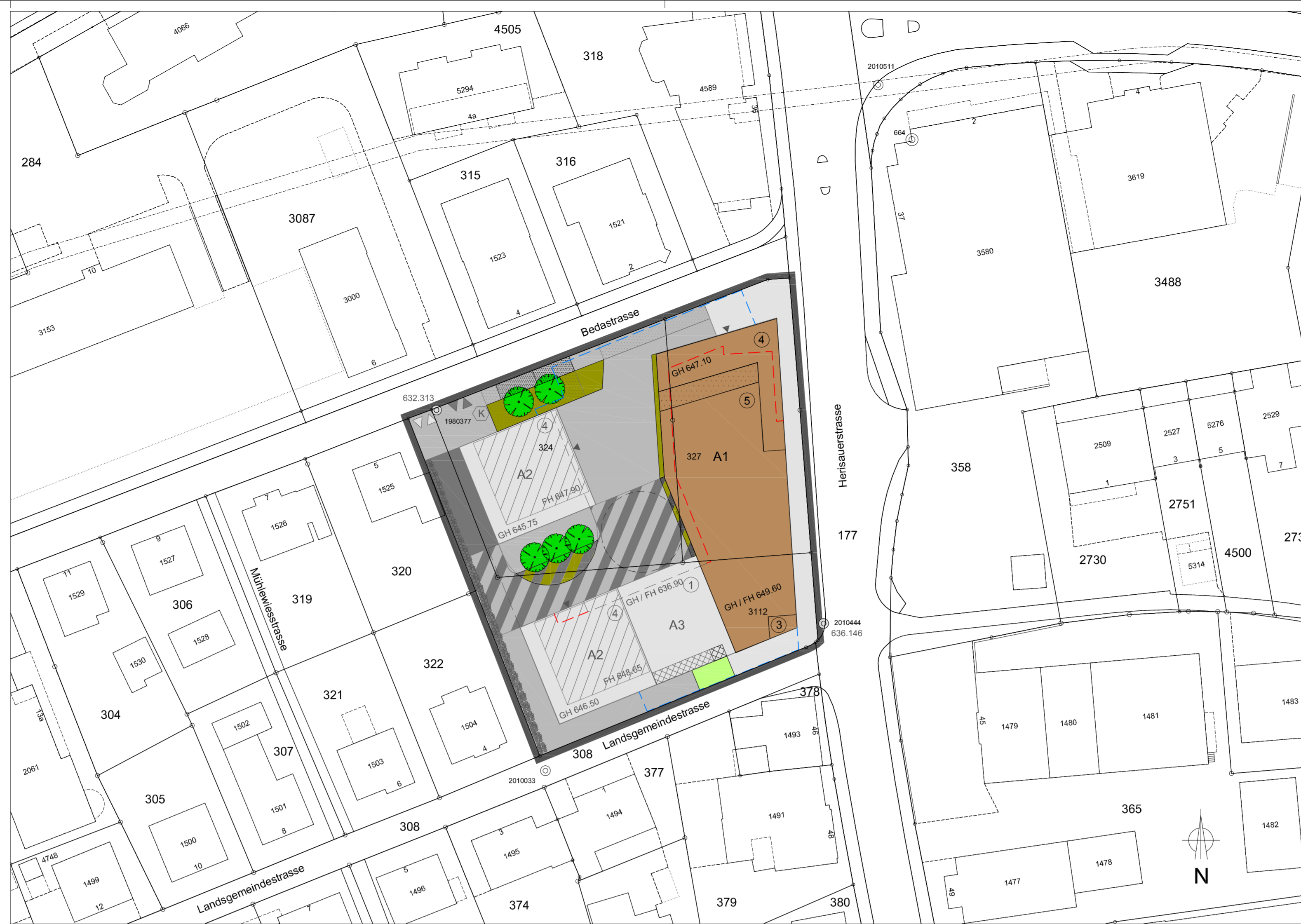


Gestaltungsplan Herisauer-/ Bedastrasse

Masstab 1:500









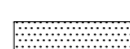
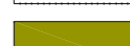



Änderung aufgrund der Einsprachen

_____	_____
vom Stadtrat beschlossen am	Der Stadtpräsident
_____	_____
	Der Stadtschreiber
_____	_____
öffentlich aufgelegt von / bis	
_____	_____
vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am	mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation
_____	_____
22. März 2012	61.1.065/03AC
Plandatum	Plan Nr.



Legende

Festlegungen

-  Grundfläche Hauptbauten
-  Baubereich Dachterrasse
-  Lichtaufbau
-  Arkadenbaulinie Erdgeschoss
-  unterirdische Bauten
-  Anzahl Vollgeschosse
-  max. Gebäudehöhe in m ü. M.
-  max. Firsthöhe in m ü. M.
-  Besucherparkplätze
-  Hofbereich
-  Hofbereich mit Anlieferung
-  Begrünter Aussenbereich
-  Baum

Besondere Vorschriften

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglements der Stadt Gossau (BauR).

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie den folgenden Beilageplänen vom 7.3.2012 :

- Grundriss Untergeschoss / Tiefgarage
- Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss 2. Obergeschoss
- Grundriss 3. Obergeschoss
- Grundrisse 4. Obergeschoss
- Fassaden Ost / Nord
- Fassaden Süd / West
- Schnitt B / Querschnitt A
- Schnitt C und D
- Längsschnitt Haus A

³ Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Beilagepläne sind für die Projektierung wegleitend und bilden den Masstab für die Beurteilung der architektonischen Qualität und Ausführung und der Umgebungsgestaltung. Der Erläuterungsbericht ist informativ.

Art. 2 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan regelt die zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Planungsgebietes und beabsichtigt die Erstellung einer architektonisch vorzüglichen, der Situation angepassten Überbauung.

² Im Besonderen werden mit dem Gestaltungsplan folgenden Ziele angestrebt:

- Es soll eine Erweiterung des Zentrumsgebietes entlang der Herisauerstrasse stattfinden. Mit der Neuüberbauung soll eine angemessene Gliederung der Bauvolumen unter besonderer Berücksichtigung des Übergangs zum westlich liegenden Wohngebiet sichergestellt werden.
- Es soll eine qualitativ hochstehende Überbauung mit Dienstleistungen und Wohnungen realisiert werden.

B. Erschliessung

Art. 3 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bedastrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

² Die Warenanlieferung erfolgt von der Bedastrasse an der bezeichneten Stelle über den Anlieferungsbereich.

³ Der Fussgängerbereich ist öffentlich zugänglich. Für die Eingangssituation notwendigen Bauten und Anlagen sind zulässig.

Art. 4 Parkierung, Abstellplätze

¹ Sämtliche Parkplätze mit Ausnahme der bezeichneten Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Mindestens ein Besucher- sowie zwei Bewohnerparkplätze sind behindertengerecht auszugestalten.

² Für die Wohnnutzung (inkl. Betreutes Wohnen) ist pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche ein Abstellplatz zu erstellen. Zusätzlich sind mindestens 10% der erforderlichen Parkplätze als allgemein zugängliche Besucherparkplätze anzulegen.

³ Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Personal, Kunden und Besucher nach der Schweizer Norm SN 640 281 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Dabei gilt ein Parkfelder-Angebot von 60% des Richtwerts Reduktionsfaktor von 60% (Standorttyp B).

⁴ Der Parkplatznachweis ist im Baubewilligungsverfahren aufgrund der konkreten Nutzungen zu erbringen. Die Differenz zwischen den nach dem Parkplatznachweis erforderlichen und den erstellten Parkplätzen ist gemäss dem Reglement über die Ersatzabgabe für die Erstellung von Autoabstellflächen abzugelten.

⁵ Im Eingangsbereich der Hauptbauten A2 ist ein genügend grosser Abstellraum für nicht motorisierte Fahrzeuge bereitzustellen. Für Wohnungen bis zu 2½ Zimmer haben die Abstellräume eine Mindestgrösse von 3m² pro Wohnung aufzuweisen; für Wohnungen grösser als 2½ Zimmer beträgt die Mindestgrösse 5m² pro Wohnung. Die Abstellräume sind so auf das Untergeschoss und Erdgeschoss der Hauptbauten A2 zu verteilen, dass sich mindestens die Hälfte der Abstellräume im Eingangsbereich befindet.

⁶ Bei der Ausgestaltung der Tiefgarage ist auf eine möglichst gute Übersichtlichkeit zu achten, Nischen sind zu vermeiden.

Art. 5 Anlieferung, Sichtwinkel

¹ Die Grösse der Lastwagen für Anlieferung ist auf eine Länge von max. 8.00 m beschränkt.

² Bei der Ausfahrt der Tiefgarage sind die erforderlichen Sichtwinkel auf die Bedastrasse einzuhalten.

Art. 6 Kehrichtsammelstelle

An der Bedastrasse ist eine Kehrichtsammelstelle gemäss den Weisungen der Stadt Gossau bereit zu stellen.

C. Überbauung

Art. 7 Grundfläche Hauptbauten / Attikageschoss

¹ Die Grundfläche Hauptbauten bzw. Attikageschoss legt Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten bzw. der Attikageschosse fest. Überschreitungen der vorgegebenen Masse sind nicht zulässig. Unterschreitungen der Grundflächen und der festgelegten Höhenkotenangaben sind zulässig, sofern das für die ortsbauliche Vorzüglichkeit massgebende Verhältnis der Baukuben in sich und untereinander gewahrt bleibt.

² Es gelten die im Plan festgelegten maximalen Gebäude- resp. Firsthöhen in m ü. M. sowie die Anzahl Vollgeschosse. Die festgelegten Gebäudehöhen bemessen sich inkl. Brüstung.

³ Attikageschosse sind ausschliesslich in den bezeichneten Grundflächen A2 zulässig.

⁴ Im bezeichneten Bereich Lichtaufbau können zur Belichtung des Untergeschosses Aufbauten erstellt werden, welche die festgelegte Gebäude- resp. Firsthöhe der Grundfläche A3 um max. 2.5 m überragen.

⁵ Vorbauten sind nur über dem dreigeschossigen Gebäudeteil innerhalb der Grundfläche A1 zulässig.

Art. 8 Baubereich Dachterrasse

¹ Innerhalb des bezeichneten Baubereichs Dachterrasse ist eine begehbare Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und deren Gäste zulässig.

² Sekundärbauten wie Treppenaufgang, Pergola, Sitznischen und Abstellräume sind zulässig, sofern sie eine maximale Höhe von 2.50m ab Oberkante fertig Flachdach nicht überschreiten.

³ Zur Absturzsicherung muss der Baubereich Dachterrasse von einem Geländer mit einer Mindesthöhe von 1.10 m umfasst werden.

Art. 9 Unterirdische Bauten

In dem im Plan bezeichneten Bereich dürfen ausserhalb der Grundflächen unterirdische Bauten erstellt werden.

Art. 10 Nutzung

¹ In Ablösung für Art. 22 Fussnote 9 des Baureglements müssen die Erdgeschosse der Hauptbauten A2 gewerblich sowie das Erd- und 1. Obergeschoss der Hauptbauten A1 und A3 für das Betreute Wohnen oder gewerblich genutzt werden.

² Die Gesamtnutzung wird durch die maximal möglichen Volumen festgelegt. Es gilt keine Ausnützungsziffer.

Art. 11 Reklamen und Beschriftungen

Reklamen und Beschriftungen an Schaufenstern sind in einer diskreten, nicht störenden Art zu halten. Insbesondere hat ihre Platzierung, Grösse, Farbe, Ausführung, Wirkung und Häufigkeit in einem angemessenen Verhältnis zur Umgebung zu stehen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

D. Gestaltungsbestimmungen

Art. 12 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit der gesamten Überbauung gewahrt sowie eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

² Mit dem ersten Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Art. 13 Gestaltung Attikageschoss

Die Materialisierung und Farbgebung des Attikageschosses sind in Übereinstimmung mit den übrigen Geschossen auszuführen. Sie sind von den darunter liegenden Geschossen zurückzusetzen (Rücksprung).

Art. 14 Dachgestaltung

¹ Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen und zu begrünen. Mit Ausnahme der Dachterrasse des Baubereichs A1 sind Flachdächer nicht begehbar.

² Aufbauten und Anlagen, welche technisch oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien erforderlich sind, sind über die festgelegte Firsthöhe gestattet. Sie sind zusammenzufassen und von der Fassade zurückzusetzen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

Für die Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Umgebungsgestaltungskonzept zu erstellen, welches unter anderem Bepflanzungen, detaillierte Aussagen über den Hof-, Fussgänger- und begrünter Aussenbereich sowie die Belagsarten und Wegführungen aufzeigt.

Art. 16 Hofbereich

¹ Der Hofbereich dient als gemeinsamer Aufenthaltsbereich. Hier befinden sich der Aussenbereich der Hauptbauten sowie die Wohnungszugänge. Der Hofbereich ist klar vom Erschliessungsbereich zu trennen und kann im Sinne einer halböffentlichen Nutzung als interner Begegnungsort benutzt und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet werden. Das Befahren mit Motorfahrzeugen ist mit Ausnahme der Anlieferung im bezeichneten Bereich untersagt.

² Im Hofbereich dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

Art. 17 Begrünter Aussenbereich

¹ Der bezeichnete Aussenbereich ist zu begrünen. Entlang der westlichen Parzellengrenze ist eine gemäss Planeintrag frei wachsende oder geschnittene Hecke zu pflanzen.

² Innerhalb des begrünter Aussenbereichs sind keine Bauten und Anlagen zulässig mit Ausnahme von Fusswegen.

E. Ökologie und Sicherheit

Art. 18 Energie

¹ Die Bauten sind nach Minergie-Standard oder einem gleichwertigen Energiestandard zu bauen. Anpassungen an den Stand der Technik sind zu berücksichtigen.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Überbauung zusätzlich zum Energie-nachweis das zugrunde liegende Energiekonzept einzureichen, in dem auch die Art der Wärmeproduktion und -versorgung festgelegt wird.

³ Für die Überbauung ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dazu gehören eine energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik sowie vorzugsweise der Einsatz von erneuerbarer Energie.

⁴ Das Energiekonzept ist zusammen mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

Art. 19 Retention

¹ Das innerhalb des Planungsgebietes anfallende Meteorwasser ist mit geeigneten Massnahmen auf dem Grundstück zu versickern.

² Wo die Flachdächer nicht energetisch oder als Dachterrasse genutzt werden, sind sie als Retentionsflächen auszugestalten. Die Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

³ Flächen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten.

Art. 20 Sicherheit

Den Bedürfnissen nach Sicherheit der Benutzer, insbesondere von Frauen, Kindern sowie älteren und gebrechlichen Personen, ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume Rechnung zu tragen. Es sind genügend offene und kurze Fluchtmöglichkeiten (Tiefgarage) sowie einsehbare Eingangsbereiche und Treppenhäuser zu schaffen. Zu vermeiden sind unübersichtliche und des nachts unausgeleuchtete Bereiche.

F. Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan ersetzt innerhalb seines Perimeters den Überbauungsplan Bedastrasse- / Herisauerstrasse - SBB vom 18.5.1981.

² Dieser Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

G. Einverständniserklärung

Die nachfolgend aufgeführten Grundeigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan Herisauer-/ Bedastrasse einverstanden:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
324 / 327 / 3112	GRS Invest AG	