
I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:1'000, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt vom 11. Januar 2018 und dem Planungsbericht.

² Die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften sowie die speziell erwähnten Bestandteile des Richtprojektes sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und das Richtprojekt sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt eine haushälterische, in das bauliche Umfeld eingepasste, Wohn- und Gewerbeentwicklung.

II. Erschliessung

Art. 3 Motorisierter Verkehr

¹ Die Zu- und Wegfahrt auf das öffentliche Strassennetz richtet sich nach den im Plan bezeichneten «Anschlusspunkten interne Erschliessung». Mit dem Abbruch des Gebäudes Assek. Nr. 826 ist in diesem Bereich die Wegfahrt auf die Andwilerstrasse aufzuheben. Die Zufahrt ist weiterhin zulässig.

² Die Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind innerhalb des Geltungsbereichs dauerhaft freizuhalten.

Art. 4 Ruhender Verkehr

¹ Die Autoabstellplätze für Bewohner für die Baubereiche A sind in Sammelgaragen anzuordnen. Für die übrigen Baubereiche ist die Parkierung frei.

² Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der SN VSS 640 065. Deren Anordnung und Gestaltung richtet sich nach den Merkblättern «Veloparkierung für Wohnbauten» oder «Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf» des Tiefbauamtes des Kantons St.Gallen.

**Art. 5 Raumsicherung
Andwilerstrasse**

Entlang der Andwilerstrasse ist durch die betroffenen Eigentümer an bezeichneten Stellen bei Bedarf Land für eine Pflörtneranlage, einen Gehweg sowie eine Bushaltestelle abzutreten. Die Planeinträge entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand.

Art. 6 Raumsicherung Fussweg

Zwischen den Richtungspunkten ist ein öffentlicher Fussweg von mind. 2.00 m Breite durch den Grundeigentümer zu erstellen und als Gemeindeweg 2. Klasse zu klassieren.

Art. 7 Notzufahrt

Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge erfolgt über den bezeichneten Bereich. Ein Lichtraumprofil von 4.00 m Breite und 4.00 m Höhe ist dauernd freizuhalten. Bei Gebäuden über 11.0 m Gebäudehöhe ist im Baubewilligungsverfahren eine Standfläche von 6.0 x 11.0 m für Hubrettungsfahrzeuge nachzuweisen. Die Notzufahrt inkl. der Standflächen ist auf eine Belastbarkeit von 18 t auszulegen.

III. Bebauung

Art. 8 Baubereiche, allgemein

¹ Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

² Die zulässigen Gebäudehöhen und Firsthöhen richten sich nach den Planeinträgen.

³ Die Baulinien für Bauten gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.

Art. 9 Baubereiche A

- ¹ In den Baubereichen A sind ausschliesslich Wohnen und nichtstörendes Gewerbe zulässig. Für die grundsätzliche Anordnung der Wohnbauten ist das Richtprojekt verbindlich.
- ² In den Baubereichen A1, A2, A4 und A5 gilt eine maximale Gebäudelänge von 25.00 m und ein arealinterner Gebäudeabstand von mindestens 7.00 m. Die maximale Gebäudetiefe für die Baubereiche A beträgt 15.00 m
- ³ In den Baubereichen A2 und A4 sind vier Vollgeschosse zulässig.

Art. 10 Baubereiche B

In den Baubereichen B gilt die Regelbauweise.

Art. 11 Baubereiche C

- ¹ In den Baubereichen C ist die Gebäudelänge und -tiefe nicht beschränkt. Der Mehrlängenzuschlag und der Gebäudeabstand kommen nicht zur Anwendung.
- ² Attikageschosse sind nicht zulässig.

Art. 12 Mehrausnützung

Wenn die besonderen Vorschriften des Sondernutzungsplans und Art. 7 BauR erfüllt sind, kann die Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren eine Mehrausnützung von maximal 20 % gewähren.

Art. 13 Gestaltung

- ¹ Neubauten sind in sich und im gegenseitigen Kontext gut zu gestalten.
- ² Für Neubauten sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- ³ Technische Aufbauten wie Liftaufbauten, Lüftungsanlagen oder Energieerzeugungsanlagen sind in der Regel unter einem Winkel von 45° von der Fassade zurückzusetzen. Davon ausgenommen sind Liftaufbauten bei guter Einpassung in den Gebäudekontext. Die Gebäudehöhe darf nur über das technisch nötige Mass überschritten werden.
- ⁴ Die Hauptbauten im Baubereich C1 bis C3 sind in der Höhe sowie in der Fassadenflucht gegenüber der Andwilerstrasse mindestens 3-fach zu staffeln. Dabei darf eine Fassade maximal 45 m Länge aufweisen. Der Fassadenversatz hat mindestens 5.0 m über einen Abschnitt von mindestens 10 m zu betragen.
- ⁵ Das Kopfgebäude im Baubereich C3 ist als Auftakt in das Areal sehr gut zu gestalten.

IV. Umgebung

Art. 14 Grundsätze

- ¹ Die allgemeinen Umgebungsflächen dienen der Gliederung der Teilgebiete innerhalb des Areals und als Übergang zur umliegenden Bebauung. Diese sind mit Ausnahme der Erschliessungs- und Abstellflächen zu begrünen. Es sind ausschliesslich standortgerechte, nicht invasive Arten zu verwenden.
- ¹ Im Baubereich A ist eine parkartige Durchgrünung mit Hochstammbäumen und Sträuchern, welche bis zur Andwilerstrasse reicht, zu realisieren. Die Bebauung und deren Umgebungsgestaltung soll introvertiert ohne direkten Bezug zur Andwilerstrasse konzipiert werden.
- ³ Die allgemeinen Betriebsflächen dienen als Umschlags-, Lager- und Abstellplätze für die angrenzenden Betriebe.
- ⁴ Die Umsetzung der Umgebungsgestaltung hat jeweils auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen, wenn die Bebauung oder die Umgebung erheblich verändert wird.

<i>Art. 15 Grünraum Andwilerstrasse</i>	Der Grünraum «Andwilerstrasse» ist mittels Baumreihe und Rasenrabatte zu gestalten. Es ist ein Hochstammbaum pro 15 Laufmeter nach Vorgabe der Stadt Gossau mit einem Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 5.00 m zu pflanzen.
<i>Art. 16 Bereich Lärmschutz</i>	Im Bezeichneten Bereich ist die Erstellung von einer Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2.00 m zulässig. Diese ist zu begrünen oder mit einer vorgelagerten Begrünung aus Sträuchern und Stauden zu kaschieren.
<i>Art. 17 Grünraum Böschung</i>	Der Grünraum «Böschung» ist als Puffer zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung mit hochstämmigen Laubbäumen, Stauden und Sträuchern locker zu gestalten. Private Aussenräume wie Sitzplätze sind nicht zulässig.
<i>Art. 18 Gestaltung Tannenstrasse</i>	<p>¹ Entlang der Tannenstrasse ist nach Vorgabe der Stadt Gossau eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen mit einem Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 5.00 m zu pflanzen und zu erhalten. Von der dargestellten Lage kann erschliessungsbedingt abgewichen werden.</p> <p>² Für Bereiche und notwendige Flächen, die dem Betrieb eines öffentlichen Verkehrsunternehmens dienen, wird auf eine Pflanzung verzichtet.</p>

V. Übrige Inhalte

<i>Art. 19 Naturgefahren</i>	<p>¹ Entlang der Andwilerstrasse ist ein Bord gegen Hochwasser von mindestens 0.25 m Höhe zu erstellen. Das Bord ist gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.</p> <p>² Die Geländesenke im Baubereich B1 ist bei einem Bauvorhaben auf ein hochwassersicheres Niveau anzuheben.</p>
<i>Art. 20 Altlasten</i>	Die Altlasten auf den Grundstücken Nrn. 5360 und 5701 sind bei einem Bauvorhaben fachgerecht zu sanieren.
<i>Art. 21 Aufhebung geltenden Rechts</i>	Mit der Rechtskraft des Sondernutzungsplans Andwilerstrasse werden der Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42 vom 24. September 1982 sowie der Baulinienplan Tannenstrasse vom 30. Juli 1986 aufgehoben. Der Überbauungsplan Mettendorf vom 3. Dezember 1966 wird innerhalb des Geltungsbereiches vom vorliegenden Sondernutzungsplan Andwilerstrasse - Tannenstrasse ersetzt.