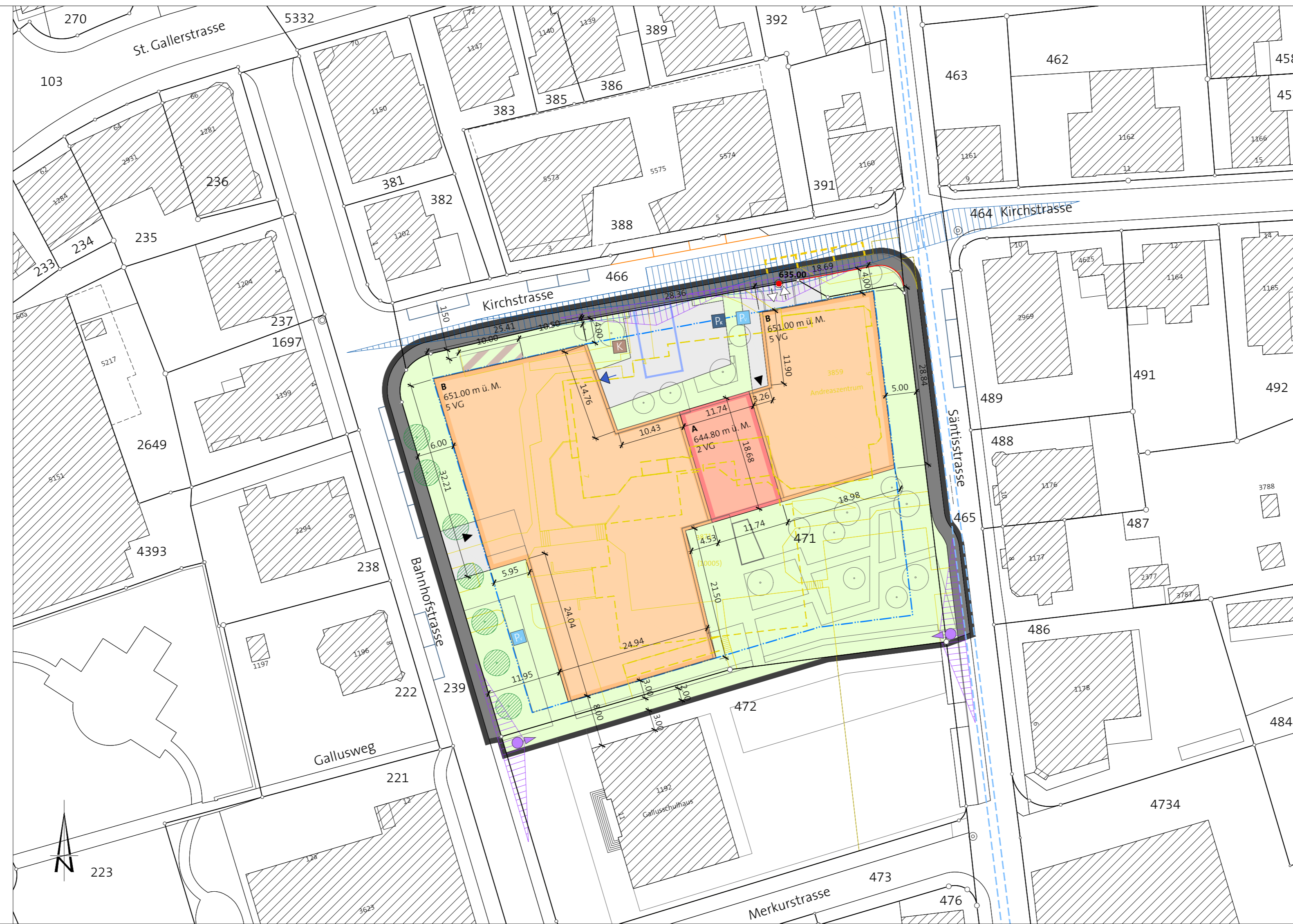
29. März 2017
 Masstab 1:500

vom Stadtrat erlassen	am
Stadtpresident	Stadtschreiber
	öffentliche Auflage
vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt Mit Ermächtigung Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation	am

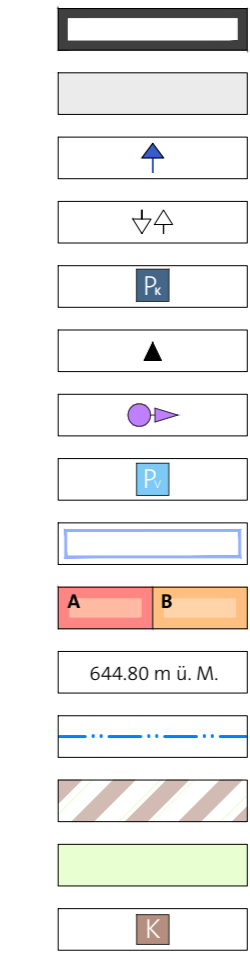

Strittmatter Partner AG

Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen
 T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
 www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

4301035/400/10101VGP_Sana_170328.dwg, 86-Mbe-Ibu/bsu

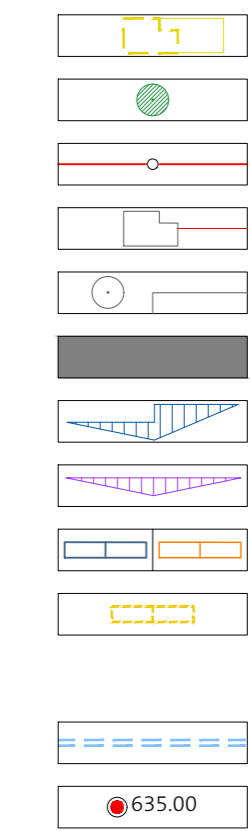


Festlegungen



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

Hinweise



Baute und Anlage, abzubauen
Baumreihe (Schutzobjekt 07)
Parzelle, projektiert
Bauprojekt vom 29. März 2017
Umgebungskonzept vom 29. März 2017
Trottoir
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>Der Gestaltungsplan «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>Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne sind weitgehend, sofern nichts anderes festgelegt ist. Der Planungsbericht ist erläuternd.</p> <p>Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes vom 6. Juni 1972 und des Baureglementes der Stadt Gossau vom 30. Mai 1994.</p>
Art. 2 Zweck	<p>Der Gestaltungsplan 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 zentrumsgerichten 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 Pflegezentrum, Alterswohnungen und Nutzungen, die mit diesen im Zusammenhang stehen. Zusätzlich sind auch Drittnutzungen für gemeinnützige Zwecke und soziale Institutionen 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 erstellt werden. Für die fehlenden Besucherabstellplätze ist keine Ersatzabgabe zu entrichten.</p>
Art. 6 Parkierung intern	<p>Es sind mindestens 44 Autoabstellplätze für Bewohner und Angestellte im Geltungsbereich zu erstellen. Die Abstellplätze sind in einer gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.</p> <p>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>An bezeichneter Stelle können maximal zwei Stellplätze (Arzt, Taxi), ein Behindertenparkfeld sowie ein Stellplatz für den Heimbuss erstellt werden. Die Zufahrt erfolgt über die «Verkehrsfläche, intern». Ansonsten sind keine weiteren oberirdischen Autoabstellplätze gestattet.</p>

Art. 7 Langsamverkehr	<p>Die Gebäudezugänge für die Fussgänger sind an den bezeichneten Orten zu erstellen.</p> <p>Zwischen den Richtungspunkten ist ein öffentlicher Fussweg von mind. 2.00 m zu erstellen.</p> <p>Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm SN-640 065. Die Abstellplätze für die Alterswohnungen können über die Wohnnutzung berechnet werden und um 50 % reduziert werden. Veloabstellplätze für das Kurzzeitparkieren sind in den Bereichen der bezeichneten Standorte anzuordnen, jene für das Langzeitparkieren 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 Markierungslinien A und B	<p>Die Hauptbauten müssen innerhalb der Markierungslinien liegen. In der Markierungslinie A gilt eine maximale Kote Oberkante fertig Dachrand von 644.80 m ü.M. In der Markierungslinie B gilt eine maximale Kote Oberkante fertig Dachrand von 651.00 m ü.M.</p> <p>An- und Vorbauten ausserhalb der Markierungslinien sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Lisenen und Vordächern (bis max. 10 m² Fläche) nicht erlaubt.</p>
Art. 10 Markierungslinie für unterirdische Bauten	<p>Das Untergeschoss (inkl. Sammelgarage) ist innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten zu erstellen.</p> <p>Die Untergeschosse sind mit geeigneten Massnahmen vor eindringendem Wasser zu schützen. Die konkreten Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zusammen mit der CVA festzulegen und nachzuweisen.</p> <p>Im bezeichneten Bereich kann eine unterirdische Abwasserwärmerückgewinnungsanlage erstellt werden.</p>
Art. 11 Architektonische Gestaltung	<p>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>Mit der Baueingabe ist der Baubehörde ein detailliertes Material- und Farbkonzept zur Bewilligung vorzulegen.</p>
Art. 12 Dachgestaltung	<p>Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Diese sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt oder nach Art. 12 Abs. 2 benötigt werden, zu begrünen.</p> <p>Technische Aufbauten wie Sonnenenergieanlagen, Liftaufbauten und Technikaufbauten sind vom Dachrand mindestens 3.00 m zurückzusetzen und dürfen diesen um maximal 1.80 m überragen. Allfällige Kaminanlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben. Technische Aufbauten sind zusammenzufassen und in die Gesamtgestaltung 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 / Umgebungsplan	<p>Die Umgebungsgestaltung hat sich nach dem Umgebungskonzept zu richten.</p> <p>Mit der ersten Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungsprojekt einzureichen. Das Umgebungsprojekt zeigt das Bepflanzungs- und Gestaltungskonzept sowie Höhenangaben des gewachsenen und des gestalteten Terrains auf. Es hat erhöhte Anforderungen an die landschaftsarchitektonische Qualität zu genügen.</p>
Art. 15 Allgemeine Umgebungsfläche	<p>Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Erschliessungs- und Sitzplatzflächen als Grünanlage zu gestalten.</p> <p>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.</p>
Art. 16 Containerstellplatz	<p>Am bezeichneten Standort ist ein Containerstellplatz zur Bereitstellung der Kehrichtcontainer für die Kehrichtabfuhr zu erstellen.</p>
VI. Energie	
Art. 17 Energie	<p>Mindestens 40 % des gewichteten Energiebedarfs für Heizungen und Warmwasserbereitung der Neubauten ist aus erneuerbaren Energieträgern zu decken.</p>
VII. Aufhebung bisheriges Recht	
Art. 18 Aufhebung Überbauungsplan	<p>Mit Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans wird der Überbauungsplan «Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse und Hauptstrasse und Dorfbach andererseits» vom 15. Oktober 1912 im Geltungsbereich aufgehoben und durch den Gestaltungsplan ersetzt.</p>

VIII. Zustimmung der Grundeigentümer nach Art. 28 BauG	
Parzelle Nr. 471	Katholische Kirchgemeinde Gossau Herisauerstrasse 5 9200 Gossau Der Kirchverwaltungsratspräsident Die Ratsschreiberin
Baurechtsnehmer Parzelle Nr. 471 (10104)	Sana Fürstenland AG Oberer Graben 46 9000 St. Gallen Die Verwaltratspräsidentin Mitglied Verwaltungsrat
Parzelle Nr. 239, 472, 465, 466, (10005)	Politische Gemeinde Gossau Bahnhofstrasse 25 9200 Gossau Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber