

Überbauplan Sommerau Nord

Masstab 1 : 1000

Vom Stadtrat beschlossen am _____ Der Stadtpräsident _____

Öffentlich aufgelegt von / bis _____ Der Stadtschreiber _____




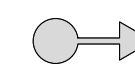
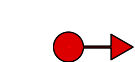
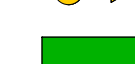
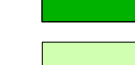





Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am _____ mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Baumentwicklung und Geoinformation _____

15. August 2012 061.3.028/04
Plandatum Plan Nr.


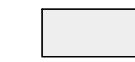




ERR Raumplaner TAU SA
 St.Gallen Herten
 Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch

Legende

Festlegungen

-  Umgrenzung Plangebiet
-  Baubereich
-  Baulinie für Bauten und Anlagen
-  Richtungspunkt Erschliessung
-  Richtungspunkt Wegverbindung
-  Richtungspunkt Wegverbindung Bischofszellerstrasse
-  Gebiet für ökologische Vernetzung
-  Grünstreifen Sichtschutz
-  Retentionsbereich
-  Standort Baum
-  keine Orte mit empfindlicher Nutzung (NISV) zulässig
-  Fassadenrichtung
-  Objektschutzmassnahmen Hochwasser

Hinweise

-  Projektierte Erschliessungsstrasse
-  Verkehrsfläche
-  Hochspannungsfreileitung
-  Wald
-  Gewässer offen | eingedolt
-  Quellschacht



Besondere Vorschriften

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Der Überbauplan besteht aus:
 - Plan M 1:1000
 - Besonderen Vorschriften
 - Belageplan Gebiet für ökologische Vernetzung (Plan Nr. 1050/297)
 - Planungsbericht,
- alle mit Datum vom 15. August 2012.
- 2 Die Besonderen Vorschriften (BesV) gelten für das im Überbauplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG), des Baureglementes der Stadt Gossau (BauR) und der Schutzordnung der Stadt Gossau.
- 3 Alle in der Legende des Überbauplans als Festlegungen bezeichneten Elemente und die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Der Belageplan nach Abs. 1 BesV ist richtunggebend. Der Planungsbericht dient dem besseren Verständnis und ist informativ.

Art. 2 Zweck

- Der Überbauplan regelt die besondere Bauweise und beabsichtigt:
- die zweckmässige Erschliessung
 - die Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens
 - die geordnete, dem Siedlungsauftritt gerecht werdende Bebauung
 - die Sicherstellung eines genügenden Lärmschutzes
 - die Schaffung und Sicherung von ökologischen Vernetzungsfächen

B Erschliessung

Art. 3 Erschliessung

- 1 Die verkehrsmässige Erschliessung des Plangebietes erfolgt über die bezeichnete Erschliessungsstrasse. Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten Erschliessung und Korridore von mind. 16.5 m Breite zur Erstellung von weiteren Erschliessungsstrassen offen zu halten. Die Strassenachsen der Erschliessungsstrassen können von der bezeichneten Lage maximal 15 m nach Osten oder Westen verschoben werden.
- 2 Sofern Stichstrassen erstellt werden bzw. solange keine durchgehende überbauplanmässige Erschliessung besteht, ist in anderer Weise eine Wendemöglichkeit für 10m Lastwagen (LKW) zu schaffen bzw. sicherzustellen.
- 3 Sämtliche Kosten für bauliche Massnahmen, welche durch den Strasseneigentümer des Autobahnzubringers festgelegt werden sowie für signaltechnische Anlagen (inkl. Einrichtungen zur Verkehrszeichen/Verkehrsbewehrung) im Einflussbereich der Halbinselstrasse und dessen Zubringer gehen zu Lasten der Grundeigentümer im Baubereich nach Flächenanteil (exkl. Flächen von öffentlich klassierten Strassen- und Wegflächen).
- 4 Für Motorfahrzeuge darf die Erschliessung des Plangebietes in keinem Fall über die Bischofszellerstrasse erfolgen.

Art. 4 Fahrtenbeschränkung

- 1 Die Anzahl Fahrten in und aus dem Plangebiet auf die Autobahnzubringerstrasse ist beschränkt. Es gelten die jeweiligen Vorgaben des Strasseneigentümers der Autobahnzubringerstrasse. Bei Überschreitungen des Höchstwertes sind Massnahmen zur Verkehrsreduktion im Plangebiet einzuleiten.
- 2 In den einzelnen Baugesuchen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung die verkehrlichen Auswirkungen darzulegen. Die Baugesuche sind vor Baubewilligung dem Strasseneigentümer der Autobahnzubringerstrasse zur Beurteilung zu unterbreiten.

Art. 5 Richtungspunkte Wegverbindungen

- 1 Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Wegverbindungen sind öffentliche Wege zu erstellen. Diese müssen mindestens 3.0 m (exkl. Bankett) breit sein. Werden sie als Trottoir entlang von Erschliessungsstrassen erstellt, müssen sie mindestens 2.50 m (exkl. Bankett) breit sein.
- 2 Das Plangebiet ist ab den im Plan bezeichneten Richtungspunkten mit zwei Wegverbindungen mit der Bischofszellerstrasse zu verbinden.
- 3 Vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Plangebiet müssen folgende Wegverbindungen vollständig und fachgerecht erstellt sein:
 - a) zwischen der Erschliessungsstrasse ab Autobahnzubringer A1 und der Bischofszellerstrasse auf Höhe des Grundstückes Nr. 5307
 - b) zwischen der südöstlichen Ecke des Plangebietes via Sommeraustrasse zur Bischofszellerstrasse
- 4 entlang dem Gebiet für ökologische Vernetzung als Verbindung zwischen Wegverbindungen a) und b)

Dies ist eine Voraussetzung zur Erteilung von Baubewilligungen im Plangebiet.

- 4 Die Wegverbindung Ost-West am Südrand des Plangebietes muss erstellt sein, bevor Baubewilligungen für Bauvorhaben zwischen der Autobahnzubringerstrasse und dieser Wegverbindung erteilt werden können.
- 5 Die in Nord-Südrichtung verlaufende Wegverbindung im westlichen Teil des Baubereichs muss erstellt sein bevor Baubewilligungen für Bauvorhaben zwischen der Autobahnzubringerstrasse und dieser Wegverbindung erteilt werden können.
- 6 Planung, Bau und Unterhalt sowie Verteilung der Kosten aller Wegverbindungen richten sich nach der kantonalen Strassengesetzgebung und den jeweils geltenden Richtlinien für Strassen der Stadt Gossau.

C Überbauung und Gestaltung

Art. 6 Baubereich

- 1 Bauten und Anlagen sind, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, nur innerhalb des Baubereichs zulässig. Sie dürfen bis an die Baulinie entlang dem Grünstreifen Sichtschutz gestellt werden.
- 2 Gegenüber der Landschaftszone haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 8.0 m einzuhalten. Zulässig ist die Wegverbindung entlang der Südgrenze des Plangebietes.
- 3 Bei allen Bauvorhaben ist eine mehrgeschossige Bauweise anzustreben. Büros, Verwaltungs- und Personalräume sollen, soweit dies betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist, mehrheitlich in Obergeschossen angeordnet werden.

Art. 7 Gestaltung

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere auch für die Gestaltung des Siedlungsrandes.
- 2 Die Fassaden von Hauptbauten sind gemäss den bezeichneten Fassadenrichtungen zu erstellen.
- 3 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv und nach ökologischen Grundsätzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Flächen.
- 4 Freiflächen innerhalb des Baubereiches sind als naturnahe Flächen extensiv und mit standortheimischen Pflanzenarten zu begrünen. Die Umgebungsgestaltung jedes Bauvorhabens im Plangebiet ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Umgebungsplan nachzuweisen.
- 5 Oberirdische Parkplätze sind mit sicher- und vegetationsfähigem Belag (Kies- oder Schotterrasenflächen) auszustatten. Pro 4 oberirdische Parkplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- 6 Lagerplätze dürfen nur versiegelt werden, wenn dies zum Schutz des Grundwassers unerlässlich ist. Ansonsten sind Lagerplätze mit sicher- und vegetationsfähigem Belag (Kies- oder Schotterrasenflächen) auszustatten.

Art. 8 Grünstreifen Sichtschutz

- 1 Im Grünstreifen Sichtschutz sind durch den betroffenen Grundeigentümer und auf dessen Kosten an den bezeichneten Standort Stieleichen (Quercus robur - HR9 22 - 25) zu pflanzen und ein Bewirtschaftungsweg zu erstellen und zu erhalten.
- 2 Die Bäume und der Bewirtschaftungsweg müssen vor Erteilung der ersten Baubewilligung je auf den beiden Stammgrundstücken Parz. Nr. 5294 und 5295 vollständig und fachgerecht ausgeführt sein. Dies ist eine Voraussetzung zur Erteilung von Baubewilligungen im Bereich der jeweiligen Stammgrundstücke.
- 3 Innerhalb des Grünstreifens Sichtschutz sind oberirdische Retentionsmassnahmen und ein Bewirtschaftungsweg zulässig. Weitere Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 4 Der Grünstreifen Sichtschutz muss zur Bewirtschaftung von der Einmündung der Erschliessungsstrasse zugänglich sein.

Art. 9 Gebiet für ökologische Vernetzung

- 1 Das Gebiet für ökologische Vernetzung ist durch den betroffenen Grundeigentümer und auf dessen Kosten gemäss Belageplan Art. 1 BesV zu gestalten.
- 2 Die Bepflanzung und Gestaltung muss vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Plangebiet vollständig und fachgerecht ausgeführt sein. Dies ist eine Voraussetzung zur Erteilung von Baubewilligungen im Plangebiet. Die Ausführung hat unter Bezug ausgewiesener Fachpersonen zu erfolgen.
- 3 Der Grundeigentümer ist für den Weiterbestand, die Pflege und den Unterhalt gemäss den Festlegungen des Belageplans Art. 1 BesV verpflichtet. Pflege und Unterhalt haben unter Bezug ausgewiesener Fachpersonen zu erfolgen.
- 4 Innerhalb des Gebietes für ökologische Vernetzung sind mit Ausnahme des nachfolgenden Art. 9 Abs. 5 keine Bauten, Anlagen oder Einfriedungen zulässig.
- 5 Glasausbauten, eine allfällige Bahnhaltestelle, eine Querung für die Erstellung eines Industriegieserschusses sowie die Wegverbindung an die Bischofszellerstrasse (Höhe Grundstück Nr. 5307) sind soweit für den Zweck erforderlich, zulässig.
- 6 Die Wegverbindung an die Bischofszellerstrasse muss so geführt werden, dass sie keine Barrierewirkung auf Kleinlebewesen hat. Eine oberirdige Vernetzung muss in diesem Bereich in einer Breite von min. 10 m gewährleistet sein.

Art. 10 Retentionsbereich

Im Retentionsbereich sind unter Vorbehalt einer Bewilligung durch den Strasseneigentümer der Autobahn oberirdische Retentions- und Lärmschutzmassnahmen zulässig. Weitere Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Art. 11 Lärmschutz

Für die Erstellung lärmpfändlicher Räume ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Planungsziele eingehalten werden.

Art. 12 Energiehaushalt

Die Gebäude sind entweder mit dem Label „MINERGIE“ zu zertifizieren oder so auszuführen, dass höchstens 60 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt ist.

Art. 13 Retentionsanlagen

Im Baubewilligungsverfahren sind die notwendigen Flächen und Massnahmen zur Rückhaltung der anfallenden Meteorwasseremengen aufzulegen. Oberirdische Retentionsmassnahmen sind als naturnahe Lebensräume zu gestalten und wenn möglich untereinander zu verbinden.

Art. 14 Objektschutzmassnahmen Hochwasser

Im entsprechend bezeichneten Bereich sind im Baubewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen gegen die Hochwassergefährdung aufzulegen. Die Schutzmassnahmen dürfen nicht zu einer Erhöhung der Gefährdung anderer Grundeigentümer innerhalb und ausserhalb des Plangebietes führen. Kosten für Bau und Unterhalt der Massnahmen gehen zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer.

D Schlussbestimmungen

Art. 15 Aufhebung bestehender Pläne

- Innerhalb des Plangebietes werden folgende Baulinienpläne aufgehoben:
- N1 Abschnitt Wil-St. Margrethen, Teil Westumfahrung Gossau (Hersau) vom 16. September 1963.
 - N1 Abschnitt Wil-St. Margrethen, Teil Degenua Sommerbühl vom 4. September 1963.

Art. 16 Inkrafttreten

Der Überbauplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

Art. 17 Änderungen

Änderungen des Überbauplans und der Besonderen Vorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Strasseneigentümers der Autobahnzubringerstrasse.