



Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan Birnbäumen III

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/Arch.	Felix Sigrist AG, dipl. Arch. ETH / lic.oec, Flurhofstrasse 160, 9000 St. Gallen	071 245 72 53
Landschaft	Tobias Pauli Landschaftsarchitekt BSLA, Oberer Graben 38, 9000 St. Gallen	071 223 55 48
Planung	ERR Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner FSU SIA, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen	071 227 62 62



Stadtplanungsamt
Datum: 10.05.2006

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 Gestaltungsplans 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 verdichteten 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 einem Baufeld 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 respektive ab dem Wendepunkt zu erfolgen.

Art. 4 Parkierung

¹ Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze sowie der Parkierung für das Schutzobjekt in einer Tiefgarage vorzusehen. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle.

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.

⁵ Die Parkierung für das Schutzobjekt ist im Hofbereich und im Baubereich Garagenbaute vorzusehen.

Art. 5 Fussläufige Erschliessung

¹ Die fussläufige Erschliessung erfolgt über die bezeichneten Erschliessungselemente wie Vorplatzbereich, Erschliessungswege, Bereich für Treppen- und Platzanlagen sowie Fusspfade.

² Innerhalb der bezeichneten Bereiche für Erschliessungswege sowie Treppen- und Platzanlagen ist in Abstimmung auf die einzelnen Baukörper das interne Wegnetz auszugestalten. Treppen müssen eine Mindestbreite von 1.5 m aufweisen und sind mit Handläufen zu versehen.

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

⁴ Erschliessungswege sowie Treppen- und Platzanlagen dienen auch als Spielbereiche.

⁵ Für die Teile der Erschliessungswege sowie der Treppen- und Platzanlagen, die nicht als Erschliessungswege oder als Treppen- und Platzanlagen und deren Gestaltung oder weitere halböffentliche Nutzung benötigt werden, kommen die Bestimmungen von Art. 18 Abs. 1 zur Anwendung.

Art. 6 Behindertengerechtigkeit

¹ Die im Gestaltungsplan festgelegten Liftanlagen sind so zu erstellen, dass damit alle Hauszüge von der Tiefgarage aus stufenfrei zugänglich sind.

² Die bezeichneten Erschliessungswege müssen behindertengerecht ohne Steigungen mit einer Mindestbreite von 1.6 m ausgeführt werden. Der Belag ist eben, hart und rutschfest auszuführen.

Art. 7 Vorplatzbereich

¹ Der Vorplatzbereich dient verschiedenen Funktionen wie Spielbereich, Besucherparkplätze, Zweiradabstellplätze, Zugänge zur Tiefgarage und zum internen Wegnetz.

² In Abstimmung auf die unterschiedlichen Nutzungsansprüche ist der Vorplatzbereich als Teil des Strassenraums entsprechend zu gestalten. Die Gestaltung muss auf das strassenräumli-

che 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 für Hauptbauten

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

² Als Vollgeschosse werden die Geschosse ab EG-Niveau angerechnet (im Plan als Höhenkoten in m.ü.M. bezeichnet). Darunter liegende Geschosse gelten als Untergeschosse. Wo das Untergeschoss als Sockelgeschoss in Erscheinung tritt, darf es im Rahmen der wohngygienischen Vorschriften zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig.

³ Das Überschreiten der Grundflächen und der Gebäudehöhenangaben ist nicht zulässig. Unterschreitungen sind bis maximal 2.0 m zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt.

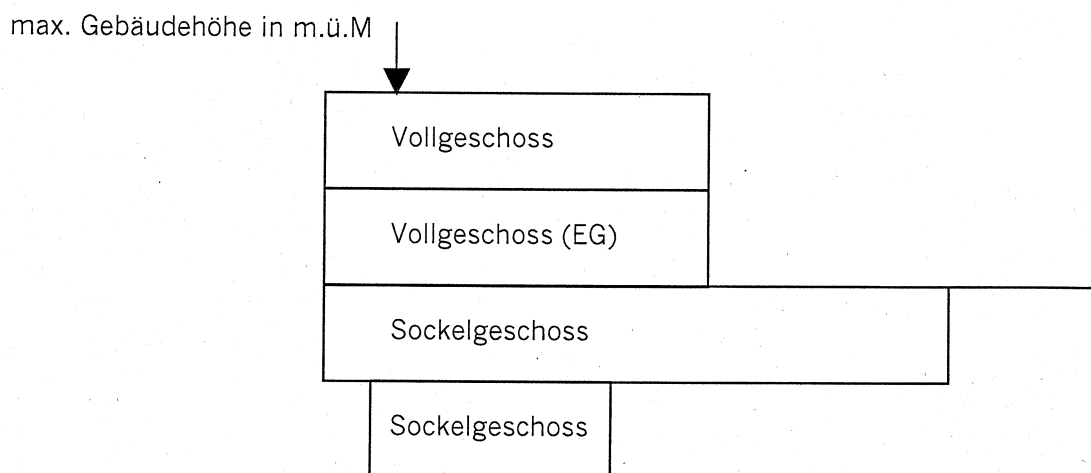


Abbildung 1 – Schemaquerschnitt Hauptbauten (Baureihe 1)

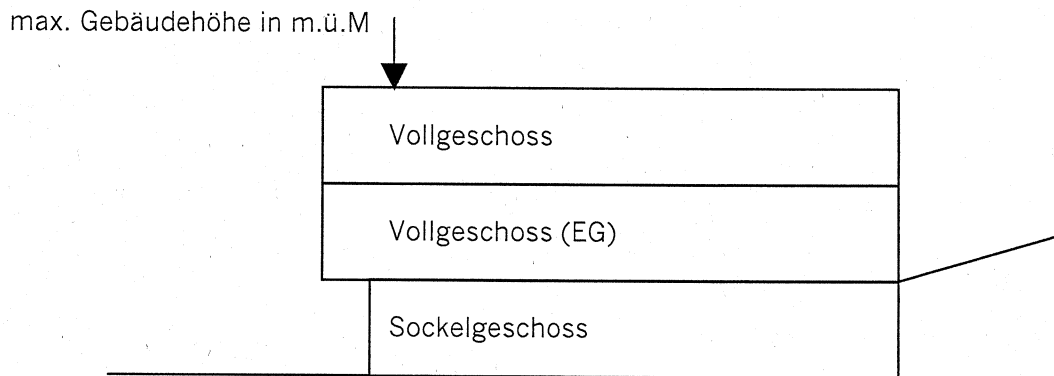


Abbildung 2 – Schemaquerschnitt Hauptbauten (Baureihen 2 und 3)

Art. 9 Sockelbaulinie

¹ Sockelgeschosse dürfen die bezeichnete nördliche Sockelbaulinie nicht überschreiten.

² Davon abweichend darf in der ersten Baureihe das obere der beiden Sockelgeschosse die gleiche horizontale Ausdehnung haben wie die Grundfläche für Hauptbauten. Im Bereich der Treppen- und Platzanlagen ist für dieses Geschoss die südliche Sockelbaulinie massgebend.

³ Stützmauern dürfen strassenseitig in der Flucht der Sockelbaulinie erstellt werden.

Art. 10 Umgrenzung Tiefgarage

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

² Innerhalb der Umgrenzung Tiefgarage ist die Lifterschliessung zu erstellen.

³ Innerhalb der Umgrenzung der Tiefgarage und der Grundfläche für Hauptbauten sind Sockelgeschosse zulässig.

Art. 11 Baubereich Vorbauten

¹ Ausserhalb der bezeichneten Grundflächen für Hauptbauten sowie der Baubereiche für Vorbauten (Baureihen 2 und 3) und Garagenbauten (Schutzobjekt) sind keine An-, Vor- und Nebenbauten gestattet. In der Baureihe 1 sind Balkone, Loggien, Wintergärten, etc. innerhalb der Gebäudevolumen anzuordnen.

² Vorbauten dürfen aus Gründen des Lärm- bzw. Windschutzes verglast werden. Die Verglasung darf nur mit unisolierten Fenstern ausgeführt werden, die als ein durchgehendes Fensterband wahrgenommen werden. Es ist für die Vorbauten aller Hauptbauten eine gestalterisch einheitliche Lösung zu wählen.

³ Vorbauten dürfen mit Flachdächern versehen werden. Die Erstellung von Schrägdächern ist nur zulässig, soweit Gründe der Gebäudestatik diese erfordern.

Art. 12 Schutzobjekt

¹ Bei dem im Plan bezeichneten Schutzobjekt handelt es sich um eine geschützte Baute. Das Gebäude ist in seinem äusseren Erscheinungsbild als auch in seiner schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Sanierungsmassnahmen sowie Um- und Ausbauten sind unter Berücksichtigung der schützenswerten Elemente gestattet. Bauliche Veränderungen, Zweckänderungen jeder Art sowie Fassadenrenovationen und -anstriche sind bewilligungspflichtig.

² Wege und bauliche Anlagen, die den Zugang der zum Schutzobjekt gehörenden Scheune bezwecken, sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut einordnen.

Art. 13 Baubereich Garagenbaute

Innerhalb des Baubereiches darf eine eingeschossige Garagenbaute bis zu einer maximalen Höhe von 3 m erstellt werden.

D. Architektonische Gestaltung, Umgebungsgestaltung

Art. 14 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 Westfassaden der Bauten der Baureihen 2 und 3 sind in den Vollgeschossen überwiegend offen in Glas zu gestalten.

Art. 15 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. 16 Umgebungsgestaltung

¹ 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.

² Die Gestaltung der Umgebungsbereiche innerhalb der Überbauung, insbesondere der Bereiche für Treppenanlagen sowie der Erschliessungswege, erfolgt gemäss Umgebungsgestaltungsplan.

Art. 17 Bereich für Treppen- und Platzanlagen

Die Bereiche für Treppen- und Platzanlagen dienen als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereiche und können im Sinne einer halböffentlichen Nutzung als quartiersinterne Platzanlagen mit Sitzmöglichkeiten sowie kleineren Spielbereichen ausgestaltet werden. Es sind keine Bauten zulässig. Die Bepflanzung erfolgt gemäss Umgebungsgestaltungsplan.

Art. 18 Privater Aussenraumbereich

¹ Die privaten Aussenraumbereiche dienen der privaten Nutzung und können individuell gestaltet werden. Es sind keine Bauten mit Ausnahme von den beiden im Plan festgelegten Liftanlagen sowie deren Zugängen, die auch gedeckt ausgeführt werden können, zulässig. Anlagen wie Pergolen in Leichtbauweise, Sitzplätze, Pflanzgärten, erforderliche Treppen und Stützmauern bis zu einer maximal sichtbaren Höhe von 2.5 m sind gestattet.

² In der Umgebung des Schutzobjektes muss die Gestaltung des privaten Aussenraumbereiches in Abstimmung auf die schutzwürdigen Elemente des Baukörpers erfolgen. Die Erstellung eines Gewächshauses mit einer maximalen Höhe von 3 m und einer maximalen Grundfläche von 40 m² ist erlaubt.

Art. 19 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 Fusspfaden, Anlagen für Freizeit- und Spielbereiche sowie Unterflurbehältern zur Kehrrichtentsorgung zulässig. Im Bereich Umgebung Tiefgarage sind daneben Liftanlagen sowie deren Zugänge 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 Bö-

schungssicherungsmassnahmen im Rahmen des Baus der Erschliessungsstrasse) unter Berücksichtigung der technischen, topografischen und gestalterischen Aspekte zu beschränken. Bei der Gestaltung von Steilböschungen (Böschungsneigung > 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. 20 Bepflanzung

¹ Für Strauchpflanzungen im Bereich von unterirdischen Bauten muss eine Substratüberdeckung von mindestens 80 cm vorhanden sein.

² Bepflanzungen innerhalb der privaten Aussenraumbereiche müssen in ihrer Ausdehnung Rücksicht auf die Gewährung der Aussicht nehmen.

Art. 21 Zu erhaltender Baum

Der bezeichnete Baum ist zu erhalten. Bei Absterben ist eine Ersatzpflanzung in dessen Nahbereich vorzusehen.

Art. 22 Freizeit- und Spielbereich

¹ Freizeit- und Spielbereiche sind an den dafür bezeichneten Bereichen vorzusehen. Die Abgrenzung dieser Bereiche ergibt sich aus den bestehenden Platzausbildungen im Terrain.

² Die Errichtung von Spielanlagen ist in diesen Bereichen erlaubt, sofern die geschützte Gehölzgruppe nicht beeinträchtigt wird und die Nutzung in einem gehölzverträglichen Mass erfolgt. Notwendige Terrainveränderungen, die die Nutzbarmachung des bestehenden Eiskellers für Freizeit- und Spielzwecke zum Ziel haben, sind erlaubt.

E. Umwelt und Sicherheit

Art. 23 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. 24 Kehrrichtentsorgung

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

Art. 25 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 kostenmässige Folgen dadurch entstehen würden und weshalb diese Massnahmen nicht ausgeführt werden sollen.

Art. 26 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 Parkgarage ist auch mit Tageslicht zu belichten.

Art. 27 Lärmschutz

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

Einverständniserklärung:

Der nachfolgend aufgeführte Grundeigentümer erklärt sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

Parz. Nr. Grundeigentümer

F 1681 Ortsbürgergemeinde St. Gallen
Gallusstrasse 14
9000 St. Gallen

Unterschrift

Im Namen des Bürgerrats St. Gallen
Der Präsident Der Ratsschreiber