



Besondere Vorschriften zum Überbauungsplan "Maestrani"

gemäss Art. 22 Baugesetz vom 6. Juni 1972

Vom Stadtrat beschlossen

am:

Der Stadtpräsident:

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:

Öffentlich aufgelegt

vom:

bis:

Vom Grossen Gemeinderat erlassen

am:

Der Präsident des Grossen Gemeinderates:

Der Stadtschreiber:

Vom Baudepartement genehmigt

am:

mit Ermächtigung
Der Leiter des Planungsamtes:

Planung:
Bernhard Müller, Architekt/ Planer HTL/BSP, St.Gallen

tel: 071 228 40 00 / fax: 071 228 40 01

Stadtplanung
Januar 2002



Überbauungsplan Maestrani

Besondere Vorschriften

15. Januar 2002

Art. 1 Geltungsbereich/ Verbindlichkeit

1 Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungsplan M: 1:500, den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen mit Datum vom Januar 2002.

2 Die vorliegenden besonderen Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan Maestrani umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bauordnung (BO) der Stadt St.Gallen.

3 Alle in der Legende des Planes als Festlegung bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planbestandteile und die Beilagepläne sind richtungsgebend.

Art. 2 Erschliessung/ Parkierung

1 Die Erschliessung hat ausschliesslich über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen.

2 Die Fortsetzung des Schokoladenweges (Gemeindeweg 2.Klasse) ist durchgehend als Fuss- und Radwegverbindung mit einer minimalen Breite von 3.00 m zu erstellen.

3 An den bezeichneten Stellen sind offene Besucherparkplätze vorzusehen. Die übrigen Parkplätze sind in Sammelgaragen im Sockelgeschoss der Hauptbauten oder innerhalb der Grundflächen für unterirdische Bauten anzuordnen. Die Zahl der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

4 An gut zugänglichen Stellen sind genügend gedeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen. Die Zahl der Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 3 Bebauung

1 Die Grundflächen der Hauptbauten legen die Lage, die Stellung und die maximale horizontale Ausdehnung der Gebäude oder Gebäudeteile fest. Die maximalen Gebäudehöhen der Bauten sind mittels Höhenkoten (m.ü.M) im Plan festgelegt. Die Bestimmung der Bauordnung über die Höhenlage der Bauten findet keine Anwendung.

2 Überbauungsbestimmungen

Baubereich	max. Gebäude- grundfläche	max. Geschosszahl	max. Gebäude- höhe (m.ü.M)	Sockelgeschoss zulässig
A1	480 m ²	4	774.00	ja
A2		5	776.50	nein
B1	840 m ²	4	779.00	ja
B2		4	782.00	ja
C	200 m ²	4	786.00	ja

3 Über die maximale Dachkote sind nur technisch unumgängliche Dachaufbauten erlaubt. Diese sind in ihren Dimensionen zu beschränken.

4 Das Bauvolumen im Bereich B ist in zwei Baukörper aufzuteilen, wobei zwischen diesen ein minimaler Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten ist.

5 Die bezeichneten bestehenden Gebäude geniessen in abstandsrechtlicher Sicht und in Bezug auf das Volumen Bestandesgarantie (Art. 77 BauG).

6 Das im Plan bezeichnete Treppenhaus mit Lift darf ausschliesslich zur vertikalen Erschliessung des Stammhauses genutzt werden. Der Ausbau zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken ist nicht zulässig.

Falls das Treppenhaus abgebrochen wird, können stattdessen im Baubereich für Vorbauten der Hauptbaute vorgestellte transparente Gebäudeteile (Wintergärten, Balkone, Veranden, Treppen, Windfänge und Vordächer) gestattet werden. Sowohl Treppenhaus wie allfällige Vorbauten sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten. Darüber hinaus sind am Stammhaus keine Vorbauten zulässig.

7 In den Bereichen A und B sind An- und Vorbauten nur innerhalb der bezeichneten Grundfläche für Hauptbauten zulässig; im Baubereich C gelten diesbezüglich die Regelbauvorschriften.

Art. 4 Architektonische Gestaltung

1 Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit der Überbauung gewahrt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Im besonderen ist dem geschützten Ortsbild St. Georgen Rechnung zu tragen.

2. Neubauten sind mit einem Flachdach oder minimal geneigtem Pultdach (max. 5°) abzuschliessen.

Art. 5 Landschaft

1 Die im Überbauungsplan festgelegten Landschaftselemente und ökologisch bedeutsamen Lebensräume sind zu erhalten und aufzuwerten. Der Beilageplan 1 mit Bericht zur Landschaftsökologie und landschaftlichen Entwicklung gilt dabei als richtungsweisend.

2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Massnahmen im Detail in Nutzungs- und Pflegeplänen aufzuzeigen und abschnittsweise in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung umzusetzen und langfristig sicherzustellen.

3. Die Umsetzung der Massnahmen hat spätestens zusammen mit der Überbauung der jeweiligen Teilbereiche (A,B,C) zu erfolgen.

4. Die im Plan bezeichneten Bereiche Hochstauden, Aufwertung Uferbereich, Magerweide, Magerwiese sind extensiv zu bewirtschaften und zu unterhalten. Die Nutzung als Aufenthaltsbereich oder das Erstellen von Bauten und Anlagen, die nicht der ökologischen Aufwertung dienen, sind nicht erlaubt.

5. Der im Plan bezeichnete Hohlweg ist in seinem typischen Charakter uneingeschränkt zu erhalten und zu entwickeln.

Art. 6 Bachöffnung

1. Der eingedolte Bereich der Steinach ist spätestens im Zuge einer allfälligen Sanierung des Bauwerkes zu öffnen und zu renaturieren.
2. Der Seelenhofbach ist mit dem Bauvorhaben im Baubereich C zu öffnen und naturnah zu gestalten.
3. Die entsprechenden Projekte sind in Zusammenarbeit mit den Fachstellen der Bauverwaltung auszuarbeiten und umzusetzen.

Art. 7 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebungsgestaltung hat für die gesamte Überbauung nach einem, auf die Bebauung und das Gelände abgestimmten Konzept zu erfolgen. Die für die Identität der Bebauung wichtigen Plätze und Wege sind nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Nutzung sowie Gestaltung der Aussenbereiche und des Gesamtareals aufzuzeigen. Es sind genügend Möglichkeiten für Kleinkinderspielplätze vorzusehen.
- 3 Bereitstellungsplätze für Kehricht- und Papierabfuhr sind sicherzustellen. Die genauen Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- 4 Die Standorte für die Kompostierung von Grünabfällen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 8 Etappierung

- 1 Die Überbauung des Areals in verschiedenen Etappen ist möglich. Die bezeichneten Bauten sind im Rahmen der Überbauung der jeweiligen Teilbereiche abubrechen. Insbesondere ist das Speditionsgebäude F 4503 mit der Erstellung des Gebäudes A1/A2 sowie die Gebäude Assek. Nr. F 4953, F 6846 mit der Erstellung der Gebäude B1/ B2 abubrechen.

Art. 9 Energie

1 Für die Energieversorgung ist ein Gesamtkonzept zu erstellen.

Art. 10 Ökologie

1 Es sind baubiologisch und ökologisch verträgliche Materialien und Konstruktionen anzuwenden.

2 Soweit es die Verhältnisse erlauben, ist anfallendes Oberflächenwasser in die Steinach einzuleiten oder örtlich versickern zu lassen.

3 Die Dächer der Hauptbauten und Attikageschosse sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

4. Bei den Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind die Ansprüche standorttypischer, einheimischer Flora und Fauna zu berücksichtigen.

Art. 11 Sicherheit

1 Die Sicherheitsbedürfnisse der BenutzerInnen, im besonderen diejenigen von Frauen und Kindern sowie alten und behinderten Menschen, sind bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

2 Unübersichtliche oder nicht genügend ausgeleuchtete Bereiche sind zu vermeiden

Art. 12 Befristung

Wird innerhalb von zehn Jahren ab Rechtskraft des Überbauungsplanes nicht mit den Bauarbeiten begonnen, gilt der Überbauungsplan als aufgehoben.