

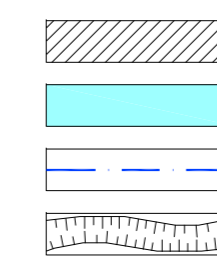


**Festlegungen**



	BVo
Geltungsbereich	Art. 1
Zufahrtsstrasse	Art. 3
Sichtbereich (SN 640 273a)	Art. 3
Notzufahrt	Art. 3
Weg	Art. 4
Quartierplatz	Art. 6
Baubereich A	Art. 7
Baubereich B	Art. 8
Baubereich C	Art. 9
Baulinie für Bauten	
Gebäudehauptausringung	Art. 10
Baumpflanzung	Art. 13
Siedlungsrand	Art. 14
Spielwiese	Art. 15
Zugang Arneggerbach	Art. 16
Kehrichtsammelplatz	Art. 17

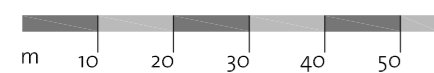
**Hinweise**



Baute, bestehend	
Gewässer	
Gewässerabstandslinie	
Bachprojekt	

M 1:1'000

8. April 2011



# Überbauungsplan Bäumlihof

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

430101012b110408\_UePl\_Baumlihof.dwg\Mer-Bmu-hon

**Besondere Vorschriften**

**I. Allgemeines**

Art. 1 Geltungsbereich

- Der Überbauungsplan besteht aus der Karte im Massstab 1:1'000, den besonderen Vorschriften und dem Planungsbericht.
- Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Der Bericht ist erläuternd.
- Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Geltungsbereiches. Sofern nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Art. 2 Zweck

- Der Überbauungsplan regelt die Erschliessung und Bebauung und verfolgt insbesondere folgende Ziele:
- Minimierung der Erschliessungsflächen und attraktive Gestaltung für den Aufenthalt.
  - Ordnung der Bebauung im Sinne eines einheitlichen Quartiercharakters.
  - Minimierung der Geländeänderungen zur Sicherung einer guten Einbettung in die Umgebung und minimalen Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen.

**II. Erschliessung**

Art. 3 Strassen

- Die Erschliessung erfolgt über die Ruppenstrasse und die neuen, im Plan bezeichneten Zufahrtsstrassen. Gegenüber den Zufahrtsstrassen ist eine seitliche Hindernisfreiheit von 0.30 m einzuhalten und als belagsfreies Bankett der Strassenparzelle zu zuschlagen.
- Mit dem Bau der Zufahrtsstrassen ist der bestehende Fahrweg zum Bäumlihof (Assek. Nrn. 540, 541 und 2531) aufzuheben.
- Nach dem Abbruch des Gebäudes Vers. Nr. 541 sind die Zufahrtsstrassen durch eine Notzufahrt zu verbinden, die namentlich der Durchfahrt von Rettungs-, Entsorgung- und Kommunalfahrzeugen dient.
- Projektbedingte Abweichungen von der Dimensionierung und Lage der im Plan bezeichneten Strassen sind zulässig.
- Die Sichtbereiche der Einmündungen sind gemäss VSS SN 640 273a freizuhalten.

Art. 4 Wege

Die öffentlichen Wege sind zusammen mit der Strassenerschliessung auf Kosten der Grundeigentümer zu erstellen und auszuparzellieren.

Art. 5 Abstellplätze Etagenwohnungen

- Beim Bau von Etagenwohnungen gelten folgende Vorschriften:
- Autoparkplätze für die Bewohner sind in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen. Deren Zu- und Wegfahrt hat direkt ab der Ruppenstrasse zu erfolgen.
  - Autoparkplätze für die Besucher sind ungedeckt zu erstellen und zusammen zu fassen.
  - Zweiradabstellplätze für die Bewohner sind mindestens zur Hälfte in treppenfrei zugänglichen Einstellräumen nachzuweisen. Die übrigen Abstellplätze sind im Bereich der Hauszugänge als gedeckte und abschliessbare Veloständer auszuführen. Pro Zimmer sind 0.6 Abstellplätze erforderlich.

Art. 6 Gestaltung

- Die Quartierplätze sind zugleich als Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche zu gestalten und mit Sitzgelegenheiten auszustatten. Die Befahrbarkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und die Wendemöglichkeit für Personenwagen muss gewährleistet bleiben.
- Die Strassen und Wege sind mit einer Beleuchtung mit einer niedrigen Leuchtpunkthöhe auszuleuchten.
- Wege und ungedeckte Parkplätze sind unversiegelt und barrierefrei zu erstellen.

**III. Bebauung**

Art. 7 Baubereich A

- Im Baubereich A sind Wohnbauten mit Maisonettewohnungen sowie mit Etagenwohnungen zulässig.
- Beim Bau von Etagenwohnungen dürfen die anrechenbaren Geschossflächen der im Geltungsbereich ausserhalb der Baubereiche liegenden Bauzonenflächen gemäss Art. 63 BauG übertragen werden.

Art. 8 Baubereich B

Im Baubereich B sind nur Wohnbauten mit Maisonettewohnungen zulässig.

Art. 9 Baubereich C

Im Baubereich C sind nur Wohnbauten mit Maisonettewohnungen und einem Flachdach zulässig.

Art. 10 Gebäudehauptausringung

Die Ausrichtung des Dachfirstes resp. des Gebäudekörpers muss sich nach den Planeinträgen richten.

Art. 11 Gestaltung

- Die Bauten sind auf rechteckigen Grundrisselementen zu entwickeln.
- Nicht als Terrassen ausgebildete Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Schrägdächer sind mit Tonziegeln in rotem bis rotbraunem Farbton auszuführen.

**IV. Umgebung**

Art. 12 Allgemein

- Terrainveränderungen sind zurückhaltend vorzunehmen und möglichst harmonisch an das gewachsene Terrain anzugleichen. Bei der Terraingestaltung ist hinsichtlich des Geländeverlaufes ein Böschungsverhältnis von maximal 2:3 (ohne Bestockung) beziehungsweise von 1:2 (mit Bestockung) einzuhalten.
- Vorbehaltlich der grundstücksübergreifenden Gestaltung haben steilere Böschungen oder Stützmauern bis 1.00 m Höhe einen Grenzabstand von 0.20 m einzuhalten, darüber zusätzlich die Mehrhöhe.
- Geschlossene Einfriedungen von Vorgärten gegenüber Strassen und Wegen dürfen höchstens eine Höhe von 1.20 aufweisen.

Art. 13 Baumpflanzung

- Entlang der Ruppenstrasse ist mit der Bebauung eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Planeinträge sind hinsichtlich Anzahl und Abstand begleitend.
- Die Quartierplätze sind jeweils mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen.

Art. 14 Siedlungsrand

Im Bereich Siedlungsrand sind Bauten, geschlossene Zäune, Lebhäge oder Hecken sowie Böschungen gemäss Art. 12 Abs. 2 nicht zulässig.

Art. 15 Spielbereiche

- An der bezeichneten Stelle ist mit der Erschliessung eine Quartierspielwiese von mindestens 250 m<sup>2</sup> auf Kosten der Grundeigentümer zu erstellen und gegenüber der Zufahrtsstrasse und Wohnbauten abzugrenzen.
- Die Spielwiese darf zu 100 % und die Quartierplätze zu 50 % an die erforderlichen Spielplatzflächen angerechnet werden.

Art. 16 Uferbereich Arneggerbach

Im bezeichneten Bereich ist die Zugänglichkeit zum Gewässer beidseitig zu gewährleisten. Eingriffe sind naturnah und mit natürlichen Materialien zu gestalten.

**V. Übrige Inhalte**

Art. 17 Kehrichtsammelplatz

An der bezeichneten Stelle ist mit dem Strassenprojekt ein Platz für das Deponieren des Kehrichts zu erstellen.

Art. 18 Energie

Die Gebäude müssen so ausgeführt werden, dass der Energieverbrauch mindestens den Anforderungen des Minergie-Standards entspricht. Dabei soll der Anteil erneuerbarer Energien des Standard-Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser bei Neubauten mindestens 60 % betragen.