

Sondernutzungsplan Fenn 1:1000

Inkl. Aufhebung Teilgebiet 3. Etappe des bestehenden Überbauungsplans Fenn-Geissberg vom 12. Dezember 2006

Zweck: Besondere Bauweise Art. 25 Planungs- und Baugesetz vom 05. Juli 2016 25. November 2019

Vom Stadtrat beschlossen

Am: Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt

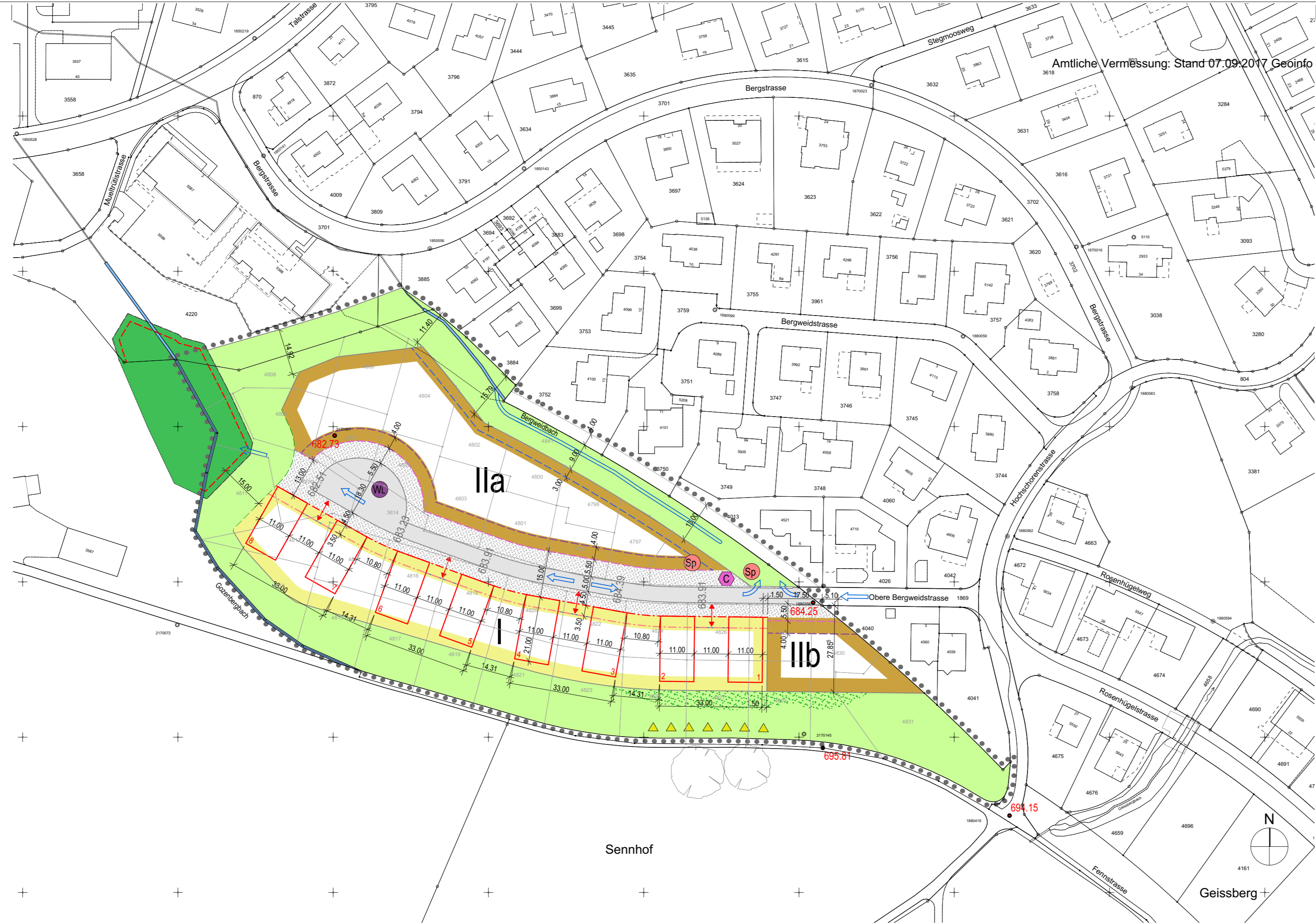
Vom: Bis am:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Am: Der Amtsleiter:

Planung, Architektur, Umgebungsgestaltung
Gempferl Staufacher Architektur GmbH, Rittmeyerstrasse 15, 9014 St. Gallen
Martin Klausner, Landschaftsarchitekt HTL, RBSLA, Knonenstrasse 13, 3400 Rorschach
+41 71 272 26 26
+41 71 641 111 18

Plan Nr.
3963_16 000 SN



Ämtliche Vermessung: Stand 07.09.2017 Geoinfo

Festlegung

- Perimeter (Art. 1)
- Baubereich I (Art. 8-10)
- Baubereich II (Art. 11-13)
- Pflichtbaulinie Hauptbauten (Art. 9)
- Pflichtbaulinie talseitige Fassade Tiefgarage (Art. 9)
- Baufeld 1 - 8 (Art. 8 - 10)
- Talseitige Begrenzungslinie Tiefgarage (Art. 8 - 10)
- Baulinie Hauptbauten (Art. 11)
- Baulinie 1-geschossige Bauten (Art. 11)
- Rückwärtige Baulinie für Bauten
- Zufahrt Tiefgarage (Art. 5)
- Bereich Strassenraum (Art. 17)
- Freihaltebereich (Art. 18)
- Terrainveränderungen (Art. 18)

Hinweise

- Obere Bergweidstrasse
- Referenzpunkt in m ü.M.
- Höhenkote gemäss Strassenprojekt in m ü.M.
- Wald
- Wendepunkt LKW
- Kehrichtsammelstelle
- Spielplatz (mögliche Standorte)
- Stockgrenze
- Waldgrenze
- Waldabstand (Art. 91 PBG)
- Gewässer bestehend
- Gewässer gemäss Wasserbauprojekt
- Gewässer eingedott
- Abflussrichtung Meteorwasser
- Aussichtslage / Aussichtsschutz
- Geschützter Baum

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- Die Erschliessung des Gebiets Fenn für Motorfahrzeuge erfolgt über die Obere Bergweidstrasse.
- Am Ende der Oberen Bergweidstrasse ist ein Wendepunkt für LKW zu realisieren, im bezeichneten Bereich gemäss den Weisungen des ZAB ein Unterflurcontainer.

Art. 4 Erschliessung für Fussgänger

- Das Plangebiet wird ab dem Wendepunkt für Fussgänger mit einem Fussweg zum Mueitsteig und einer Verbindung zur Fennstrasse erschlossen.
- Lage und Breite der öffentlichen Fusswege richten sich nach dem Strassenprojekt.

Art. 5 Parkierung

- Die Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Baureglements der Stadt Gossau. Davon abweichend gilt:
 - bei Einfamilienhäusern genügen zwei Parkplätze; der Garagenvorplatz kann als Parkplatz angerechnet werden.
 - bei den Bauten im Baubereich I ist je Hauptbaute ein Besucherparkplatz zu erstellen.

- Im Baubereich I sind die erforderlichen Autoabstellplätze für die Eigentümer in Tiefgaragen zu erstellen. Eine Tiefgarage muss mindestens zwei Hauptbauten dienen. Für die Lage der Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen ist das Richtprojekt Überbauung und Umgebung begleitend.
- Für die Bauten im Baubereich I sind genügend überdachte Veloabstellplätze im Bereich der Hauseingänge oder der Zufahrt zur Tiefgarage zu errichten. Die VSS-Norm 640/065-2011 gilt für die Bemessung der Anzahl als Richtlinie.

Art. 6 Kinderspielplatz

- Im Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob ein gemeinsamer Kinderspielplatz zu errichten ist.
- Ein allfälliger gemeinsamer Kinderspielplatz ist in einem der bezeichneten Bereiche zu errichten.

Art. 7 Versickerung

- Mit Ausnahme der für die Zufahrt und für den Zugang zu den Bauten erforderlichen Flächen muss die Umgebungsfäche mit einer versickerungsfähigen Oberfläche gestaltet werden. Die Flachdächer sind, soweit diese nicht als Dachterrassen oder für das Aufstellen von technischen Anlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- Soweit die natürliche Versickerung des Meteorwassers auf den Baugrundstücken nicht möglich ist, sind entsprechende Rückhalte massnahmen zu treffen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Dabei muss die im Plan eingetragene Aufteilung des Abflusses des Meteorwassers berücksichtigt werden.

C. Überbauung Baubereich I

Art. 9 Grundsatz

- Die nachfolgenden Sondervorschriften ersetzen die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements über Nutzungsdichte und Geschosszahl. Der Mehrlängenschlag findet keine Anwendung.
- Die Bauten Nm. 1 - 8 müssen in den entsprechenden Baufeldern erstellt werden, die dazugehörige Tiefgarage mit Einschluss der talseitig sichtbaren Teile ist auch zwischen den Baufeldern zulässig.

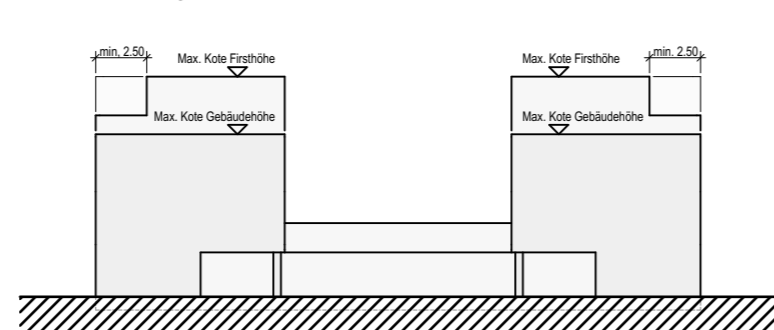
Art. 10 Horizontale Ausdehnung und Stellung der Hauptbauten

- Für oberirdische Hauptbauten beträgt die maximale Gebäudelänge 21 m. Davon dürfen höchstens 18 m für den Hauptbaukörper verwendet werden und zusätzlich maximal 3 m für eine Terrasse/Loggia, die abgestützt werden darf. Die maximale Gebäudetiefe beträgt 10 m. Je zwei Hauptbauten sind mit einer talseitig sichtbaren Tiefgarage zu verbinden.
- Die Eckpunkte der talseitigen Schmalseite der Hauptbauten sowie die in Erscheinung tretende Fassade der Tiefgarage sind auf die Pflichtbaulinie zu stellen.
- An- und Vorbauten sind, mit Ausnahme der Terrasse/Loggia gemäss Abs. 1, nicht zulässig. Für jede Hauptbaute kann, sofern die übrigen Vorschriften eingehalten sind, eine eingeschossige Nebenbaute erstellt werden mit einer maximalen Grundfläche von 20 m². Der Grenzabstand wird auf 1.5 m reduziert.

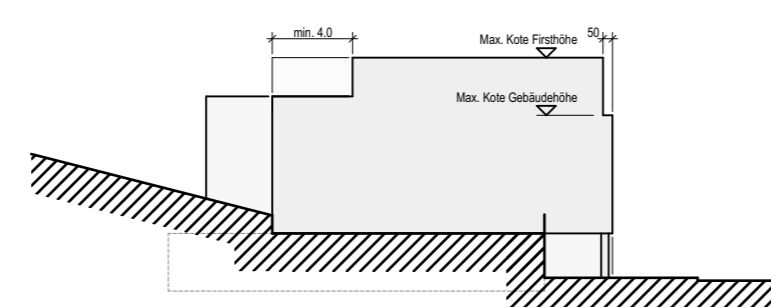
Vertikale Ausdehnung der Hauptbauten

- Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen in m ü.M. betragen:

	Max. GH	Max. FH
Bauten 1 + 2	692.70	695.75
Bauten 3 + 4	693.20	696.25
Bauten 5 + 6	692.40	695.45
Bauten 7 + 8	691.40	694.45



Die Firsthöhen haben die Funktion einer Sichtlinie für den Aussichtsschutz; auch technische Aufbauten, Energieanlagen, Dachrand oder die extensive Begrünung der Dachflächen dürfen die angegebenen Koten nicht überschreiten. Unterschreitungen der maximalen Gebäude- und Firsthöhe um höchstens 50 cm sind zulässig, sofern das Gesamtbild der Bebauung im Baubereich I dadurch nicht beeinträchtigt wird, genutzt werden.



- In Abweichung von Art. 18 Abs. 3 und Abs. 4 BauR gilt für das oberste Geschoss die Vorschrift, dass die Fassade des obersten Geschosses gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zumindest wie folgt zurückspringen muss:

-je Längsseite: um mindestens 2.50 m, auf mindestens 4.00 m Länge;
-talseitige Fassadenseite: um mindestens 0.50 m.

- Zumindest die beiden durch die Tiefgarage verbundenen Hauptbauten müssen eine spiegelbildliche Anordnung und Ausdehnung des ausgebauten Teils des obersten Geschosses aufweisen
- Das Dach des obersten Geschosses der Hauptbauten darf nicht als Dachterrasse genutzt werden.

D. Überbauung Baubereich IIa

Art. 11 Horizontale Ausdehnung und Lage der Bauten

- Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m. Die Gebäudetiefe beträgt höchstens 14 m. Bei Doppelhäusern mit einem Versatz von mindestens 2 m wird die Gebäudetiefe für jedes Gebäude separat bemessen. Wird ein Gebäude als Winkelbau gestaltet, dürfen die beiden Schenkel der Winkelbaute eine äussere maximale Länge von je maximal 20 m aufweisen, die Gebäudetiefe ist bei beiden Teilen der Hauptbaute auf maximal 10 m beschränkt.
- Der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung.
- Der minimale Grenzabstand für Anbauten wird auf 1.5 m reduziert, sofern die innerhalb des kleinen Grenzabstandes gelegene Grundfläche der Anbaute höchstens 20 m² beträgt, nur ein Geschoss aufweist und die Dachfläche weder begebar ist, noch in anderer Weise genutzt wird.

Art. 12

Vertikale Ausdehnung der Hauptbauten

- Die Gebäude- und Firsthöhe ist auf 7.50 m beschränkt; auch technische Aufbauten, Dachrand oder die extensive Begrünung der Dachflächen dürfen das Mass von 7.50 m nicht überschreiten.
- Es sind Flachdächer zu erstellen. Das Dach der Hauptbauten darf für die Aufstellung von Energieanlagen genutzt werden; die Nutzung als Dachterrasse ist untersagt.
- In Abweichung von Art. 20 BauR sind im Baubereich IIa Abgrabungen bis maximal 1/2 des Gebäudemass zulässig. Das durch Abgrabung freigelegte Untergeschoss darf für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume genutzt werden.

E. Überbauung Baubereich IIb

Art. 13 Sondervorschriften für Hauptbauten

- Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt. Die Gebäudetiefe darf höchstens 14m betragen. Bei Doppelhäusern mit einem Versatz von mindestens 2 m wird die Gebäudetiefe für jedes Gebäude separat bemessen. Die Nord- und Südfassaden sind parallel zur Oberen Bergweidstrasse auszurichten.
- Der grosse Grenzabstand findet Anwendung, ein allfälliger Mehrlängenzuschlag nicht.
- Die maximale Gebäude- und Firsthöhe richten sich nach dem Baureglement. Zudem darf die Firsthöhe die Kote 697.31 m ü.M. nicht überschreiten. Diese Kote darf auch durch technische Aufbauten, durch Energieanlagen, durch den Dachrand oder durch eine extensive Begrünung der Dachflächen nicht überschritten werden.

Besondere Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- Die Vorschriften des Sondernutzungsplans Fenn gelten für die innerhalb des Perimeters liegende Fläche. Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St. Gallen und des Baureglements der Stadt Gossau vom 30. Mai 1994 (Fassung gemäss 3. Nachtrag vom 16. März 2011).
- Der Sondernutzungsplan besteht aus einem Situationsplan im Massstab 1:1000, aus den besonderen Vorschriften, aus dem Planungsbericht sowie aus dem Richtprojekt Überbauung und Umgebung, alle mit Datum 25. November 2019.
- Die Festlegungen der Plandarstellung im Sondernutzungsplan 1:1000 und in den besonderen Vorschriften sind verbindlich. Im Übrigen sind die Unterlagen begleitend.

Art. 2 Zweck

- Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- die Freihaltung von Flächen für eine siedlungsgerechte und zweckmässige Erschliessung des Plangebietes;
- eine gute Strassenraumgestaltung;
- eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Überbauung, unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Bebauung bzw. Bebauungsmöglichkeiten;
- die Erstellung einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität im Baubereich I;
- die Sicherstellung der guten Einfügung der Baukörper in die Topographie, unter Wahrung des Aussichtsschutzes entlang der Fennstrasse.

- Innerhalb des Strassenraums sind lediglich die nachfolgend aufgeführten, unumgänglichen Anlagen für die Erschliessung zulässig:

- Zufahrt zu den Tiefgaragen;
- Zufahrt zu Garagen;
- Pflichtparkplätze für Besucher (Baubereich I);
- Je ein Hauszugang, max. Breite 3 m.

- Entlang der Erschliessungsstrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Zahl und Standort richten sich nach dem Richtprojekt Überbauung und Umgebung. Für Baumpflanzungen gilt ein minimaler Strassenabstand von 2.0 m. Die Bäume haben einen Kronensatz von 3.0 m und einen geraden Stammfortsatz aufzuweisen. Sie sind kontinuierlich auf das Lichtprofil von 4.5 m über der Fahrbahn aufzuschneiden.

Art. 18 Freihaltebereich

- Im Freihaltebereich ist die Erstellung von oberirdischen Bauten und Anlagen unzulässig.
- Terrainveränderungen sind untersagt; davon ausgenommen und damit zulässig sind:
 - die erforderlichen Anpassungen im Bereich der im Sondernutzungsplan gekennzeichneten Flächen;
 - Anpassungen aufgrund des Wasserbauprojekts oder des Strassenprojekts;
 - Anpassungen im Übergang zur Terraingestaltung auf den in den Baubereichen liegenden Grundstücksteilen, mit denen das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1 m abgetragen oder aufgefüllt wird.
- Im Freihaltebereich unterhalb der Fennstrasse dürfen nur einzelne Bepflanzungen erfolgen. Durchgehende Lebhähe und Formhecken sind unzulässig.
- Zulässige Einzelbepflanzungen haben gegenüber der Fennstrasse einen Strassenabstand von 10 m einzuhalten. Im Bereich der Aussichtslage sind sie regelmässig so unter Schnitt zu halten, dass das Strassenniveau der Fennstrasse, zuzüglich 1.50 m, nicht überschritten wird.

H. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 19 Vollzugsvorschriften

- Zur Beurteilung der baulichen Einordnung in die Topographie und Umgebung kann die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen verlangen. Sie kann Gestaltungsauflagen verfügen und diese mit der Pflicht zur Bemusterung vor der Bauausführung verbinden.
- Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungspan einzureichen, mit Angaben über die Strassenraumgestaltung, die Terraingestaltung, die Materialisierung, allfällige Einzünungen und Einfriedungen. Soweit das Baugrundstück auch Teile des Freihaltegebiets umfasst, hat der Plan auch Angaben zur Bepflanzung zu enthalten.

Art. 20 Inkrafttreten

- Der Sondernutzungsplan Fenn tritt mit der Genehmigung durch die zuständige kantonale Stelle in Kraft.
- Der Überbauungsplan Fenn-Geissberg, genehmigt am 12. Dezember 2006, wird für das Teilgebiet 3. Etappe aufgehoben.

Art. 17 Strassenraum

- Der Strassenraum ist als Vorgarten zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten. Nicht zulässig sind insbesondere Einfriedungen jeder Art mit einer Höhe von mehr als 0.60 m oder Steingärten. Einzünungen können unter Einhaltung der Sichtwinkel gem. SN 640 273a-2010 bis zu einer Höhe von 1.20 m zugelassen werden, wenn diese zu einer Verbesserung des Gesamtbildes beitragen und parzellenübergreifend ausgeführt werden.

Art. 17