

**Sondernutzungsplan  
Dorfkern West, Arnegg SG  
Besondere Bauweise** nach Art. 25ff PBG

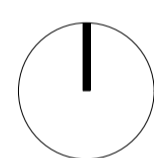
M 1:500

vom Stadtrat erlassen  
Der Stadtpräsident  
Der Stadtschreiber  
öffentlich aufgelegt von / bis  
Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am  
Der Amtsleiter

Planung: Atelier Bottlang AG, Lindenstrasse 77a, 9000 St.Gallen, Tel 071 244 88 25  
Architektur: Viola Architekten GmbH, Glarischstrasse 13, 9500 Wil, Tel 071 923 99 88  
Landschaftsarchitektur: Martin Klausner, Kronenstrasse 13, 9400 Rorschach, Tel 071 841 11 18

23. Mai 2018

0 5 25m



**Legende**

Festlegungen	BesV
	Art. 1
	Art. 4
	Art. 4
	Art. 4
	Art. 4
	Art. 5
	Art. 6
	Art. 6
	Art. 7
	Art. 8
	Art. 9
	Art. 9
	Art. 9
	Art. 10
	Art. 11
	Art. 12
	Art. 14
	Art. 14
	Art. 15
	Art. 16
	Art. 21
	Art. 21
	Art. 23

**Hinweise**

	bestehende Baute innerhalb Geltungsbereich
	bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
	Abzubrechende Bauten
	Zugang Wohnen
	Zugang publikumsintensive Nutzung   Dienstleistung
	Referenzhöhe Projekt m ü.M.
	Niveauunterschied   Mauer
	Standort Dorf-Brunnen
	Pylon
	zu fallender Baum Dorfplatz
	Einzelbaum - Pflanzung
	Baumgruppen - Pflanzung
	Sichtfeld gemäss SN VSS 640 273a

**A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

**Art. 1 Geltungsbereich**  
1 Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im Sondernutzungsplan Dorfkern West, Arnegg SG festgelegten Geltungsbereich. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung und des Baureglements der Stadt Gossau.

2 Die Grundflächen Hauptbauten und die Umgrenzung Untergeschosse im Sondernutzungsplan gelten allen anderen Abstandsvorschriften vor.

**Art. 2 Verbindlichkeit**

1 Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500, den Besonderen Vorschriften (BesV), den Beilageplänen und dem Planungsbericht.

2 Die in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegungen bezeichneten Planelemente und die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne (Beilagen 1 bis 13) sind richtungswisend und gelten als Massstab für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualität.

3 Für die architektonische Gestaltung gelten folgende Elemente der Beilagen 11 „Fassadenstudie Falltaden“ und 12 „Fassadenstudie Schiebeladen“ als verbindlich:

- hochwertiges Erscheinungsbild und ruhiger Gesamteindruck
- Fassadengliederung mit Sockel, Mittelteil und Dachgeschoss
- Materialbeschrieb

4 Für die Umgebungsplanung gilt Beilage 2 „Freiraumgestaltung“ als verbindlich; davon ausgenommen sind Höhenangaben und Masse. Begründete Abweichungen sind zulässig.

**Art. 3 Zweck**

Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- die Realisierung einer vorzüglich eingepassten Überbauung mit ausgewiesenen architektonischen und freiräumlichen Qualitäten,
- die Stärkung der Zentrumsfunktion des Gebiets durch die Anordnung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen, des öffentlichen Platzes und weiterer Freiräume sowie
- die Sicherstellung einer geregelten Erschliessung und Parkierung für das Planungsgebiet.

**B ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

**Art. 4 Erschliessung**

1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat über die im Plan bezeichneten Elemente „Erschliessungsfläche“, „Anlieferung“, „Zu- und Wegfahrt Planungsgebiet“ und „Zu- und Wegfahrt Tiefgarage“ zu erfolgen.

2 Die Anlieferung für Gewerbetriebe hat ab der Bächigenstrasse an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

3 Die Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind freizuhalten.

**Art. 5 Öffentlicher Fussweg**

Zwischen den im Sondernutzungsplan bezeichneten Richtungspunkten ist eine durchgängige öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Diese hat eine Breite von mindestens 2.0 m aufzuweisen, ist ausreichend zu beleuchten und mit einem Bitumenbelag zu gestalten.

**Art. 6 Notzufahrt und Stellflächen Feuerwehr**

Über die im Plan bezeichneten Bereiche sind die Zufahrten und Stellflächen für Notfahrzeuge zu gewährleisten. Sie sind für diesen Zweck auszulegen und dauerhaft frei zu halten. Wo sie nicht über befestigte Wege oder Plätze führen, sind sie mit einem tragfähigen Schotterrasen auszuführen. Der Lichtraum beträgt 4.0 m Breite und 4.0 m Höhe.

**Art. 7 Parkierung**

1 Die Autoabstellplätze für Bewohner sowie für Kunden der Gewerbebetriebe sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die Anzahl der insgesamt zu erstellenden Autoabstellplätze errechnet sich nach SN VSS 640 281.

2 Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der für die Bewohner bestimmten Autoabstellplätze als öffentliche, auch ausserhalb der Ladenöffnungszeiten zugängliche Parkgarage zu erstellen, zu betreiben und zu bewirtschaften.

3 Sieben der erforderlichen Besucherparkplätze für die Wohnungen können oberirdisch an den im Plan mit BP definierten Stellen realisiert werden, mindestens einer davon als Parkplatz für Menschen mit Beeinträchtigung.

**Art. 8 Zweiradabstellplätze**

1 Die erforderliche Anzahl Zweiradabstellplätze respektive die dafür notwendigen Flächen errechnen sich nach der Norm SN VSS 640 065.

2 Langzeitabstellplätze für Zweiräder sind gebäudeintern und gut zugänglich anzuordnen.

3 Für das kurzzeitige Abstellen von Zweirädern für Bewohner sowie für Kunden der Gewerbebetriebe sind an den im Plan bezeichneten Stellen ausreichend Zweiradabstellplätze zu erstellen.

4 Die genaue Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

**C BEBAUUNG**

**Art. 9 Hauptbauten**

1 Die Grundflächen Hauptbauten bestimmen Position und maximale Ausdehnung der Bauten.

2 Anbauten und Nebenbauten sowie Vorbauten gemäss Baureglement der Stadt Gossau sind nicht zulässig. Erlaubt ist einzig die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung innerhalb des im Plan bezeichneten Anordnungsbereichs. Balkone sind als Loggien in die Grundfläche Hauptbauten zu integrieren.

3 Wo im Sondernutzungsplan festgelegt, sind die Bauten mit Arkaden auszuführen.

4 Der Gewerbeanteil hat mindestens 25% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Gewerbeflächen sind wo möglich in den Erdgeschossen anzuordnen.

5 Es gelten die folgenden maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen (in m ü.M.):

Grundfläche Hauptbaute	Gebäudehöhe	Firsthöhe
A, B, C, D, E, G	639.00 m ü.M.	646.00 m ü.M.
F	632.50 m ü.M.	
H	637.00 m ü.M.	644.00 m ü.M.

**Art. 10 Unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten dürfen nur innerhalb des im Sondernutzungsplan bezeichneten Bereichs „Umgrenzung Untergeschosse“ erstellt werden. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Anlagen im Zusammenhang mit den Untergeschossen.

**Art. 11 Baubereich Regelbauweise**

Innerhalb des Baubereichs Regelbauweise gelten die Bestimmungen der Regelbauweise. Wo keine neuen oberirdischen Bauten oder Anlagen erstellt werden, gelten die Vorschriften zur Umgebungsfläche in Art. 14 Abs. 2.

**Art. 12 Dächer und Firstrichtung**

Die Dächer sind als Satteldächer mit Kreuzgiebeln entsprechend der im Plan festgelegten Firstrichtungen zu gestalten.

**D GESTALTUNG**

**Art. 13 Architektonische Gestaltung**

1 Mit der ersten Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept zur Bewilligung vorzulegen.

2 Die Gebäude sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung und Eingliederung in die Umgebung erzielt wird. Für die einzelnen Häuser ist eine individuelle Gestaltung und Farbgebung gemäss den Beilagen 11 „Fassadenstudie Falltaden“ oder 12 „Fassadenstudie Schiebeladen“ umzusetzen.

3 Logglaverglasungen sind zulässig, wenn sie nach einem Gesamtkonzept gestaltet und auf die Architektur abgestimmt sind. Sie müssen jeweils pro Hauptbaute für ausnahmslos alle Wohneinheiten realisiert werden.

4 Reklame-Einrichtungen sind zulässig, wenn sie nach einem Gesamtkonzept gestaltet und auf die Architektur abgestimmt sind. Grossflächige Bildschirme sind nicht zulässig.

**E FREIRAUM**

**Art. 14 Umgebungsplanung**

1 Die Umgebungsplanung basiert auf dem Freiraumkonzept gemäss Beilage 2 „Freiraumgestaltung“. Im Baubewilligungsverfahren ist ein verbindlicher Umgebungsplan im Massstab 1:200 mit detaillierter Aussenraumgestaltung einzureichen.

2 In den im Sondernutzungsplan bezeichneten Umgebungsflächen sind Bodendeckbeläge sicherfähig auszuführen. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen auszuwählen.

3 Auf den im Sondernutzungsplan bezeichneten Erschliessungsflächen Langsamverkehr ist keine oberirdische Parkierung zulässig.

4 Innerhalb der „Umgrenzung Untergeschosse“ sind die notwendigen Substrathöhen für Baumpflanzungen zu gewährleisten.

**Art. 15 Öffentlicher Platz**

1 Der öffentliche Platz ist in zwei Bereiche zu gliedern: den Bereich Dorfplatz und einen öffentlichen Spielplatz.

2 Die Fläche des öffentlichen Platzes darf nicht unterbaut werden.

**Art. 16 Spielplätze**

1 An den mit 5 bezeichneten Standorten sind öffentlich zugängliche Spielplätze mit Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen.

2 Der Spielplatz im Bereich der Umgebungsfläche ist naturnah zu gestalten und in die Umgebungsplanung zu integrieren.

3 Die Spielplätze sind nach den gängigen bfu-Richtlinien und der Norm SN EN 1176 zu gestalten.

**F WEITERE BESTIMMUNGEN**

**Art. 17 Energie**

1 Die Bauten sind entweder mit dem Label MINERGIE zu zertifizieren oder sie sind so auszurüsten, dass beim zulässigen Energiebedarf für Heizung und Warmwasser höchstens 40 Prozent mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

2 In der Sammelgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung von Autoabstellplätzen mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

3 Steigzonen und Dächer sind so zu gestalten, dass die Nachrüstung mit Photovoltaikmodulen einfach möglich ist. Die Leerrohrinstallationen sind mit dem Neubau zu erstellen.

**Art. 18 Naturgefahren**

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Massnahmen zum Hochwasserschutz aufzuzeigen.

**Art. 19 Entwässerung**

1 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

2 Sofern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsanlagen zu realisieren.

**Art. 20 Mobilitätsmanagement**

Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept für die gesamte Siedlung einzureichen.

**Art. 21 Entsorgung**

1 An der im Plan bezeichneten Stelle W ist vor Baubeginn eine öffentliche Wertstoffsammelstelle im Unterflursystem zu realisieren.

2 An den im Plan bezeichneten Standorten E sind Entsorgungseinrichtungen für Hauskehricht im Unterflursystem zu erstellen.

**Art. 22 Sicherheit**

Öffentlich zugängliche Bereiche in der Tiefgarage, Aufenthaltsbereiche, Wege, Eingangsbereiche und Treppenhäuser sind übersichtlich zu gestalten und gut auszuleuchten.

**Art. 23 Aufhebung Baulinie Überbauungsplan 24.07.1968**

Mit dem Inkrafttreten des Sondernutzungsplans Dorfkern West, Arnegg SG werden die im Plan bezeichneten Baulinien aus dem Überbauungsplan Arnegg, genehmigt am 24. Juli 1968, aufgehoben.