

Überbauungsplan
Obstgarten II
 Massstab 1:500





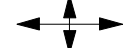




vom Stadtrat beschlossen am _____ Der Stadtpräsident _____
 Der Stadtschreiber _____
 öffentlich aufgelegt von / bis _____
 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am _____ mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation _____
 | 31. August 2011 | 061.1.069.00
 Plandatum Plan Nr.

ERR Raumplaner FSU SIA
 St.Gallen Herisau
 Kirchgasse 16 | 9004 St. Gallen | T +4171 227 82 82 | st.gallen@err.ch

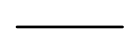
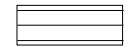





Legende

Festlegungen

-  Umgrenzung Plangebiet
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baubereich C1 / C2
-  Ausrichtung Fassaden
-  Erschliessungsbereich
-  Bereich Zu- und Wegfahrten
-  Grünbereich
-  Baumreihe

Hinweise

-  Bestehende Baulinie
-  Reservelfläche Strassenausbau
-  Hochspannungleitung
-  Orte mit empfindlicher Nutzung gemäss NISV nicht zulässig
-  Referenzpunkt in m.ü.M.

Besondere Vorschriften

- A. Allgemeines**
- Art. 1 Geltungsbereich**
¹ Diese Bestimmungen gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie des Baureglements der Stadt Gossau.
² Alle in der Legende des Überbauungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Planhinweise sowie der Planungsbericht dienen der Erläuterung.
- Art. 2 Zweck**
 Der Überbauungsplan Obstgarten II bezweckt:
 - eine geordnete Erschliessung des Plangebietes
 - eine gut auf die Lage am Ortseingang abgestimmte gewerblich-industrielle Bebauung
 - eine Nutzung durch Betriebe mit Verwertung, Aufbereitung oder Lagerung von Rohstoffen sowie Dienstleistungsbetriebe
- B. Erschliessung**
- Art. 3 Motorfahrzeugverkehr**
¹ Die Erschliessung des Geländes hat in erster Linie von der Alberschwilerstrasse im bezeichneten Bereich Zu- und Wegfahrt über den Erschliessungsbereich zu erfolgen.
² Entlang der Bischofszeller- und der Alberschwilerstrasse dürfen keine Senkrechtparkplätze angeordnet werden.
³ Für den Baubereich B kann für Besucher- und Kundenverkehr (PW / Lieferwagen) unter Einhaltung der erforderlichen Sichtzonen eine zusammenfassende Zu- und Wegfahrt von der Bischofszellerstrasse angeordnet werden. Innerhalb des Baubereichs B und des Erschliessungsbereichs ist eine Wendemöglichkeit für PW und Lieferwagen anzuordnen.
- C. Bebauung**
- Art. 4 Nutzung**
 Die bauliche Nutzung ist auf Betriebe mit Verwertung, Aufbereitung oder Lagerung von Rohstoffen sowie Dienstleistungsbetriebe zu beschränken.
- Art. 5 Baubereiche**
¹ Die Baubereiche bezeichnen die maximale horizontale Ausdehnung von Bauten. Sie ersetzen damit die Grenz- und Strassenabstände nach Baureglement.
² Für Bauten und Anlagen gelten in Abweichung zu den Regelbauvorschriften folgende Gebäude- und Firsthöhen:
- | Baubereich | Max. Gebäudehöhe | Max. Firsthöhe |
|------------|------------------|----------------|
| A | 642.00 m.ü.M. | 646.00 m.ü.M. |
| B | 643.00 m.ü.M. | 647.00 m.ü.M. |
- ³ Im Baubereich A sind ab einer Gebäudehöhe von 5.0 m die Fassaden gemäss der im Plan bezeichneten Ausrichtung zu orientieren.
⁴ Die Baubereiche C1 und C2 dienen der Materiallagerung. Zulässig sind nur Anlagen, jedoch keine Bauten. Das Platzniveau ist zwischen 627.00 - 628.50 m.ü.M. anzulegen und kann mit Umgrünungsmauern mit einer max. Höhe von 1.5 m abgeschlossen werden.
⁵ Im Baubereich C1 ist im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmebewilligung zur Erstellung von Anlagen gemäss Art. 102^m Abs. 3 Strassengesetz einzuholen.
- D. Gestaltung**
- Art. 6 Allgemeines**
 Die Bauten und Anlagen sind architektonisch und bautechnisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit und Formsprache eine gute Einfügung in die Umgebung unter Berücksichtigung der Lage am Ortseingang erzielt wird.
- Art. 7 Farbgebung und Materialisierung**
 Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind Farbgebung und Materialwahl der Baukörper aufeinander abzustimmen. Grelle Farbtöne und Materialien mit Blendwirkung sind zu vermeiden. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
- Art. 8 Begrünung**
¹ Im Grünbereich ist eine Baumreihe mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu pflanzen.
² Entlang der Bischofszellerstrasse sind im Grünbereich keine Einfriedungen zulässig.
³ Böschungen sind mit einem natürlichen Gefälle von max. 2 : 3 auszuführen. Künstliche Hangsicherungsmassnahmen sind innerhalb des Grünbereiches nicht zulässig.
⁴ In Abweichung zu Abs. 3 sind im Grünbereich Anlagen für den Ausbau der Kantonsstrasse inklusive Rad- und Gehweg zulässig.
- Art. 9 Energiehaushalt**
 Umfasst eine Baueingabe Hochbauten mit Energiebezugsflächen so ist im Baubewilligungsverfahren ein Energiekonzept einzureichen. Dieses hat den nachhaltigen und haushälterischen Umgang mit Energie aufzuzeigen.