Gemeinde Au SG

M 1:500

25. Juni 2014

m 5 10 15 20 25

Änderung Gestaltungsplan Gächter-Areal, Heerbrugg

Vom Gemeinderat erlassen am
Der Gemeindepräsident Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Auflage:

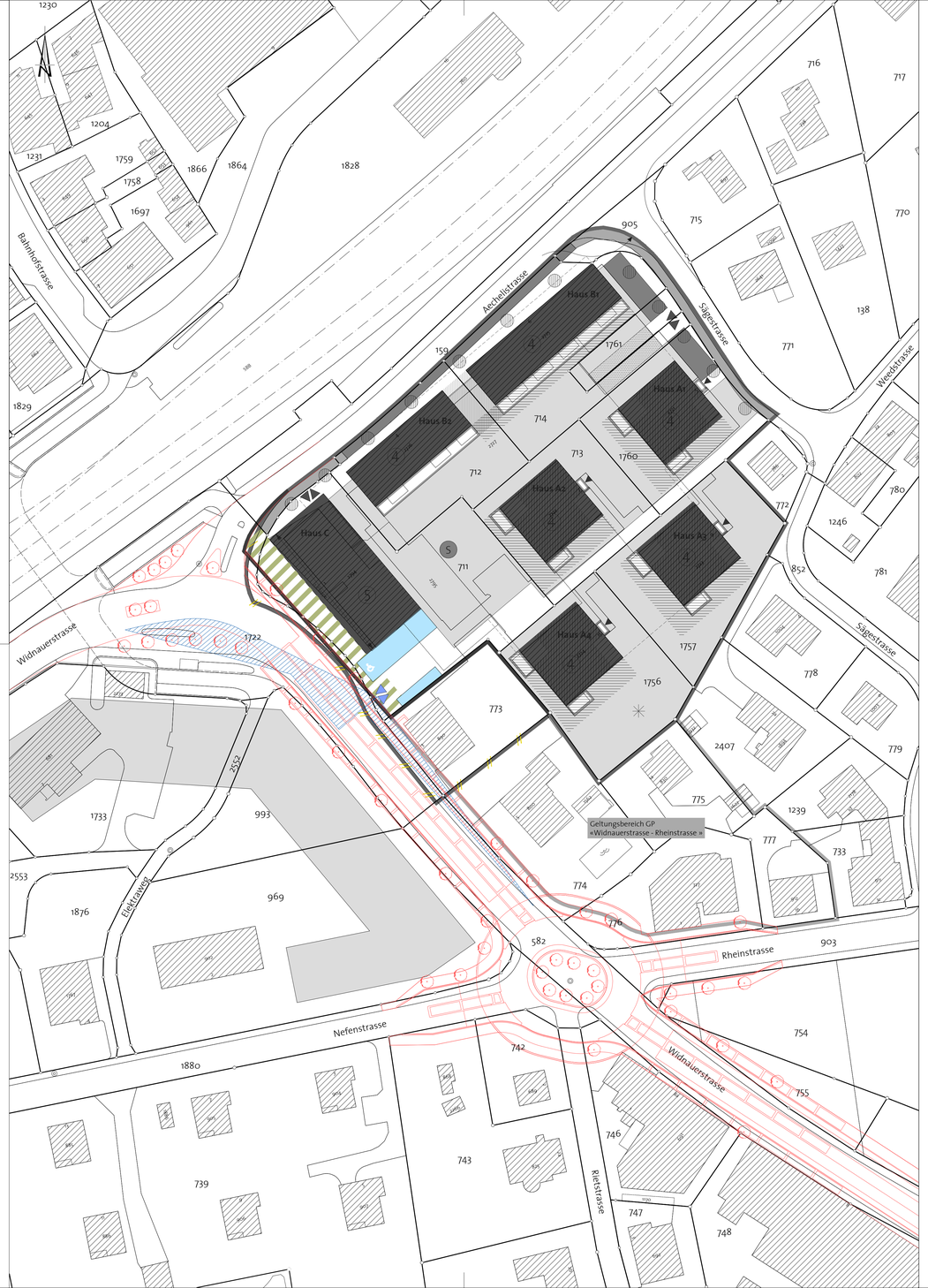
Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am
Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

Strittmatter Partner AG
Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

421501zb\Aenderung_GP_Gaechter_140625.dwg, Wo-Bl-ibu/seb

Legende

Hinweise	Festlegungen/ Änderungen	
		Geltungsbereich
		Objekt, aufzuheben
		Grundfläche Hauptbauten
		Grundfläche Zusammenbau Hauptbauten
		Baubereich viertes Vollgeschoss
		Baubereich Vorbauten
		Baubereich Erweiterung Vorbauten
		Baubereich Rampenüberdeckung
		Umgrenzungslinie Untergeschoss
		Anzahl Vollgeschosse
		Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
		Zu- und Wegfahrt Parkplatz
		Parkplatzbereich
		Parkplatzbereich, rollstuhlgerecht
		Vorplatz, Fuss- und Radweg
		Bereich Vorplatz
		Freihaltebereich
		Spielwiese
		Privater Aussenraum
		Baum
		Versickerungsbereich
		Trottoir
		Hauseingang
		Wendemöglichkeit Bahnhofvorfahrt
		Baute, bestehend
		Strassenprojekt
		Sichtfeld MIV gemäss SN VSS 640 273a
		Baubereich gemäss Gestaltungsplan Nefenstrasse, gen. 20. November 2008



Besondere Vorschriften

(Änderungen sind rot markiert)

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Diese Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglementes der Gemeinde Au (BauR).

[2] Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen Nr. 18 mit Datum vom 4.11.2002.

[3] Alle in der Legende des Situationsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 2 Erschliessung

~~[1] Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt ab der Ächeli- und der Sägestrasse.~~

[1] Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage sind im Plan bezeichnet.

[2] Die Zu- und Wegfahrt Parkplatz an der Widnauerstrasse hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die oberirdische Erschliessung der Besucher- und Kundenparkierung der Häuser auf den Parzellen Nrn. 773, 774 und 775 ist über die Parzelle Nr. 711 sicherzustellen.

[3] Der Fuss- und Radweg ist als Notzufahrt auszugestalten. Die Breite des Strassenkoffers hat mindestens 3.50 m zu betragen.

Art. 3 Parkierung

[1] Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2] Oberirdische Parkplätze sind nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Im bezeichneten Bereich ist ein behindertengerechter Parkplatz zu realisieren. Die übrigen Autoabstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen.

[3] An gut zugänglichen Stellen sind gedeckte Zweiradabstellplätze bereitzustellen. Diese sind dezentral anzuordnen und dürfen eine Grundfläche von je 10 m^2 nicht überschreiten.

C. Überbauung

Art. 4 Grundfläche Hauptbauten / Gebäudehöhe

[1] Die Grundflächen für Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Diese Festlegung ersetzt die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

[2] Die maximale Gebäudehöhe der Hauptbauten wird in Abweichung zum Baureglement wie folgt festgelegt:

- Häuser A1-A4: 12.0 m
- Häuser B1/B2: 12.0 m
- Haus C: 15.5 m

[3] Das Überschreiten der Grundflächenabgrenzungen und Höhenbeschränkungen ist nicht zulässig. Unterschreitungen sind nur zulässig, wenn dadurch das charakteristische, sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten zueinander (Stellung, Höhen der einzelnen Gebäudekörper) gewahrt bleibt. Technisch bedingte Aufbauten sind zulässig.

[4] Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Plan festgelegt. Bei den Häusern A1 – A4 ist das vierte Vollgeschoss auf den im Plan bezeichneten Bereich beschränkt.

Art. 5 Grundfläche Zusammenbau Hauptbauten

Die Häuser B1/B2 können im bezeichneten Bereich zusammengebaut werden.

~~**Art. 6 Etappierung Haus C**~~

~~[1] Die Erstellung von Haus C kann entsprechend dem Planeintrag in Etappen erfolgen. Die zweite Etappe setzt den ersatzlosen Abbruch der bestehenden Baute (Haus D) voraus.~~

~~[2] Bis zur Realisierung der zweiten Etappe sind der Parkplatz, seine Zu- und Wegfahrt sowie die Wegführung provisorisch nach den Weisungen der Baubehörde anzulegen.~~

Art. 7 Baubereich Vorbauten

[1] Vorbauten sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Vorbauten dürfen abgestützt werden.

[2] Vorbauten am Haus B dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudelänge einnehmen.

Art. 8 Baubereich Rampenüberdeckung

Die Rampe zur Tiefgarage ist innerhalb des bezeichneten Bereiches weitgehend zu überdecken

Art. 9 Umgrenzungslinie Untergeschoss

Die Umgrenzungslinie Untergeschoss legt die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse ausserhalb der Grundflächen für Hauptbauten fest.

Art. 10 Nutzung

[1] Die maximale Ausnützung ist durch die Grundflächen für Hauptbauten, die Baubereiche sowie die Geschosszahlen definiert. Die Ausnützungsziffer gemäss BauR kommt nicht zur Anwendung.

[2] Die Erd- und 1. Obergeschosse der Häuser B2 und C dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Art. 11 Architektonische Gestaltung

[1] Die Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit der gesamten Überbauung gewahrt sowie eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

[2] Die Bauten sind mit einem Flachdach abzudecken und extensiv zu begrünen, soweit die Dachflächen nicht anderweitig energetisch oder ökologisch genutzt werden.

[3] Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

D. Umgebung und Umwelt

Art. 12 Umgebungsgestaltung

[1] Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die architektonische Gestaltung der Bauten abgestimmten Konzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen. Die Gestaltung des Vorplatzbereiches ist auf die Erdgeschossnutzung abzustimmen und im Sinne einer öffentlich zugänglichen Begegnungszone auszubilden.

[2] An den im Plan bezeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich der Zu- und Wegfahrt Tiefgarage und Parkplatz müssen die entsprechenden Sichtzonen gewährleistet sein.

[3] Soweit es die örtlichen Verhältnisse ermöglichen, ist anfallendes Oberflächenwasser an Ort versickern zu lassen. Flächen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten und wenn möglich über die Schulter zu entwässern. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Konzept zur Versickerung des Oberflächenwassers einzureichen. Der im Plan bezeichnete Versickerungsbereich ist für zentrale Versickerungsanlagen frei zu halten.

Art. 13 Freihaltebereich

[1] Der Freihaltebereich dient den Bewohnern als privater Aussenraum, Spiel- und Erholungsfläche. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Davon ausgenommen sind:

- Anlagen zur Sitz- und Spielplatzgestaltung
- Wege, Treppenanlagen und Fluchtröhren
- Anlagen zur Belüftung und Belichtung der Untergeschosse
- Zweiradunterstände

Sie müssen im Umgebungskonzept aufgezeigt werden.

[2] An der im Plan bezeichneten Stelle S ist eine zusammenhängende Spielwiese von mindestens 500 m^2 anzubieten.

[3] Mindestens die im Plan bezeichneten privaten Aussenräume sind den Erdgeschosswohnungen vorbehalten.

Art. 14 Lärmschutz

Der Lärmschutznachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.