
Besondere Vorschriften zur Sondernutzungsplanung Fenn

Vorprüfung

Zweck: Besondere Bauweise Art. 25 ff Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 05. Juli 2016

16.11.2018

Hinweis:

Die Vorschriften werden in der definitiven Fassung in den Sondernutzungsplan integriert

Sondernutzungsplanung „Fenn“

Besondere Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹Die Vorschriften des Sondernutzungsplanes 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).

²Der 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 16. November 2018.

³Die Festlegungen der Plandarstellung im Sondernutzungsplan 1:1000 und in den besonderen Vorschriften sind verbindlich, ebenso die im Richtprojekt Überbauung und Umgebung bezeichneten Festlegungen. Im Übrigen sind die Unterlagen wegleitend.

Art. 2 Zweck

¹Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- die siedlungsgerechte und zweckmässige Erschliessung des Plangebietes;
- eine gute Strassenraumgestaltung;
- eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Überbauung, unter Mitberücksichtigung der bestehenden angrenzenden Bebauung bzw. Bebauungsmöglichkeiten;
- die Sicherstellung der guten Einfügung der Baukörper in die Topographie, unter Wahrung des Aussichtsschutzes.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung für Motorfahrzeuge

¹Die Erschliessung des Gebiets Fenn für Motorfahrzeuge erfolgt über die Obere Bergweidstrasse.

Art. 4 Erschliessung für Fussgänger

¹Zwischen den Richtungspunkten sind öffentliche Fusswege zu erstellen.

Art. 5 Parkierung

¹Die 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.

² 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 wegleitend.

³ Für die Bauten im Baubereich I sind genügend Veloabstellplätze zu errichten. Die VSS-Norm 640065-2011 gilt für die Bemessung der Anzahl als Richtlinie.

Art. 6 Versickerung

¹ Mit Ausnahme der für die Zufahrt und für den Zugang zu den Bauten erforderlichen Flächen muss die Umgebungsfläche 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.

² Soweit die natürliche Versickerung des Meteorwassers auf den Baugrundstücken nicht möglich ist, sind entsprechende Rückhaltemassnahmen 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. 7 Grundsatz

¹ Die nachfolgenden Sondervorschriften ersetzen die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements über Nutzungsdichte und Geschosszahl. Der Mehrlängenschlag findet keine Anwendung.

Art. 8 Horizontale Ausdehnung und Stellung der Hauptbauten

¹ 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 abstützbare Terrasse/Loggia. Die maximale Gebäudetiefe beträgt 10 m. Je zwei Hauptbauten sind mit einer talseitig sichtbaren Tiefgarage zu verbinden.

² Die Lage der oberirdischen Gebäudegrundfläche der Hauptbauten sowie die Grundfläche der in Erscheinung tretenden Teile der Tiefgarage sind verbindlich. Massgebend sind die Festlegungen auf dem Richtprojekt Überbauung und Umgebung. Überschreitungen sind unzulässig, Unterschreitungen nur um höchstens 50 cm, wenn zudem das Gesamtbild der Bebauung im Baubereich I dadurch nicht beeinträchtigt wird.

³ Die Eckpunkte der talseitigen Schmalseite der Hauptbauten sowie die in Erscheinung tretende Fassade der Tiefgarage sind auf die Pflichtbaulinie zu stellen.

⁴ 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.

Art. 9 Vertikale Ausdehnung der Hauptbauten

¹ Die maximale Gebäude- und Firsthöhe ergibt sich aus den Eintragungen im Richtprojekt Überbauung und Umgebung. Die Firsthöhen haben die Funktion einer Sichtlinie für den Aussichtsschutz; auch technische Aufbauten, Energieanlagen, Dachrand oder die extensive Begrünung der Dachflächen dürfen die angegebenen Knoten nicht überschreiten. Unterschreitungen der maximalen Gebäude- und Firsthöhe um höchstens 50 cm sind zulässig, wenn zudem das Gesamtbild der Bebauung im Baubereich I dadurch nicht beeinträchtigt wird.

² Die Fassade des obersten Geschosses muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zumindest wie folgt zurückspringen:

- je Längsseite: um mindestens 2.5 m, auf mindestens 4 m Länge;
- talseitige Fassadenseite: 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.

³ Das Dach des obersten Geschosses der Hauptbauten darf nicht als Dachterrasse genutzt werden.

D. Überbauung Baubereich Ila

Art. 10 Horizontale Ausdehnung und Lage der Bauten

¹ 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 bis zu 20 m aufweisen, die Gebäudetiefe ist bei beiden Teilen der Hauptbaute auf maximal 10 m beschränkt.

² Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.5.

³ 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 begehbar ist, noch in anderer Weise genutzt wird.

Art. 11 Vertikale Ausdehnung der Hauptbauten

¹ 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.

² Es sind Flachdächer zu erstellen. Das Dach der Hauptbauten darf für die Aufstellung von Energieanlagen genutzt werden; die Nutzung als Dachterrasse ist untersagt.

³ In Abweichung von Art. 20 BauR sind im Baubereich Ila Abgrabungen bis maximal $\frac{1}{2}$ des Gebäudeumfangs zulässig. Das durch Abgrabung freigelegte Untergeschoss darf für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume genutzt werden.

E. Überbauung Baubereich IIb

Art. 12 Sondervorschriften für Hauptbauten

¹ Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt. Die Gebäudetiefe darf höchstens 14 m betragen. Bei Doppelhäusern mit einem Versatz von mindestens 2 m wird die Gebäudetiefe für jedes Gebäude separat bemessen.

² Der grosse Grenzabstand findet Anwendung, ein allfälliger Mehrlängenzuschlag nicht. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.5.

³ 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.

F. Besondere Bauten

Art. 13 Unterirdische Bauten

¹ Vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegende Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit die übrigen Bauvorschriften eingehalten sind.

G. Gestaltung

Art. 14 Architektonische Gestaltung

¹ Sämtliche Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Einordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird bzw. die gute Gesamtwirkung erhalten bleibt.

² Für die Beurteilung der architektonischen Gestaltung der einzelnen Baugesuche ist auch das Richtprojekt Überbauung und Umgebung vom 16. November 2018 beizuziehen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung Baubereiche

¹ Terrainveränderungen sowie bauliche Massnahmen zur Hangsicherung müssen sich harmonisch in das Gelände einfügen. Die maximale Höhe ist auf 1.50 m beschränkt. Höhere Böschungen und Mauern sind abzustufen und mit einer mindestens 1 m breiten Berme auszustatten.

² Wird eine Stützmauer aus dem architektonischen Konzept des anstossenden Geschosses entwickelt, darf sie die volle Geschosshöhe aufweisen. Die Stützmauer ist seitlich mittels Terraingestaltung in das gewachsene Terrain zu integrieren und hat keinen Grenzabstand einzuhalten.

³ Soweit Einzäunungen und Einfriedungen grundsätzlich zulässig sind, haben diese folgenden Anforderungen zu genügen:

- a) Für Einzäunungen gilt eine maximale Höhe von 1.20 m.
- b) Die Erstellung von künstlichen Einfriedungen zum Sichtschutz ist untersagt. Zulässig sind lediglich Einzelelemente wie Stelen, im Wechsel mit Bepflanzungen.
- c) Natürliche Einfriedungen: Die maximale Höhe ist beschränkt auf 1.80 m. Die Pflanzen sind regelmässig unter Schnitt zu halten, damit die Höhenbeschränkung eingehalten ist.

⁴ Im Baubereich IIa ist je Hauptbaute im nördlichen Teil der Liegenschaft zur Gestaltung der Überbauung je einen hochstämmigen Baum zu pflanzen. Der Standort gemäss dem Richtprojekt Überbauung und Umgebung ist richtunggebend. Der ordentliche Grenzabstand gemäss Art. 98 Abs. 4 EGzZGB wird auf 3.0 m herabgesetzt. Das Kapprecht gilt nicht.

Art. 16 Strassenraum

¹ 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. Einzäunungen 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.

² 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.

³ 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 Kronenansatz von 3.0 m und einen geraden Stammfortsatz aufzuweisen. Sie sind kontinuierlich auf das Lichtraumprofil von 4.5 m über Fahrbahn aufzuschneiden.

Art. 17 Freihaltebereich

¹ Im Freihaltebereich ist die Erstellung von oberirdischen Bauten und Anlagen unzulässig.

² Terrainveränderungen sind untersagt; davon ausgenommen und damit zulässig sind:

- die erforderlichen Anpassungen im Bereich der im Sondernutzungsplan gekennzeichneten Flächen;
- Anpassungen im Bereich des Gozenbergbachs gemäss dem Wasserbauprojekt;
- 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.

³ Im Freihaltebereich unterhalb der Fennstrasse dürfen nur einzelne Bepflanzungen erfolgen. Durchgehende Lebhäge und Formhecken sind unzulässig.

⁴ 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 Strassen-niveau der Fennstrasse, zuzüglich 1.50 m, nicht überschritten wird.

H. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 19 Vollzugsvorschriften

¹ 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.

² Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, mit Angaben über die Strassenraumgestaltung, die Terraingestaltung, die Materialisierung, allfällige Einzäunungen und Einfriedungen. Soweit das Baugrundstück auch Teile des Freihaltegebiets umfasst, hat der Plan auch Angaben zur Bepflanzung zu enthalten.

Art. 20 Inkrafttreten

¹ Der Sondernutzungsplan Fenn tritt mit der Genehmigung durch die zuständige kantonale Stelle in Kraft.

² Der Überbauungsplan Fenn-Geissberg, genehmigt am 12. Dezember 2006, wird für das Teilgebiet 3. Etappe aufgehoben.