Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau
Tel. 071 388 41 11
Fax 071 229 13 37
info@stadtgossau.ch
www.stadtgossau.ch

Stadt Gossau

Überbauungsplan Falken

Massstab 1:500

19. März 2014

vom Stadtrat erlassen — am

Der Stadtpräsident — Der Stadtschreiber

öffentliche Auflage

vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt — am
Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

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

430.017jtbjupl_falken_140319.dwg, Mer-Ca-ibu

Festlegungen

		BVo
	Geltungsbereich	Art. 1
	Zu- und Wegfahrt Autoabstellplatz	Art. 3
	Zu- und Wegfahrt Sammelgarage	Art. 3
	Zu- und Wegfahrt Anlieferung	Art. 3
	Richtungspunkt öffentliche Strasse	Art. 3
	Bereich Zufahrt	Art. 3
	Bereich Autoabstellplatz	Art. 4
	Bereich unterirdische Bauten	Art. 5
	Bereich Fahrgasse Sammelgarage	Art. 5
A	Markierungslinie für Hauptbaute	Art. 6
	Markierungslinie für Hofbaute	Art. 7
OK FD. 647.30 m ü. M.	Kote Oberkant fertig Dach in m ü. M.	Art. 7
	Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 10
	Bereich Hartbelag	Art. 10
	Grünfläche	Art. 11
	Unterhaltskorridor Gewässer	Art. 12
	Baulinie für Bauten	
	Baulinie für Anlagen	
	Baulinie für Bauten und Anlagen	

Hinweise

	Baute, bestehend
	Baute, abzubrechen
	Bebauungskonzept
	Sichtfeld MIV gemäss SN VSS 640 273a
	Sichtfeld Fussverkehr gemäss SN VSS 640 273a
	Gewässer, offen
	Gewässer, eingedolt
	Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV

Besondere Vorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

1 Der Überbauungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, den beiden Beilageplänen («Architektur» und «Freiraumkonzept») vom 19. März 2014 und dem Planungsbericht.
2 Die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie Beilagepläne sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt:
a) die Abstimmung der Bebauungs- und Freiraumstruktur auf die ortsbauliche Gesamtsituation;
b) die Regelung einer effizienten Erschliessung und Parkierung;
c) die Sicherung wohnhygienisch guter Verhältnisse;
d) die Festsetzung der Bebauung in ihrer Lage und Ausdehnung.

II. Erschliessung

Art. 3 Motorisierter Verkehr

1 Die Zu- und Wegfahrten für die unterirdische Sammelgarage, die oberirdischen Abstellplätze sowie die Anlieferung haben an den bezeichneten Stellen zu erfolgen.
2 Die Erschliessung über das Grundstück Nr. 587 ist mit einer Breite von mindestens 3.50 m zu erstellen. Dazu ist im bezeichneten Bereich für die Zufahrt eine lichte Höhe von min. 4.50 m zu gewähren.
3 Zusammen mit der Realisierung der angrenzenden Bebauung ist zwischen den Richtungspunkten jeweils eine öffentliche Strasse im Sinne des kantonalen Strassengesetzes zu erstellen und zu klassieren.
4 Die erforderlichen Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind innerhalb des Geltungsbereichs dauerhaft freizuhalten.

Art. 4 Ruhender Verkehr

1 Der Bedarf der Autoabstellplätze richtet sich nach der SN VSS 640 281, Standort-Typ B.
2 Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage anzulegen. In den bezeichneten Bereichen für Autoabstellplätze ist die Anordnung von Abstellplätzen für Besucher und Kunden zulässig.
3 Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der SN VSS 640 065.

Art. 5 Unterirdische Sammelgarage

1 Die unterirdische Sammelgarage ist innerhalb des bezeichneten Bereichs unterirdische Bauten zu realisieren.
2 Die Fahrgasse der Sammelgarage ist im bezeichneten Bereich zu erstellen. Diese ist jeweils provisorisch zu verschliessen, dass eine Erweiterung innerhalb des Bereichs einfach möglich bleibt.
3 Beim Erstellen der Sammelgarage ist der Verursacher verpflichtet, die Umgebung inkl. Bauten und Anlagen wiederherzustellen.

III. Bebauung

Art. 6 Markierungslinie für Hauptbaute

1 Hauptbauten sind nur innerhalb der Markierungslinien zulässig. Unterschreitungen der Grundflächen- und Höhenangaben sind zulässig, sofern dadurch das charakteristische Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewährt bleibt.
2 An bestehenden Bauten dürfen Liftanbauten hofseitig die Markierungslinien in Lage und Höhe überragen soweit dies technisch notwendig ist.
3 Vorbauten dürfen die Markierungslinien entlang der St. Galler- und Lerchenstrasse um 0.50 m, hofseitig um 1.50 m überragen.

Art. 7 Markierungslinie für Hofbaute

1 An- und Nebenbauten sind nur innerhalb der bezeichneten Markierungslinien zulässig. Es gelten die im Überbauungsplan festgelegten Höhenkoten für maximal Oberkant fertig Dach (OK FD) in m ü. M. Brüstungen dürfen das Dach um maximal 1.10 m überragen. Die Lage der Höhenstaffelung zwischen zwei Markierungslinien kann um max. 2 m verschoben werden.
2 Innerhalb der bezeichneten Markierungslinie für Hofbauten dürfen Bauten an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Werden die Bauten bis an die Grundstücksgrenze erstellt, sind diese so zu belichten (z.B. Oblichter), dass eine Erweiterung auf dem Nachbargrundstück möglich bleibt. Provisorische Belichtungen sind zulässig.

Art. 8 Mehrausnützung

Eine Mehrausnützung kann mittels eines Gestaltungsplans für ein oder mehrere Grundstücke gewährt werden.

Art. 9 Gestaltung

1 Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen.
2 Es sind nur Flachdächer zulässig. Nicht als Terrassen genutzte Dachflächen sind möglichst zu begrünen.
3 Technisch bedingte Dachaufbauten sind vom Dachrand unter einem Winkel von 45° zurück zu versetzen und auf eine Höhe von 1.50 m beschränkt.

IV. Umgebung

Art. 10 Allgemeine Umgebungsfläche

1 Die allgemeine Umgebungsfläche dient der Erschliessung sowie dem Freiraum. Sie hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Bepflanzung und Ausstattung zu genügen.
2 Gegenüber der St. Gallerstrasse sind auf mindestens 50 % der Bautenlänge mit einer Mauer eingefasste Vorgärten zu erstellen. Diese Mauern haben eine Höhe zwischen 0.4 und 0.6 m aufzuweisen. Die Lage gegenüber dem Trottoir hat nach Vorgaben des Kantons zu erfolgen.
3 Gegenüber der Lerchenstrasse ist die Umgebungsfläche auf mindestens 50 % der Bautenlänge zu begrünen. Mit Bepflanzungen und Grünbereichen soll eine wohnliche Quartier- und Spielstrasse geschaffen werden.
4 Es sind ausschliesslich standortgerechte, nicht invasive Pflanzen und Gehölze zu zulässig
5 Asphaltierte Flächen sind ausschliesslich in den bezeichneten «Bereichen Hartbelag» zulässig.

Art. 11 Grünfläche

Die bezeichneten Grünflächen sind naturnah auszugestalten. Baumpflanzungen sind anzustreben.

Art. 12 Unterhaltskorridor Gewässerraum

Innerhalb des Bereichs «Unterhaltskorridor Gewässer» sind – unabhängig von der Baubewilligungspflicht – nur Anlagen zulässig, die für schwere Bau- und Unterhaltsmaschinen keine Hindernisse darstellen und die befahren werden können, ohne dass dadurch Kosten für die Wiederherstellung entstehen. Die Uferbestockung bzw. deren künftiges Aufkommen darf nicht beeinträchtigt werden.

V. Übrige Inhalte

Art. 13 Lärm

1 Lärmempfindliche Räume müssen über mindestens ein Fenster mit eingehaltenem Grenzwert verfügen.
2 Balkone oder Loggien entlang der St.Gallerstrasse müssen bis zur halben Gebäudetiefe eine schalldichte Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1.00 aufweisen. Die Untersichten sind schallabsorbierend auszugestalten.
3 Lärmempfindliche Räume mit überschrittenem Grenzwert müssen hinsichtlich der Aussenlärmbelastung die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile gemäss SIA 181 erfüllen.

Art. 14 Hochwasserschutz

1 Sämtliche Öffnungen der Bauten sind durch bauliche Massnahmen gegen Hochwasser zu schützen.
2 Die Hochwasserschutzmassnahmen gelten solange die Gefährdung gemäss der Gefahrenkarte Naturgefahren nicht geändert oder aufgehoben wurde.

Art. 15 Aufhebung geltenden Rechts

Im Geltungsbereich des Überbauungsplans Falken wird der Überbauungsplan Sonnenbühl – Aathal – Hofegg vom 2. Februar 1912 aufgehoben.