POLITISCHE GEMEINDE **AU**

Gestaltungsplan Bartlishalde

Besondere Vorschriften
Auflage

Die Grundeigentümer, den:

Jud Armando	Büchel Hans	Büchel Elisabeth	Hautle Bruno

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident: Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planauflage:

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

Huser Architekten AG
Trogenerstrasse 60a
9450 Altstätten

T 071 757 89 29 | F 071 757 89 20 | mail@huserarchitekten.ch

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 Baugesetztes (BauG), des rechtskräftigen Baureglementes (BauR) und der Schutzverordnung der Gemeinde Au.

[2] Der Gestaltungsplan "Bartlishalde" besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften, den Beilageplänen, dem Planungsbericht sowie dem Modell.

[3] Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne und das Modell gelten als wegleitend. Alle übrigen Planelemente (Hinweise) sowie der Planungsbericht haben informativen Charakter.

Art. 2: Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung, einen haushälterischen Umgang mit Bauland und eine naturnahe Gestaltung der Umgebung.

B Erschliessung / Parkierung

Art. 3: Erschliessung Grundstück

[1] Der Zugang zum Grundstück sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für Fuss- und Zweiradverkehr erfolgt von Südwesten her über die Bartlishaldestrasse, die eine Gemeindetrasse 3. Klasse ist. Zudem gibt es für Fussgänger einen Gemeindeweg 2. Klasse, der der östlichen und nordöstlichen Grundstückgrenze entlang verläuft.

[2] Der Erschliessungsbereich dient dem Zugang zur Überbauung. Die Erstellung von Parkplätzen ist nicht zulässig. Zudem sollen die Bereiche der Einzelbäume mit Sitzgelegenheiten ausgestattet werden, damit ein einladender Aufenthaltsort für Bewohner und Besucher entsteht.

Art. 4: Motorisierte Erschliessung

Die Erschliessung der Tiefgaragen und Besucherparkplätze erfolgt von Süden über die Bartlishaldestrasse an den im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrten.

Art. 5: Hauptzugänge Fussverkehr / Zweiräder

Die Erschliessung für nicht motorisierten Verkehr erfolgt von Süden über die Bartlishaldestrasse an den im Plan bezeichneten Zugängen.

Art. 6: Parkierung

[1] Die Parkierung für Bewohner und Besucher hat im Baubereich für Untergeschosse und Einstellhallen zu erfolgen.

[2] Abstellflächen für Velos und leichte motorisierte Zweiräder sind ebenfalls im Baubereich für Untergeschosse und Einstellhallen anzuordnen.

[3] Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze und Veloabstellplätze ist in Abhängigkeit von der Nutzung gemäss Baureglement und der Norm SN 640 281 im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

C Überbauung

Art. 7: Baubereiche Hauptbauten und Erschliessungsbauten

[1] Die Baubereiche Hauptbauten sowie die Baubereiche Erschliessungsbauten legen die Situierung und die maximale horizontale Ausdehnung der Haupt- und Erschliessungsbauten fest, die über dem gestalteten Terrain liegen. Damit werden die ordentlichen Regelungen gemäss Baureglement zur Gebäudetiefe und Gebäudelänge ersetzt.

[2] Überschreitungen der vorgegebenen Masse sind nicht zulässig. Unterschreitungen der Grundflächen und der festgelegten Höhenkotenangaben sind zulässig, sofern das charakteristische sowie das städtebaulich qualitativ hochwertige Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander sowie zum Umfeld gewahrt bleibt.

[3] Flachdächer sind in den Baubereichen Hauptbauten und in den Baubereichen Erschliessungsbauten erlaubt.

[4] Es gilt die im Plan eingetragene maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe in Meter über Meer sowie die maximale Anzahl Vollgeschosse. Attikageschosse müssen lediglich auf der südlichen Gebäudelängsseite von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 60° von der Fassade zurückversetzt sein und müssen sich innerhalb der maximal erlaubten Firsthöhe bewegen. Auf den Giebelseiten sowie der nördlichen Gebäudelängsseite dürfen Attikageschosse bis an die Fassadenflucht reichen.

[5] Die Gebäudehöhe bemisst sich bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der obersten wasserführenden Schicht. Massive Brüstungen werden zur Gebäudehöhe angerechnet. Aufbordungen bis zu einer Höhe von 40cm sowie offene Geländer (Glasgeländer, Stakettengeländer, etc.) sind ausserhalb der maximalen Umhüllung erlaubt und werden bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.

[6] Technisch notwendige Bauteile und Anlagen zur Energiegewinnung dürfen über die maximale Gebäude- und Firsthöhe reichen. Sie sind von der Fassade zurückzusetzen und zusammenzufassen.

Art. 8: Nutzung

[1] Die Baubereiche Hauptbauten können für Wohnzwecke sowie Nebenraumnutzungen genutzt werden. Für Wohnzonen geeignetes Gewerbe ist ebenfalls erlaubt.

[2] Die Baubereiche Erschliessungsbauten dürfen ausschliesslich der Erschliessung der Baubereiche Hauptbauten dienen.

[3] Die gesamte anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt maximal 2'550 m^2. Die minimale anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt 2'000 m^2.

Art. 9: Umgrenzungen Untergeschosse und Einstellhallen / interne Erschliessung

[1] Die Umgrenzung Untergeschosse und Einstellhallen legt die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse ausserhalb der Grundflächen für Hauptbauten fest.

[2] Die Umgrenzung für die vertikale und horizontale Erschliessung legt die maximale horizontale Ausdehnung der internen Erschliessung fest. Diese ist unter dem gestalteten Terrain anzulegen.

[3] Für die Einstellhallen auf Strassenniveau gilt keine maximale Gebäudelänge. Die Länge des Geschosses ist aber durch Vor- und Rücksprünge und eine geeignete Bepflanzung optisch zu gliedern.

Art. 10: Baulinie Feldgehölz

Die Baulinie Feldgehölz regelt den Abstand der Gebäude zur Hecke. Innerhalb der Baulinie dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

Art. 11: Ortsbauliche und architektonische Qualität

Die Bauten sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit gewahrt und eine gute Gesamtwirkung und Einfügung ins Ortsbild erzielt wird.

Art. 12: Rücksicht auf Behinderte

Die Haus- und Wohnungszugänge sowie die Geschosswohnungen müssen behindertengerecht ausgestaltet sein.

D Umgebung

Art. 13: Umgebungsgestaltung

[1] Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen, das im Baubewilligungsverfahren vorzulegen ist. Die Umgebungsflächen sollen naturnah gestaltet werden und Wiesen sind extensiv zu bewirtschaften.

[2] Die im Plan bezeichneten Feldgehölze sind zu erhalten. Die naturnahe, einheimische Mittelhecke ist mit einem vorgelagerten extensiven, ein bis zwei Mal pro Jahr geschnittenen Krautstreifen zu unterhalten.

[3] Die Terrainveränderungen sollen auf das baulich notwendige Mass reduziert werden und dem gewachsenen Terrain angeglichen werden. Hecken, Treppen und Hangsicherungen sollen sich gut ins Erscheinungsbild einfügen.

[4] Der Umgebungsbereich ist als Kinderspielflächen anrechenbar, wenn sie so gestaltet sind, dass Kinder nutzbare und gefahrlose Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten haben.

[5] Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Art. 14: Pflanzbereich

Der im Plan bezeichnete Pflanzbereich ist mit einheimischen und ortstypischen Hecken, Ziersträuchern oder Wildreben zu bepflanzen. Die Bepflanzung dient dazu, die sichtbaren Tiefgaragenwände zu begrünen.

Art. 15: privater Garten

Die horizontalen Umgebungsflächen vor den Geschosswohnungen sind als privater Bereich den Wohnungen zugeschieden. In diesem Bereich dürfen Gartenplatten verlegt werden und die Grünflächen können als Rasen ausgestaltet sein.

E Umwelt

Art. 16: Entsorgung

Die Anlagen für die Bereitstellung der Entsorgung sind im Bereich des im Plan bezeichneten Standortes anzuordnen. Der genaue Standort und die technische Ausführung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 17: Energie

Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept zu erstellen. Die Überbauung muss Minergie-P zertifiziert werden.

Art. 18: Ökologie

Bei der Umgebungs- und Dachflächengestaltung sind die Ansprüche standorttypischer Flora und Fauna zu berücksichtigen.

F Einverständniserklärungen

Parzelle	Grundeigentümer	Unterschrift
1116	Jud Armando	_____
	Büchel Hans	_____
	Büchel Elisabeth	_____
	Hautle Bruno	_____