



Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan Birnbäumen I

gemäss Art. 28 Baugesetz vom 6. Juni 1972

Vom Stadtrat beschlossen

Am:

Der Stadtpräsident

Im Namen des Stadtrates:
Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt

Vom:

Bis:

Vom Stadtparlament erlassen

Am:

Die Präsidentin des Stadtparlamentes

Der Stadtschreiber

Vom Baudepartement genehmigt

Am:

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung

Investor	Patria Schweiz. Lebensversicherung-Gesellschaft, Dufourstrasse 40, 9001 St. Gallen	071 493 51 11
Architektur	Christian Kerez, Architekt ETH SIA, Elbenstrasse 9, 8045 Zürich	01 451 44 40
Landschaft	Vogt Landschaftsarchitekten, Stampfenbachstrasse 57, 8006 Zürich	044 360 54 54
Planung	ERR Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner FSU SIA, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen	071 227 62 62



A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bauordnung der Stadt St. Gallen (BO).

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften (BesV), den Beilageplänen, dem Umgebungsgestaltungskonzept Birnbäumen/Goldbrunnen und dem Nutzungskonzept für den Freiraum Birnbäumen/Goldbrunnen (alle mit Datum vom 10. Mai 2006).

³ Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente, die Beilagepläne, das Umgebungsgestaltungskonzept Birnbäumen/Goldbrunnen und das Nutzungskonzept für den Freiraum Birnbäumen/Goldbrunnen sind richtunggebend.

Art. 2 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan regelt die zweckmässige Erschliessung der Überbauung und bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit städtebaulich und freiräumlich vorzüglicher Gestaltung.

² Im Besonderen werden mit dem Gestaltungsplan folgende Ziele angestrebt:

- Die künftige Überbauung soll sich durch einen klaren Übergang zum umgebenden Terrain auszeichnen, um dessen Charakter ablesbar zu erhalten.
- Die Konzentration der Überbauung in zwei Baufeldern mit der daraus resultierenden Verdichtung soll städtebaulich vorzüglich gelöst werden.
- Die naturlandschaftlichen Gegebenheiten wie Hanglage, geschützte Gehölze, Einzelbäume, Bogenbach und Aussicht des Panoramaweges sollen bei der Überbauung angemessen berücksichtigt werden.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessungsgrundsatz

Die verkehrsmässige Erschliessung hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente ab der Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

Art. 4 Parkierung

¹ Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme von Besucherparkplätzen in Tiefgaragen. Besucherparkplätze sind innerhalb der bezeichneten Mischfläche anzuordnen. Zu- und Wegfahrt der Tiefgaragen erfolgen über den im Plan bezeichneten Bereich.

² Die Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Es ist pro Wohnung mindestens ein Parkplatz zu erstellen. Dazu sind mindestens 10 % zusätzliche Besucherparkplätze vorzusehen. Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen.

³ Es ist mindestens ein Behindertenparkplatz je 50 Parkplätze bzw. mindestens einer pro einzelner Tiefgarage vorzusehen. Daneben ist mindestens einer der Besucherparkplätze als Behindertenparkplatz auszubilden.

⁴ Genügend Zweiradabstellflächen, d.h. 0.8 Zweiradabstellplätze pro Zimmer, sind an gut zugänglichen Stellen zu erstellen. Mit Ausnahme von maximal 10 % aller Zweiradabstellplätze müssen alle Abstellplätze im Gebäudeinnern ausgeführt werden.

Art. 5 Fussläufige Erschliessung

¹ Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten Erschliessungswege sind behindertengerechte Wegeverbindungen zu erstellen.

² Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten Fusswege sind befestigte Fusswege mit einer Breite zwischen 1.0 m und 1.6 m zu erstellen.

³ Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten Fusspfade können weitere unbefestigte Fusswegeverbindungen mit einer maximalen Breite von 1.0 m ausgebildet werden.

⁴ Erschliessungswege und die Vorbereiche der Hauszugänge dienen auch als Spielbereiche.

Art. 6 Behindertengerechtigkeit

¹ Behindertengerechte Wegeverbindungen müssen eine Mindestbreite von 1.6 m und eine Neigung von maximal 6% aufweisen. Geringfügig stärkere Neigungen sind nur dann zulässig, wenn diese auf Grund der topografischen Gegebenheiten unvermeidbar sind. Der Belag ist eben, hart und rutschfest auszuführen.

² Über die bezeichneten Erschliessungswege müssen die Hauseingänge behindertengerecht zugänglich sein.

³ Freizeit- und Spielbereiche sind mit mindestens einer behindertengerechten Wegeverbindung zu erschliessen.

⁴ Aussentreppen sind mit Handläufen zu versehen.

Art. 7 Mischfläche

¹ Die Mischfläche dient verschiedenen Funktionen (Besucherparkplätze, Zweiradabstellplätze, Spielbereich).

² In Abstimmung auf die unterschiedlichen Nutzungsansprüche ist die Mischfläche als Teil des Strassenraums entsprechend zu gestalten. Die Gestaltung muss auf das strassenräumliche Gesamtkonzept für die Baufelder Birnbäumen I, II und III abgestimmt sein. Dieses Konzept ist Bestandteil des im Baubewilligungsverfahren einzureichenden Umgebungsgestaltungsplans.

C. Überbauung

Art. 8 Grundfläche Hauptbauten

¹ Die Grundflächen für Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximale Höhengausdehnung wird mittels maximaler Gebäudehöhe (GH) in m.ü.M geregelt sowie durch die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse.

² Überschreitungen der vorgegebenen Masse sind nicht zulässig; Unterschreitungen der Grundflächen- und Gebäudehöhenangaben sind zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt.

³ Die Messung der Vollgeschossszahl erfolgt ab Erdgeschossniveau; darunter liegende Geschosse gelten als Untergeschosse. Wo ein Untergeschoss als Sockelgeschoss in Erscheinung tritt, darf es nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

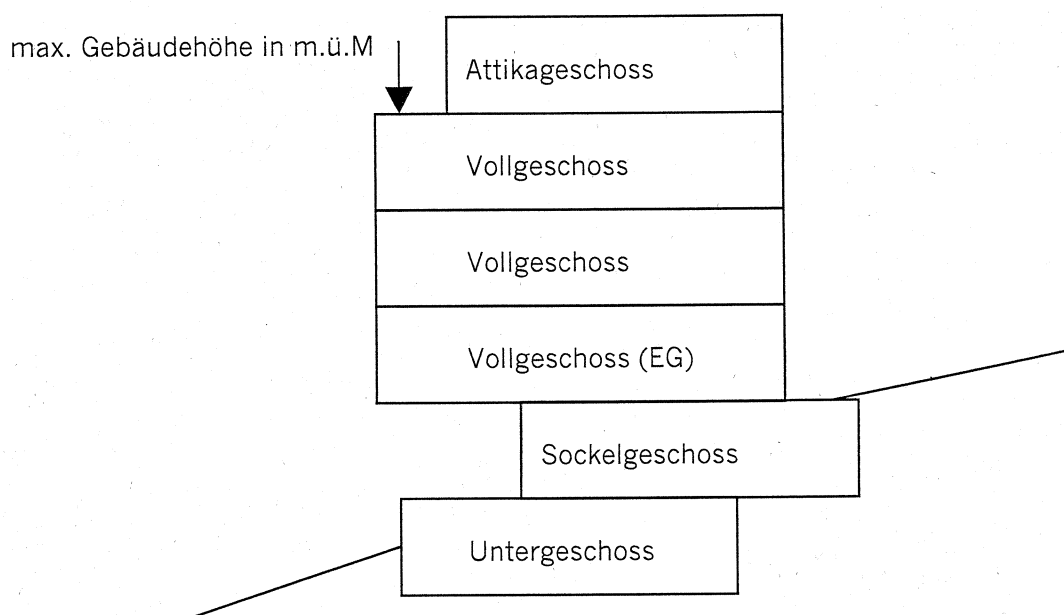


Abbildung 1 – Schemaquerschnitt Hauptbauten

Art. 9 Baubereich Attikageschosse

¹ Innerhalb der bezeichneten Bereiche dürfen Attikageschosse erstellt werden.

² Das Attikageschoss darf die festgelegte maximale Gebäudehöhenkote in m.ü.M. um maximal 3.5 m überragen.

Art. 10 Baubereich Vorbauten

¹ Vorbauten sind innerhalb der bezeichneten Bereiche zulässig.

² Ausserhalb der Baubereiche für Vorbauten sowie der bezeichneten Grundfläche für Hauptbauten sind keine weiteren An- oder Vorbauten gestattet.

³ Vorbauten dürfen aus Gründen des Lärm- bzw. Windschutzes verglast werden. Die Verglasung darf nur mit unisolierten und leicht zurückversetzten Fenstern ausgeführt werden, die den Charakter der Schottenbauweise sichtbar machen. Es ist für die Vorbauten beider Hauptbauten eine gestalterisch einheitliche Lösung zu wählen.

⁴ Vorbauten dürfen mit Flachdächern versehen werden.

Art. 11 Sockelbaulinie

Das Sockelgeschoss darf die bezeichneten Sockelbaulinien nicht überschreiten.

Art. 12 Umgrenzung Tiefgarage/Untergeschosse

¹ Die im Plan bezeichnete Umgrenzung der Tiefgarage legt die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgarage fest.

² Untergeschosse sind innerhalb der Grundfläche für Hauptbauten und der Umgrenzung der Tiefgarage zulässig.

D. Architektonische Gestaltung, Umgebungsgestaltung**Art. 13 Architektonische Gestaltung**

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit gewahrt bleibt und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Für wichtige Gebäudeteile und Gestaltungselemente können Muster verlangt werden.

² Die Vollgeschosse der Hauptbauten sind durch Wandschotten zu gliedern. Die Fassadenstrukturen der Längsseiten sind innerhalb der sichtbaren Wandschotten als durchgehende Bänder auszubilden. Die Vollgeschosse müssen über die Sockelgeschosse mit den Eingangsbereichen auskragen.

Art. 14 Dachgestaltung

¹ Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachbereiche sind mindestens extensiv zu begrünen.

² Technisch erforderliche Aufbauten sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken und möglichst zusammenzufassen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher Aussagen über die Freiraumbereiche und deren Abgrenzungen, die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung sowie die Wegführungen macht.

Art. 16 Private Aussenraumbereiche

¹ Die privaten Aussenraumbereiche dienen der privaten Nutzung und sind einheitlich zu gestalten. Für die Abgrenzung und Gestaltung dieser Bereiche sind die Aussagen des Umgebungsgestaltungsplans massgebend.

² In diesen Bereichen sind keine Bauten zulässig. Anlagen wie Sitzplätze, Wege, Pflanzgärten etc. dürfen erstellt werden, soweit dadurch der Wieslandcharakter des umgebenden Geländes nicht beeinträchtigt wird.

Art. 17 Freihaltebereich

¹ Die Freihaltebereiche sind grundsätzlich landwirtschaftlich extensiv als Mähwiese oder Rinder-Magerweide zu nutzen. Falls in einzelnen Teilbereichen die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der räumlichen Situation nicht sinnvoll ist, sind diese Flächen extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Die genaue Abgrenzung der landwirtschaftlich genutzten Bereiche von den privaten Aussenraumbereichen sowie den Freizeit- und Spielbereichen ist mit dem Umgebungsgestaltungsplan abzugleichen. Das diesem Gestaltungsplan beigelegte „Nutzungskonzept für den Freiraum Birnbäumen/Goldbrunnen“ ist richtunggebend. Im Baubewilligungsverfahren ist darüber hinaus ein Bewirtschaftungs-, Pflege- und Entwicklungsplan einzureichen. Die extensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mittels Bewirtschaftungsverträgen langfristig sicherzustellen.

² Es sind keine Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Erschliessungswegen, Fusswegen, Fusspfaden, Anlagen für Freizeit- und Spielbereiche, Bauten und Anlagen für Fluchtwege von Schutzräumen, der Tiefgaragenzufahrt sowie Unterflurbehältern zur Kehrrichtentsorgung im Bereich der Erschliessungsstrasse zulässig.

³ Für die Baumpflanzungen im Freihaltebereich müssen landschaftsgerechte, grosskronige, hochstämmige Laubbäume verwendet werden. Die Standorte der im Umgebungsgestaltungskonzept eingetragenen Gehölze sind richtunggebend.

⁴ Für die Rinderbeweidung dürfen stabile, ausbruchsichere Weidezäune erstellt werden. Diese müssen sich in ihrer Gestalt und in ihrer Farbgebung gut in die Umgebung einfügen.

⁵ Die Bauten müssen optimal in die spezifische Topografie der angrenzenden Freihaltebereiche eingebunden werden. Erforderliche Terrainanpassungen sind auf ein absolutes Minimum (Baugrube, Anpassung Überbauung mit bestehendem Terrain, Stützmauern und alternative Böschungssicherungsmassnahmen im Rahmen des Baus der Erschliessungsstrasse) unter Berücksichtigung der technischen, topografischen und gestalterischen Aspekte zu beschränken. Bei der Gestaltung von Steilböschungen (Böschungssneigung > 1:2) oder Geländeübergangsbereichen, in denen künstliche Stützkonstruktionen bzw. Hangsicherungssysteme erforderlich sind, sind zwecks Schaffung extensiver Wiesen ausreichende Bodenüberdeckungen vorzusehen. Im Bereich Terrainschutz Gehölze sind keine Terrainveränderungen zulässig.

Art. 18 Bepflanzung

Für Baumplantungen im Bereich von unterirdischen Bauten muss eine Substratüberdeckung von mindestens 100 cm vorhanden sein.

Art. 19 Freizeit- und Spielbereich

¹ Anlagen für Freizeit und Spiel sind an den dafür bezeichneten Bereichen vorzusehen. Die Bereiche dürfen eine Fläche von insgesamt 500 m² nicht überschreiten.

² Die Einrichtung von Pflanzgärten ist in den Freizeit- und Spielbereichen möglich. Diese dürfen sich nur über einen zusammenhängenden Bereich erstrecken, der eine Gesamtfläche von 250 m² nicht überschreiten darf.

E. Umwelt und Sicherheit**Art. 20 Ökologie**

Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungs- und Dachflächengestaltung sind die Ansprüche standorttypischer Flora und Fauna zu berücksichtigen.

Art. 21 Kehrrichtentsorgung

Die Kehrrichtentsorgung hat gemäss Konzept des Entsorgungsamtes über den Quartier-Unterflurbehälter zu erfolgen. Der Standort des Unterflurbehälters ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 22 Energie

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Überbauung zusammen mit den Baugesuchsunterlagen zusätzlich zum Energienachweis das zugrunde liegende Energiekonzept einzureichen, in dem auch die Art der Wärmeproduktion und -versorgung festgelegt wird. Sollten die Bauten nicht im MINERGIE-Standard zur Ausführung gelangen, so ist im Konzeptbericht darzulegen, welche Massnahmen zur Erreichung dieses Standards noch notwendig wären, welche kostenmässigen Folgen dadurch entstehen würden und weshalb diese Massnahmen nicht ausgeführt werden sollen.

Art. 23 Sicherheit

Den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerschaft, insbesondere von Frauen und Kindern sowie älteren und gebrechlichen Personen, ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind genügend offene und kurze Fluchtmöglichkeiten, klar ablesbare Wegführungen sowie gut einsehbare Zu- und Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Insbesondere zu vermeiden sind unübersichtliche und des nachts unausgeleuchtete Bereiche. Die Parkgaragen sind mit Kunstlicht gut auszuleuchten.

Art. 24 Lärmschutz

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass der Planungswert gemäss Artikel 29 Lärmschutz-Verordnung eingehalten wird.

Einverständniserklärung:

Die nachfolgend aufgeführten Grundeigentümer erklären sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
F1704, C1599	Ortsbürgergemeinde St.Gallen Gallusstrasse 14 9000 St. Gallen	Im Namen des Bürgerrates St. Gallen Der Präsident Der Ratsschreiber
F1706	Stadt St. Gallen Rathaus 9001 St. Gallen	