

Überbauungsplan (inkl. Abbauplan) Langfeld

14. Oktober 2016
Massstab 1:1'000

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



Festlegungen

	BVo
	Art. 1
	Art. 3
	Art. 3
	Art. 4
	Art. 5
	Art. 5
	Art. 6
	Art. 7
	Art. 7
	Art. 8
	Art. 9
	Art. 10
	Art. 11

Hinweise

	Baute, bestehend
	Baute und Anlage, abzubrechen
	Verkehrsfläche, bestehend
	Allfällige Erschliessung Wohngebiet Städeli
	Gewässer, offen
	Gewässerabstand nach Übergangsbestimmung GSchV
	Sichtfeld Fahrbahn gemäss SN VSS 640 273a
	Sichtfeld Gehweg gemäss SN VSS 640 273a
	Strassenprojekt, Bauprojekt vom 14. Oktober 2016

Besondere Vorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich	¹ Der Überbauungsplan Langfeld besteht aus dem Situationsplan 1:1'000, den besonderen Vorschriften und dem Planungsbericht. ² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planeelemente sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
Art. 2 Zweck	Der Überbauungsplan bezweckt die qualitativ hochwertige Erschliessung, Bebauung und Einpassung des Gewerbe-Industriegebietes Langfeld. Damit dies möglich wird, ist das Gelände zu modellieren. Hierfür wird ein Erdabtrag nötig.

II. Abbau Hügel / Erdabtrag

Art. 3 Erdabtrag	¹ Innerhalb des Bereiches Erdabtrag darf die Kuppe bis zu den bezeichneten Koten abgetragen werden. ² Überschreitungen und/oder Unterschreitungen bis maximal 50 cm sind erlaubt, sofern die Abflussverhältnisse der Oberflächenentwässerung einwandfrei bleiben und die wesentliche Form der Geländegestaltung gewahrt bleibt.
Art. 4 Abbaubetrieb	¹ Der Abbau sowie die Zu- und Wegfahrt während des Abbaus hat von der Langfeldstrasse her zu erfolgen. ² Der Abbau hat über mindestens 4 Wochen zu erfolgen. Der Abbau- und Transportbetrieb darf nur von 7.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 17.00 Uhr erfolgen. Ruhezeiten müssen eingehalten werden.

III. Erschliessung

Art. 5 Verkehrsfläche, öffentlich	¹ Zur Erschliessung der Baubereiche A und B1 ist eine neue Gemeindestrasse zu erstellen und mit der bestehenden Langfeldstrasse zu verbinden. Die Dimensionierung richtet sich nach den Planeinträgen. ² Die neue Strasse kann bei Bedarf im «Bereich für allfällige Strassenerweiterung» bis an den Geltungsbereich erweitert werden. Der Planeintrag ist für die Strassenprojektierung begleitend. ³ Im Bereich der Feldhorn Baumreihe entlang der Langfeldstrasse dürfen Erschliessungsflächen eine maximale Breite von 5.00 m nicht überschreiten.
Art. 6 Bushaltestelle	Im Bezeichneten Bereich ist eine Bushaltestelle mit Warthäuschen zu erstellen.

IV. Bebauung

Art. 7 Baubereiche	¹ Bauten sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Die maximale Gebäudehöhe ist mittels Meereskoten pro Baubereich im Plan festgelegt. ² Technisch bedingte Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst in das Gebäude zu integrieren. Sie dürfen die festgelegte max. Gebäudehöhen nur um das technisch notwendige Mass überschreiten. ³ Sonnenenergieanlagen dürfen die festgelegte max. Gebäudehöhen nur um das technisch notwendige Mass überschreiten.
--------------------	---

Art. 8 Architektonische Gestaltung	¹ Bauten sind weitestgehend auf einfachen rechtwinkligen Grundformen zu entwickeln. ² Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept einzureichen. Eine Bemusterung kann verlangt werden. ³ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen. ⁴ Innerhalb der bezeichneten Bereiche sind die Fassaden und Umgebungsflächen architektonisch hochwertig zu gestalten. Die Fassadengestaltung hat die angrenzenden Strassenräume positiv zu prägen um diese qualitativ aufzuwerten.
------------------------------------	--

V. Umgebung

Art. 9 Grünfläche	¹ Die Grünfläche ist als Rasen und/oder Wiesengrünflächen zu erhalten bzw. zu gestalten. Es sind nur standortgerechte, nicht-invasive Pflanzen zulässig. ² Öffentliche Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen (Trottoir, Bushaltestelle, etc.) sind zulässig. Entlang der Langfeldstrasse kann im Baubereich A maximal eine private Zu-/Wegfahrt erstellt werden.
Art. 10 Baumreihen	¹ Entlang der Bischofszellerstrasse sind mind. 5 Feldhorne (<i>Acer campestre</i>) mit einem Baumkronenansatz von min. 4.00 m in gleichmässigen Abständen über die ganze Länge zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte im Plan sind begleitend. ² Entlang der bezeichneten Symbollinie Langfeldstrasse sind mind. 8 Feldhorne (<i>Acer campestre</i>) mit einem Baumkronenansatz von mind. 4.00 m gleichmässigen Abständen über die ganze Länge zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte im Plan sind begleitend.
Art. 11 Wildhecken	Zur Gestaltung und Gliederung des Aussenraumes sind in den bezeichneten Bereichen Wildhecken mit mindestens fünf verschiedenen einheimischen Arten zu pflanzen und zu erhalten. Die Wildhecken entlang aller Grundstücke sind ähnlich zu gestalten.
Art. 12 Privatflächen	Unbebaute oder unbefestigte, nicht als Betriebsfläche genutzte Teilbereiche der Liegenschaften sind als allgemeine Umgebungsfläche gemäss Art. 9 zu gestalten.

VI. Umwelt & Übriges

Art. 13 Umgang mit Meteorwasser	¹ Offene Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Umschlagplätze sind, soweit zweckmässig, zu überdachen. ² Bei einer Ableitung von Meteorwasser in die öffentliche Kanalisation sind Möglichkeiten der Retention oder Versickerung zu schaffen. ³ Mit der Baueingabe ist ein Entwässerungskonzept, insbesondere mit Angaben zu den abflusswirksamen Flächen, den anfallenden Mengen und den Retentionsmassnahmen, zu erbringen.
---------------------------------	--