

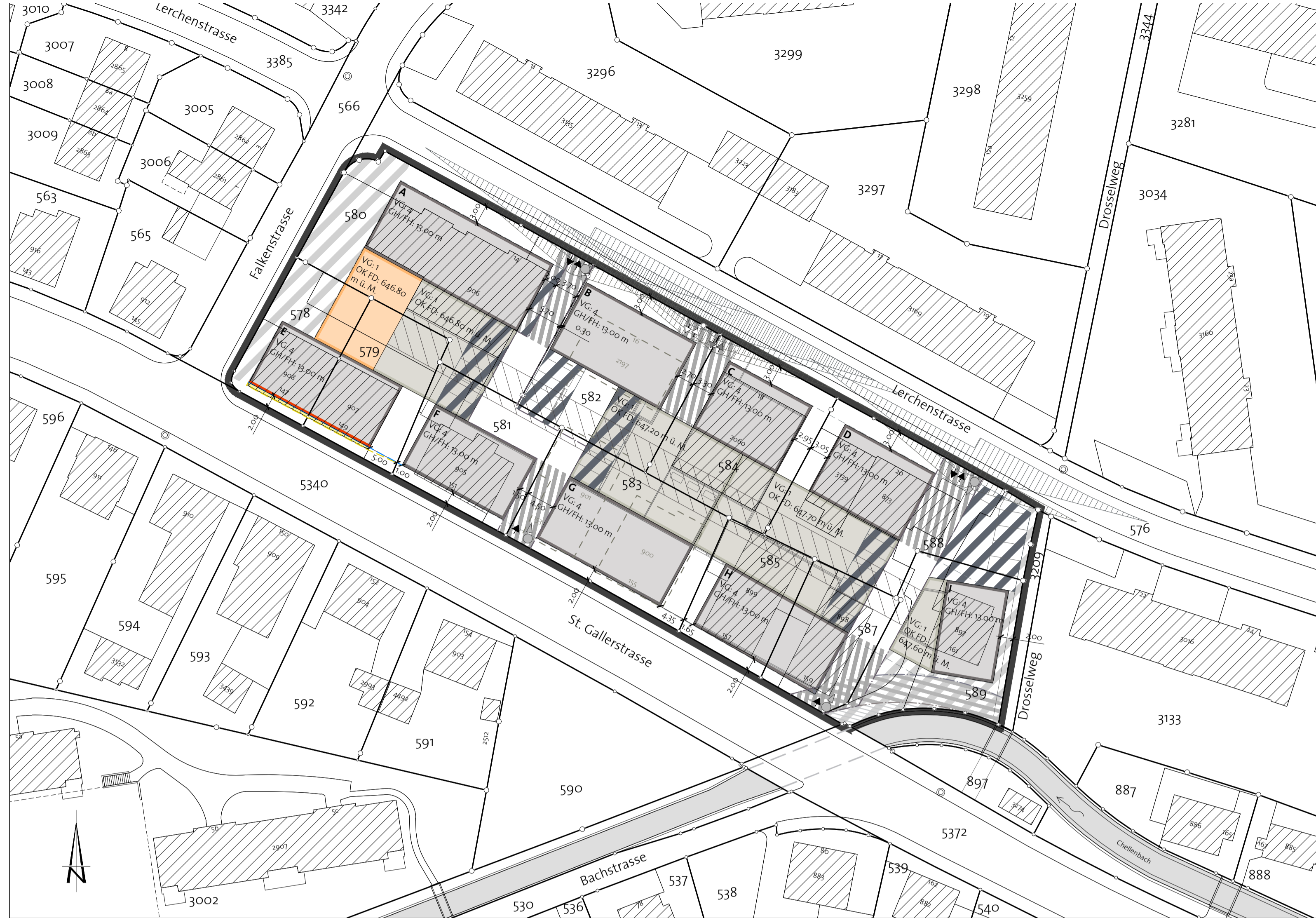
Änderung Überbauungsplan Falken

22. Juni 2015
Massstab 1:500

vom Stadtrat erlassen	am
Stadtpräsident	Stadtschreiber
	öffentliche Auflage
vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt Mit Ermächtigung Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation	am



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
430:017:Überbauungsplan:b:Änderung_upl_falken_150622.dwg,Mer-ot-seb



Festlegungen	
	Bereich unterirdische Bauten, neu
	Bereich unterirdische Bauten, aufzuheben
	Markierungslinie für Hauptbaute, neu
	Markierungslinie für Hauptbaute, aufzuheben
	Markierungslinie für Hofbaute, neu
	Kote Oberkant fertig Dach in m ü. M.

Hinweise	
	Geltungsbereich
	Zu- und Wegfahrt Autoabstellplatz
	Zu- und Wegfahrt Sammelgarage
	Zu- und Wegfahrt Anlieferung
	Richtungspunkt öffentliche Strasse
	Bereich Zufahrt
	Bereich Autoabstellplatz
	Bereich unterirdische Bauten
	Bereich Fahrgasse Sammelgarage
	Markierungslinie für Hauptbaute
	Markierungslinie für Hofbaute
	Kote Oberkant fertig Dach in m ü. M.
	Allgemeine Umgebungsfläche
	Bereich Hartbelag
	Grünfläche
	Unterhaltskorridor Gewässer
	Baulinie für Bauten
	Baulinie für Anlagen
	Baulinie für Bauten und Anlagen
	Baute, bestehend
	Baute, abzubrechen
	Bebauungskonzept
	Sichtfeld MIV gemäss SN VSS 640 273a
	Sichtfeld Fussverkehr gemäss SN VSS 640 273a
	Gewässer, offen
	Gewässer, eingedolt
	Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV

Besondere Vorschriften (Änderungen sind rot markiert)

I. Allgemeines	
Art. 1 Geltungsbereich	<p>¹ Der Überbauungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, den beiden Beilageplänen («Architektur» und «Freiraumkonzept») vom 19. März 2014 und dem Planungsbericht.</p> <p>² Die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planlemente sowie Beilagepläne sind weglegend. Der Planungsbericht ist erläuternd.</p>
Art. 2 Zweck	<p>Der Überbauungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Abstimmung der Bebauungs- und Freiraumstruktur auf die ortsbauliche Gesamtsituation;b) die Regelung einer effizienten Erschliessung und Parkierung;c) die Sicherung wohngygenisch guter Verhältnisse;d) die Festsetzung der Bebauung in ihrer Lage und Ausdehnung.
II. Erschliessung	
Art. 3 Motorisierter Verkehr	<p>¹ Die Zu- und Wegfahrten für die unterirdische Sammelgarage, die oberirdischen Abstellplätze sowie die Anlieferung haben an den bezeichneten Stellen zu erfolgen.</p> <p>² Die Erschliessung über das Grundstück Nr. 587 ist mit einer Breite von mindestens 3,50 m zu erstellen. Dazu ist im bezeichneten Bereich für die Zufahrt eine lichte Höhe von min. 4,50 m zu gewähren.</p> <p>³ Zusammen mit der Realisierung der angrenzenden Bebauung ist zwischen den Richtungspunkten jeweils eine öffentliche Strasse im Sinne des kantonalen Strassengesetzes zu erstellen und zu klassieren.</p> <p>⁴ Die erforderlichen Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind innerhalb des Geltungsbereichs dauerhaft freizuhalten.</p>
Art. 4 Ruhender Verkehr	<p>¹ Der Bedarf der Autoabstellplätze richtet sich nach der SN VSS 640 281, Standort-Typ B.</p> <p>² Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage anzulegen. In den bezeichneten Bereichen für Autoabstellplätze ist die Anordnung von Abstellplätzen für Besucher und Kunden zulässig.</p> <p>³ Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der SN VSS 640 065.</p>
Art. 5 Unterirdische Sammelgarage	<p>¹ Die unterirdische Sammelgarage ist innerhalb des bezeichneten Bereichs unterirdische Bauten zu realisieren.</p> <p>² Die Fahrgasse der Sammelgarage ist im bezeichneten Bereich zu erstellen. Diese ist jeweils provisorisch zu verschliessen, dass eine Erweiterung innerhalb des Bereichs einfach möglich bleibt.</p> <p>³ Beim Erstellen der Sammelgarage ist der Verursacher verpflichtet, die Umgebung inkl. Bauten und Anlagen wiederherzustellen.</p>

III. Bebauung	
Art. 6 Markierungslinie für Hauptbaute	<p>¹ Hauptbauten sind nur innerhalb der Markierungslinien zulässig. Unterschreitungen der Grundflächen- und Höhenangaben sind zulässig, sofern dadurch das charakteristische Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt.</p> <p>² An bestehenden Bauten dürfen Lifanbauten hofseitig die Markierungslinien in Lage und Höhe überragen soweit dies technisch notwendig ist.</p> <p>³ Vorbauten dürfen die Markierungslinien entlang der St. Galler- und Lerchenstrasse um 0,50 m, hofseitig um 1,50 m überragen. Zugunsten einer plastisch hochwertigen Gestaltung der Fassaden kann die Baubewilligungsbehörde erlauben, dass maximal zwei Drittel der Fassadenfläche der Obergeschosse (Vollgeschosse) die Markierungslinien strassen- und hofseitig überragen. Entlang der St. Galler- und Lerchenstrasse beträgt das Mass der Überragung max. 0,50 m, hofseitig max. 1,50 m.</p>
Art. 7 Markierungslinie für Hofbaute	<p>¹ An- und Nebenbauten sind nur innerhalb der bezeichneten Markierungslinien zulässig. Es gelten die im Überbauungsplan festgelegten Höhenkoten für maximal Oberkant fertig Dach (OK FD) in m ü. M. Brüstungen dürfen das Dach um maximal 1,10 m überragen. Die Lage der Höhenstaffelung zwischen zwei Markierungslinien kann um max. 2 m verschoben werden.</p> <p>² Innerhalb der bezeichneten Markierungslinie für Hofbauten dürfen Bauten an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Werden die Bauten bis an die Grundstücksgrenze erstellt, sind diese so zu belichten (z.B. Oblichter), dass eine Erweiterung auf dem Nachbargrundstück möglich bleibt. Provisorische Belichtungen sind zulässig.</p>
Art. 8 Mehrausnützung	<p>Eine Mehrausnützung kann mittels eines Gestaltungsplans für ein oder mehrere Grundstücke gewährt werden.</p>
Art. 9 Gestaltung	<p>¹ Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen.</p> <p>² Es sind nur Flachdächer zulässig. Nicht als Terrassen genutzte Dachflächen sind möglichst zu begrünen.</p> <p>³ Technisch bedingte Dachaufbauten sind vom Dachrand unter einem Winkel von 45° zurück zu versetzen und auf eine Höhe von 1,50 m beschränkt.</p>
IV. Umgebung	
Art. 10 Allgemeine Umgebungsfläche	<p>¹ Die allgemeine Umgebungsfläche dient der Erschliessung sowie dem Freiraum. Sie hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Bepflanzung und Ausstattung zu genügen.</p> <p>² Gegenüber der St. Gallerstrasse sind auf mindestens 50 % der Bautenlänge mit einer Mauer eingefasste Vorgärten zu erstellen. Diese Mauern haben eine Höhe zwischen 0,4 und 0,6 m aufzuweisen. Die Lage gegenüber dem Trottoir hat nach Vorgaben des Kantons zu erfolgen.</p> <p>³ Gegenüber der Lerchenstrasse ist die Umgebungsfläche auf mindestens 50 % der Bautenlänge zu begrünen. Mit Bepflanzungen und Grünbereichen soll eine wohlliche Quartier- und Spielstrasse geschaffen werden.</p> <p>⁴ Es sind ausschliesslich standortgerechte, nicht invasive Pflanzen und Gehölze zu zulässig.</p> <p>⁵ Asphaltierte Flächen sind ausschliesslich in den bezeichneten «Bereichen Hartbelag» zulässig.</p>

Art. 11 Grünfläche	<p>Die bezeichneten Grünflächen sind naturnah auszugestalten. Baumpflanzungen sind anzustreben.</p>
Art. 12 Unterhaltskorridor Gewässerraum	<p>Innerhalb des Bereichs «Unterhaltskorridor Gewässer» sind – unabhängig von der Baubewilligungspflicht – nur Anlagen zulässig, die für schwere Bau- und Unterhaltsmaschinen keine Hindernisse darstellen und die befahren werden können, ohne dass dadurch Kosten für die Wiederherstellung entstehen. Die Uferbestockung bzw. deren künftiges Aufkommen darf nicht beeinträchtigt werden.</p>
V. Übrige Inhalte	
Art. 13 Lärm	<p>¹ Lärmempfindliche Räume müssen über mindestens ein Fenster mit eingehaltem Grenzwert verfügen.</p> <p>² Balkone oder Loggien entlang der St. Gallerstrasse müssen bis zur halben Gebäudetiefe eine schalldichte Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1,00 aufweisen. Die Untersichten sind schallabsorbierend auszugestalten. Bei den strassenseitigen Balkonen/Loggien sind die Brüstungen schalldicht und die Untersichten schallabsorbierend auszugestalten, sofern diese zur Belüftung von Wohnräumen verwendet werden.</p> <p>³ Lärmempfindliche Räume mit überschrittenem Grenzwert müssen hinsichtlich der Aussenlärmbelastung die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile gemäss SIA 181 erfüllen.</p>
Art. 14 Hochwasserschutz	<p>¹ Sämtliche Öffnungen der Bauten sind durch bauliche Massnahmen gegen Hochwasser zu schützen.</p> <p>² Die Hochwasserschutzmassnahmen gelten solange die Gefährdung gemäss der Gefahrenkarte Naturgefahren nicht geändert oder aufgehoben wurde.</p>
Art. 15 Aufhebung geltenden Rechts	<p>Im Geltungsbereich des Überbauungsplans Falken wird der Überbauungsplan Sonnenbühl – Aathal – Hofegg vom 2. Februar 1912 aufgehoben.</p>