

Sondernutzungsplan Bedastrasse - Abendruh

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff. PBG

Masstab 1:500

Auflage

Vom Stadtrat beschlossen am: _____ Der Stadtpräsident
 _____ Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt vom / bis am: _____

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am: _____ Der Amtsleiter

14. Mai 2020 061.1.084/ AM
 Plandatum Plan Nr.

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

err

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Baureglementes der Stadt Gossau (BauR).

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan 1:500 sowie den besonderen Vorschriften.

³ Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Alle übrigen Planelemente (Hinweise), der Planungsbericht sowie die Belegepläne haben informativen Charakter.

Art. 2 Zweck

- Der Sondernutzungsplan:
- stellt eine zweckmässige Erweiterung des bestehenden Altersheims sicher;
 - regelt die Etappierung;
 - legt die zulässigen Bauvolumen fest;
 - sichert die städtebauliche und architektonische Qualität;
 - gibt eine hochwertige Aussenraumgestaltung vor;
 - und regelt die Erschliessung des Altersheims.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Planungsgebiet erfolgt für alle Verkehrsteilnehmer ab der Bedastrasse über die im Plan bezeichneten Stelle und über den Erschliessungsbereich.

² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Plan bezeichneten Stelle anzuordnen. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer ist zu gewährleisten.

³ An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Zugang für den Langsamverkehr zu errichten. Der Zugang kann für Heimbevohner mittels Zaun (inkl. Tor) verschliessbar ausgestaltet werden.

⁴ Der Erschliessungsbereich Fussverkehr ist dem Fussverkehr vorbehalten (exkl. Notzufahrt).

⁵ Die Hauszugänge zu den Hauptbauten haben an den im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

⁶ Die arealinterne Erschliessung ist über die privaten Wegverbindungen zu gewährleisten.

⁷ Die Anlieferung ist in der im Plan bezeichneten Fläche gestattet.

Art. 4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Die nach Baureglement erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Beschäftigte und Besuchende sind mit Vollendung der 2. Etappe in einer Tiefgarage anzuordnen. Anlieferung und Kurzzeitparkierung sind von dieser Regelung ausgenommen.

² Eine alternative, gemeinsame Tiefgaragenlösung in Absprache mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 302 ist zulässig, sofern diese die übrigen oberirdischen Verkehrsbeziehungen nicht beeinträchtigt. Bauten und Anlagen der 1. Etappe sind so zu erstellen, dass die Option der gemeinsamen Tiefgarage gewährleistet ist.

Art. 5 Abstellflächen für Zweiräder

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine gedeckte Abstellanlage für Zweiradfahrzeuge zu errichten. Die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und hat nach der VSS Norm SH 640 065 zu erfolgen.

C. Überbauung

Art. 6 Abstandsregelungen und Mehrausnutzung

¹ Die aus den Baubereichen resultierenden Abstandsregelungen gehen gegen ausser allen anderen Abständen vor.

² Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 16 BauR findet keine Anwendung.

³ Eine Mehrausnutzung von maximal 20 % gegenüber der Regelbauweise ist gemäss Art. 7 BauR zulässig.

Art. 7 Bestand

¹ Die Baubereiche für bestehende Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Überschreitungen der Baubereiche und der vorgegebenen Masse durch Hauptbauten sind nicht zulässig. Überschreitungen der Baubereiche und der vorgegebenen Masse durch Hauptbauten sind zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebauliche hohe Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und untereinander gewahrt bleiben.

² Die Höhengrenzung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. M. geregelt.

³ Im Baubereich Cafeteria ist die Erweiterung der bestehenden Cafeteria zulässig. Andere Nutzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

⁴ In Abweichung zu den Regelungen des BauR Gossau gelten für die bestehenden Bauten (A-C) die nachfolgend aufgeführten Höhenbestimmungen.

	Baubereich A (Bestand)	Baubereich B1 (Bestand)	Baubereich B2 (Bestand)	Baubereich C1 (Bestand)	Baubereich C2 (Bestand)	Baubereich Cafeteria
Gebäudehöhe GH (m ü. M.)	642.25	642.50	634.50	642.00	645.20	645.50
Firsthöhe FH (m ü. M.)	647.05	645.50	634.50	642.00	645.20	645.50



Art. 8 Ausbau 1. Etappe

¹ Der Baubereich D (1. Etappe) legt Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Eine Überschreitung des Baubereichs und der vorgegebenen Masse durch die Hauptbaute ist nicht zulässig. Eine Unterschreitung des Baubereichs und der vorgegebenen Masse durch die Hauptbaute ist bei der 1. Etappe zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebauliche hohe Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbaute in sich und untereinander gewahrt bleiben.

² Die Höhengrenzung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. M. geregelt.

³ Für den Baubereich D (1. Etappe) gelten in Abweichung zu den Regelungen des BauR folgende Masse:

Gebäudehöhe GH (m ü. M.)	643.60
Firsthöhe FH (m ü. M.)	643.60

⁴ Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse über dem obersten Vollgeschoss sind bei Bauten der 1. Etappe nicht zulässig.

Art. 9 Ausbau 2. Etappe

¹ Der Baubereich E (2. Etappe) legt Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung fest. Geringfügige Überschreitungen des Baubereichs und der vorgegebenen Masse um maximal 1.0 m (exkl. Grenzabstände gegenüber Parzellen Nrn. 302/303 und Baulinien) sind zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebauliche hohe Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbaute in sich und untereinander gewahrt bleiben. Eine Unterschreitung des Baubereichs und der vorgegebenen Masse durch die Hauptbaute ist bei der 2. Etappe zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebauliche hohe Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbaute in sich und untereinander gewahrt bleiben.

² Die Höhengrenzung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. M. geregelt.

³ Für den Baubereich E gelten in Abweichung zu den Regelungen des BauR folgende Masse:

Gebäudehöhe GH (m ü. M.)	642.60
Firsthöhe FH (m ü. M.)	642.60

⁴ Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse über dem obersten Vollgeschoss sind bei Bauten der 2. Etappe nicht zulässig.

Art. 10 Baubereich Tiefgarageneinfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage ist zu überdecken und auf die Gestaltung der umliegenden Bauten und die Umgebungsgestaltung abzustimmen.

² Im Baubereich Tiefgarageneinfahrt sind geringfügige Überschreitungen des Baubereichs und der vorgegebenen Masse um maximal 1.0 m (exkl. gegenüber Parzelle Nr. 302) zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebauliche hohe Qualität massgebende Verhältnis in sich und zum Bestand gewahrt bleibt. Die Verkehrssicherheit ist sicherzustellen.

³ Die Höhengrenzung wird durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. M. geregelt. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Für den Baubereich Tiefgarage gelten folgende Masse:

Gebäudehöhe GH (m ü. M.)	635.35
Firsthöhe FH (m ü. M.)	635.35

Art. 11 Geräteschuppen

¹ Im südlichen Teil des Umgebungsbereiches ist der Ersatz des bestehenden Geräteschuppens (Nebenbaute gemäss Art. 37 BauR) zulässig.

² Die exakte Position ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

D. Gestaltungsbestimmungen

Art. 12 Gestaltung der Bauten, Materialwahl

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erzielt wird.

² Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat sich hinsichtlich Erscheinungsbild und Materialisierung am Erweiterungsbau aus dem Jahr 2012 zu orientieren.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Im Falle einer Etappierung ist je Etappe ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

⁴ Die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

⁵ Die Gestaltung des Geräteschuppens ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Dabei ist insbesondere auf eine vorzügliche Eingliederung in die Umgebung zu achten.

Art. 13 Dachgestaltung

¹ Sämtliche Hauptbauten der 1. und 2. Etappe sowie die Erweiterung der Cafeteria sind mit einem Flachdach zu versehen. Dieses ist möglichst extensiv zu begrünen und als Retentionsfläche zu nutzen.

² Technisch notwendige Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst in der Gebäudemitte zu integrieren. Aufbauten sowie Anlagen zur Energie- und Wärmeabfuhr dürfen die festgelegte maximale Firsthöhe um das technisch notwendige Mass überschreiten und sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

E. Umgebung

Art. 14 Aussenraumqualität

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine hohe architektonische und freiraumliche Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die bauliche und nutzungsbedingte Situation abgestimmten Konzept zu erfolgen.

² Die geforderten Qualitäten sind auch bei einer Etappierung zu gewährleisten.

³ Im Umgebungsbereich und im Bereich Staudenbepflanzung sind Anlagen gemäss Artikel 15 und private Wegverbindungen gemäss Art. 3 zu erstellen. Das Errichten von Bauten ist, mit Ausnahme eines Geräteschuppens gemäss Art. 11, nicht zulässig.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen. Wegleitend dafür ist der Konzeptplan Aussenraumgestaltung vom 14. Mai 2020 gemäss Belegepläne.

Art. 15 Aktivbereich

An den im Plan bezeichneten Stellen sind Geräte und Anlagen zu erstellen, welche der körperlichen und geistigen Aktivierung der Bewohnenden sowie dem Aufenthalt der Besuchenden dienen.

Art. 16 Bepflanzung

¹ Baums- und Strauchpflanzungen sind in angemessener Anzahl und mit standortgerechten Arten vorzunehmen und zu erhalten. Die Pflanzungen orientieren sich am Konzeptplan Aussenraumgestaltung gemäss Belegepläne.

² Die genaue Standort- und Artenwahl aller Pflanzungen und die Gestaltung des Umgebungsbereiches und Staudenbepflanzung sind mit der Baueingabe der 1. Etappe und 2. Etappe aufzuzeigen.

³ Der bestehende Baum vor dem Gebäude A ist zu erhalten respektive bei Abgang zu ersetzen.

Festlegungen

	Umgrenzung Plangebiet	Art. 1
	Zu- und Wegfahrt Plangebiet	Art. 3
	Erschliessungsbereich	Art. 3
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (2. Etappe)	Art. 3
	Zugang Langsamverkehr	Art. 3
	Erschliessungsbereich Fussverkehr	Art. 3
	Hauszugang	Art. 3
	Private Wegverbindung	Art. 3
	Anlieferungsbereich	Art. 3
	Zweiradparkplatz	Art. 5
	Baubereich bestehende Bauten A-C	Art. 7
	Baubereich Cafeteria	Art. 7
	Max. Anzahl Vollgeschosse	Art. 7 - 9
FH: 647.05	Max. Firsthöhe in m ü. M.	Art. 7 - 10
	Baubereich Hauptbaute (1. Etappe)	Art. 8
	Baubereich Hauptbaute (2. Etappe)	Art. 9
	Baubereich Tiefgarageneinfahrt (2. Etappe)	Art. 10
	Umgebungsbereich	Art. 14
	Aktivbereich	Art. 15
	Staudenbepflanzung	Art. 16
	Baum / Strauchpflanzung neu	Art. 16
	Baum bestehend zu erhalten	Art. 16
	Entsorgung	Art. 19
	Notzufahrt	Art. 22
	Baulinie aufzuheben, gemäss Überbauungsplan Bedastr. - Hersauerstr. - Sulgenerlinie SBB vom 18. Mai 1981 / OEREB Erfassung 2020	Art. 23

Hinweise

	Bauten bestehend innerhalb Plangebiet, gemäss AV - Daten
	Bauten bestehend ausserhalb Plangebiet, gemäss AV - Daten
	Verkehrsfläche bestehend, gemäss AV - Daten
	Hauszugang bestehend
	Aussenbereich bestehend
	Wasserfläche
	Abbruch 1. Etappe
	Abbruch 2. Etappe
	Pavillon bestehend
	Grünfläche bestehend
	Umgrenzung Tiefgarage neu
	Baulinie gemäss Überbauungsplan Bedastr. - Hersauerstr. - Sulgenerlinie SBB vom 18. Mai 1981 / OEREB Erfassung 2020
	Höhenreferenzpunkt in m ü. M.
	Sichtlinie Tempo 30 km/h (gemäss VSS Norm 640 273a)

F. Weitere Bestimmungen

Art. 17 Energie

¹ Bauten sind in einer nachhaltigen Bauweise zu erstellen und orientieren sich am Minderge-Standart (ohne Zertifizierung). Das entsprechende Konzept ist frühzeitig, spätestens aber mit der Baueingabe einzureichen.

² Bei den Neubauten ist, wenn möglich eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu realisieren.

³ In den Tiefgaragen sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne grossen baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

Art. 18 Beleuchtung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Beleuchtungskonzept einzureichen. Darin ist insbesondere die Wirkung gegen aussen (potentiell störende Lichtemissionen) zu dokumentieren.

Art. 19 Entsorgung

An der bezeichneten Stelle ist ein Haubunterflurbehälter vorzusehen. Beim Nachweis eines mindestens gleichwertigen Standorts ist eine andere Positionierung in Absprache mit dem zuständigen Entsorgungunternehmen zulässig.

Art. 20 Retention

Der Umgebungs- sowie die Erschliessungsbereiche sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

Art. 21 Naturgefahren

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind konkrete Objektschutzmassnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen vorzusehen.

Art. 22 Notzufahrt

Die Anforderungen der Blaulichtfahrzeuge hinsichtlich Zufahrt und Stellflächen sind zwischen den bezeichneten Richtungsunkten entsprechend den Normen sicherzustellen und im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

G. Schlussbestimmungen

Art. 23 Etappierung

Eine etappierte Umsetzung des Bauvorhabens in maximal zwei Etappen ist zulässig.

Art. 24 Inkrafttreten

¹ Der vorliegende Sondernutzungsplan ersetzt innerhalb der Umgrenzung Plangebiet den Überbauungsplan Bedastrasse 1921 vom 13. Dezember 2001. Der Überbauungsplan Bedastrasse 1921 genehmigt am 13. Dezember 2001 wird aufgehoben.

² Der Überbauungsplan Bedastr. - Hersauerstr. - Sulgenerlinie SBB vom 18. Mai 1981 behält grundsätzlich seine Gültigkeit. Die nördlich entlang der Bedastrasse verlaufende Baulinie wird innerhalb der Umgrenzung Plangebiet aufgehoben.

³ Dieser Sondernutzungsplan tritt mit Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle in Kraft.