

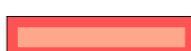


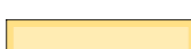
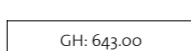
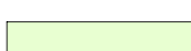




Gestaltungsplan mit 1. Änderung Nelkenstrasse - Bischofszellerstrasse







Masstab 1:500
 1. Oktober 2014



Festlegungen

	BVo	
	Geltungsbereich	Art. 1
	Verkehrsfläche, privat	Art. 3
	Standort Veloabstellplatz	Art. 5
	Markierungslinie Hauptbaute	Art. 6
	Markierungslinie Sammelgarage	Art. 6
	Markierungslinie Höhenstaffelung	Art. 6
	Markierungslinie Vorbauten	Art. 6
	Max. Gebäudehöhe in m ü. M.	Art. 6
	Allgemeine Umgebungsfläche	Art. 10
	Lärmschutzwand	Art. 12
	Standort Kehrichtsammelstelle	Art. 13

Hinweise

	Baute, bestehend
	Baute, abzurechnen
	Sichtfeld Strasse gemäss SN VSS 640 273a
	Sichtfeld Gehweg gemäss SN VSS 640 273a
	Projekt (Stand 1. Oktober 2014)
	Referenzpunkt in m ü. M.

Besondere Vorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan im Masstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie den Beilageplänen vom 1. Oktober 2014.
² Alle in der Legende des Gestaltungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und Inhalte der Beilagepläne sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
³ Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Geltungsbereichs. Sofern nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Umnutzung und Neugestaltung des bestehenden Gewerbebaus. Dies umfasst:

- Sicherung eines ortsbaulich vorzüglich gestalteten Ersatzbaus;
- Die Sicherung wohngygenisch guter Wohnverhältnisse.

II. Erschliessung

Art. 3 Motorisierter Verkehr

¹ Der Bereich «Verkehrsfläche, privat» dient der Erschliessung der Sammelgarage ab der Nelkenstrasse.
² Die erforderlichen Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind auf dem Grundstück Nr. 1625 dauerhaft freizuhalten.

Art. 4 Fussverkehr

Der Zugang zur Gebäudeerschliessung hat behindertengerecht ab der Bischofszellerstrasse mit einer Mindestbreite von 2.00 m zu erfolgen.

Art. 5 Ruhender Verkehr

¹ Sämtliche Autoabstellplätze sind in einer Sammelgarage zu realisieren.
² Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der SN VSS 640 065. Am bezeichneten Standort sind mindestens 6 Kurzzeitabstellplätze zu erstellen welche gut zugänglich sind.

III. Bebauung

Art. 6 Markierungslinie

¹ Die Markierungslinien legen die maximale Ausdehnung für Bauten fest. Nach innen sind bei der Hauptbaute Abweichungen von maximal 0.20 m zulässig.
² Ausserhalb der Markierungslinien sind nur nichtbewilligungspflichtige Kleinbauten zulässig.
³ Vorbauten sind innerhalb der bezeichneten Markierungslinie zulässig.

Art. 7 Nutzung

¹ In den Untergeschossen dürfen weder Wohn- noch Gewerbenutzung realisiert werden.
² Mit dem Gestaltungsplan wird ein Ausnützungsbonus von 25 % auf die Regelbauweise gewährt.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Form, Struktur, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gestaltung erzielt wird.
² Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.
² Die Dachflächen des Mehrfamilienhauses sind extensiv zu begrünen. Dachaufbauten und technische Anlagen sind zulässig. Sie sind vom Dachrand unter einem Winkel von 45° zurück zu versetzen und auf eine Höhe von 2.00 m beschränkt.
³ Das Flachdach der Sammelgarage darf als Aussensitzplatz genutzt werden.

IV. Umgebung

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Bepflanzung, Belägen und Ausstattung zu genügen. Die Ausführung richtet sich nach der in der Beilage befindlichen Plan «Freiraumgestaltung» (1:200). Im Baubewilligungsverfahren ist ein detaillierter Umgebungsplan vorzulegen.
² Stützmauern, mit Ausnahme zugunsten der Sammelgaragezufahrt, sind auf eine Höhe von maximal 1.20 m ab dem gestalteten Terrain zu beschränken.
³ Die nicht bebaute Umgebungsfläche ist mit dem Ziel der minimalen Versiegelung zu gestalten und mit standortheimischen Arten zu begrünen.

V. Übrige Inhalte

Art. 11 Energie

Sofern die Bauten nicht nach dem Minergie-Standard ausgeführt werden, dürfen höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs (Basis EnG Stand 2010) für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Art. 12 Lärm

¹ Die Balkone müssen eine schalldichte Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1.00 m ab fertig Boden aufweisen.
² Die Balkonuntersichten sind schallabsorbierend auszugestalten.
³ Im bezeichneten Bereich ist auf dem Dach der Sammelgarage eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1.00 m zu erstellen.

Art. 13 Standort Kehrichtsammelstelle

Am bezeichneten Standort ist für die Abfallbereitstellung eine Kehrichtsammelstelle nach Angaben der Stadt zu realisieren.

VI. Schlussbestimmung

Art. 14 Einverständniserklärung

Die folgenden Grundeigentümer erklären sich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Nelkenstrasse – Bischofszellerstrasse einverstanden.

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
1625	Bion Gewerbehaus AG 9015 St. Gallen