

Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Sommerau Nord

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff. PBG

Masstab 1 : 1000

Auflage

Vom Stadtrat beschlossen am: Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt vom / bis am:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und GeoInformation am: Der Amtleiter

13. August 2020
Planatum

061.1.085
Plan Nr.

ERR Raumpolier AG

Taufener Strasse 19 | 9001 St. Gallen | T +41 (0)21 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Sommerau Nord

Festlegungen

	Baulinie für Bauten und Anlagen	aufheben
	Richtungsrichtung Wegverbindung	aufheben
	Richtungsrichtung Wegverbindung	neu
	Zugang Fussverkehr	neu

Hinweise

	Projektierte Erschliessungsstrasse und -Wege	aufheben
	Projektierte Erschliessungsstrasse und -Wege	neu

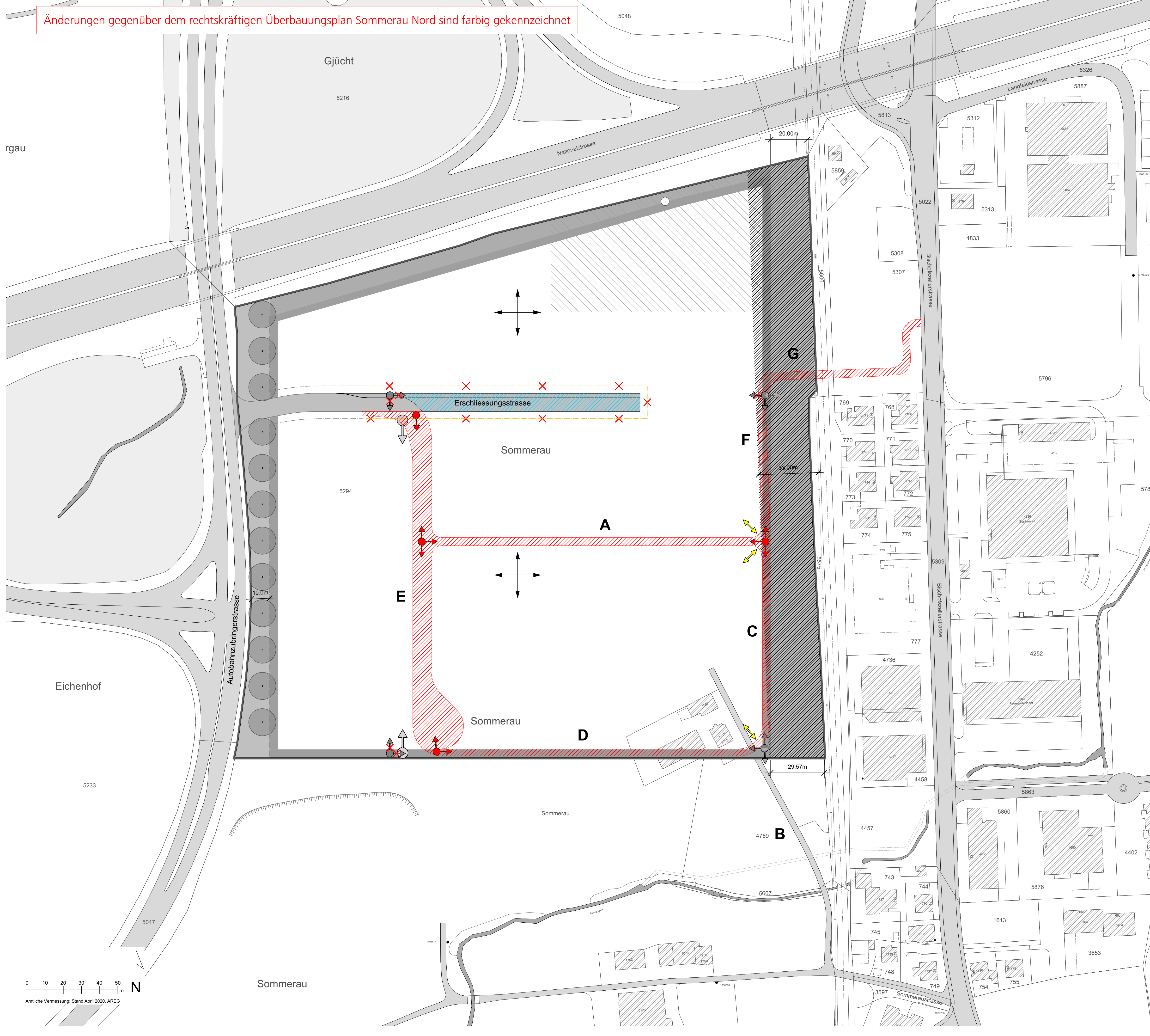
Überbauungsplans Sommerau Nord vom 24. April 2014

Festlegungen

	Umgrenzung Plangebiet
	Baubereich
	Baulinie für Bauten und Anlagen
	Richtungsrichtung Erschliessung
	Richtungsrichtung Wegverbindung
	Richtungsrichtung Wegverbindung Bischofszellerstrasse
	Gebiet für ökologische Vernetzung
	Grünstreifen Siedlungsrand
	Retentionsbereich
	Standort Baum
	Orte mit empfindlicher Nutzung (NISV) sind ohne bauliche Massnahmen nicht zulässig
	Fassadenrichtung
	Objektschutzmassnahmen Hochwasser

Hinweise

	Projektierte Erschliessungsstrasse
	Verkehrsfläche
	Hochspannungsfreileitung
	Wald
	Gewässer offen / eingedolt
	Quellschacht



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- Der Überbauungsplan besteht aus:
 - Plan M 1:1000
 - Besonderen Vorschriften
 - Belageplan Gebiet für ökologische Vernetzung (Plan Nr. 1050/297 vom 15. August 2012)

Die Besonderen Vorschriften (BesV) gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG), des Baureglementes der Stadt Gossau (BauR) und der Schutzverordnung der Stadt Gossau.

Ale in der Legende des Überbauungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente und die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Der Belageplan nach Abs. 1 BesV ist richtungsgebend. Der Planungsbericht dient dem besseren Verständnis und ist informativ.

Art. 2 Zweck

- Der Sondernutzungsplan bezweckt:
- die zweckmässige Erschliessung und die Gewährleistung der Verkehrssicherheit
 - die Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens
 - die geordnete, dem Siedlungsauftritt gerecht werdende Bebauung
 - die Sicherstellung eines genügenden Lärmschutzes
 - die Schaffung und Sicherung von ökologischen Vernetzungsräumen

B. Erschliessung

Art. 3 Erschliessung

- Die verkehrsmässige Erschliessung des Plangebietes erfolgt über die bezeichnete Erschliessungsstrasse. Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten Erschliessung ist ein Korridor von mind. 16.0 m Breite für den Strassenbau wie folgt offen zu halten:
 - Bauverbot für Bauten und Anlagen auf einer Fahrbahnbreite inkl. Trottoir von 8.00 m
 - Beidseitiger Strassenabstand von je 4.0 m (Art. 101 ff StrG).

Die Strassenachse der Erschliessungsstrasse kann von der bezeichneten Lage maximal 15 m nach Osten oder Westen verschoben werden.

Sofern Stichstrassen erstellt werden bzw. solange keine durchgehende überbauungsplanimässige Erschliessung besteht, ist in anderer Weise eine Wendemöglichkeit für 10 m Lastwagen (LKW) zu schaffen bzw. sicherzustellen.

- Sämtliche Kosten für bauliche Massnahmen, welche durch den Strasseneigentümer des Autobahnzubringers und die Nationalstrassenbehörde festgelegt werden sowie für signaltechnische Anlagen (inkl. Einrichtungen zur Verkehrszeichenüberwachung) im Einflussbereich der Nationalstrasse und dessen Zubringer gehen zu Lasten der Grundeigentümer im Baubereich nach Flächenanteil (exkl. Flächen von öffentlich klassierten Strassen- und Wegflächen).
- Für Motorfahrzeuge darf die Erschliessung des Plangebietes in keinem Fall über die Bischofszellerstrasse erfolgen.

An den im Plan bezeichneten Stellen sind für den Fussverkehr Zugänge zu den Betriebsräumen sicherzustellen.

Art. 4 Fahrtenbeschränkung

Die Anzahl Fahrten in und aus dem Plangebiet auf der Autobahnzubringerstrasse ist beschränkt. Es gelten die jeweiligen Vorgaben des Strasseneigentümers der Autobahnzubringerstrasse und der Nationalstrassenbehörde. Bei Überschreitungen des Höchstwertes sind Massnahmen zur Verkehrsreduktion im Plangebiet einzuleiten.

In den einzelnen Baugesuchen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung die verkehrlichen Auswirkungen darzulegen. Die Baugesuche sind vor Baubewilligung dem Strasseneigentümer der Autobahnzubringerstrasse und der Nationalstrassenbehörde zur Beurteilung zu unterbreiten.

Art. 5 Richtungspunkte Wegverbindungen

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Wegverbindungen sind öffentliche Wege zu erstellen. Diese müssen mindestens 3.0 m (exkl. Bankett) breit sein. Werden sie als Trottoir entlang von Erschliessungsstrassen erstellt, müssen sie mindestens 2.50 m (exkl. Bankett) breit sein.

Das Plangebiet ist ab den im Plan bezeichneten Richtungspunkten mit zwei Wegverbindungen mit der Bischofszellerstrasse zu verbinden.

Vor Baubeginn des Hochbaus des ersten Bauvorhabens Erstellung der ersten Baubewilligung im Plangebiet müssen folgende Wegverbindungen vollständig und fachgerecht erstellt sein:

- zwischen der Erschliessungsstrasse ab Autobahnzubringer A1 und dem Gebiet für ökologische Vernetzung auf Höhe des Grundstückes Nr. 5297/774 (Wegverbindung A)
- zwischen der südöstlichen Ecke des Plangebietes via Sommeraustrasse zur Bischofszellerstrasse (Wegverbindung B)
- entlang dem Gebiet für ökologische Vernetzung als Verbindung zwischen Wegverbindungen A und B (Wegverbindung C) ab und ab
- entlang des Südrands des Plangebietes zwischen der Erschliessungsstrasse und der südöstlichen Ecke des Plangebietes (Wegverbindung D)
- entlang der Erschliessungsstrasse im westlichen Teil des Plangebietes mitsamt Trottoir (Wegverbindung E)
- entlang dem Gebiet für ökologische Vernetzung zwischen Richtungspunkt Wegverbindung auf Höhe Grundstück Nr. 774 und dem Richtungspunkt Wegverbindung auf Höhe Grundstück Nr. 5307 (Wegverbindung F).

Die Langsamverkehrsverbindung (Wegverbindung G) zwischen dem Weg gemäss Abs. 3 lit. f dieses Artikels und der Bischofszellerstrasse muss gebaut werden, sobald Baubewilligungen auf 50 Prozent der Baubereichsfläche im Plangebiet erteilt wurden.

Der abgeschlossene, vollständige und fachgerechte Bau der Wegverbindung G dieser Wegverbindung ist eine Voraussetzung zur Erteilung von Baubewilligungen auf der zweiten Hälfte den letzten 25 Prozent der Baubereichsfläche im Plangebiet.

Die Wegverbindung Ost-West am Südrand des Plangebietes muss erstellt sein, bevor Baubewilligungen für Baubereiche erstellt werden können, deren Grundstückes bis in den Südrand des Plangebietes reichen.

Die im Nord-Südrichtung verlaufende Wegverbindung im westlichen Teil des Baubereichs muss erstellt sein, bevor Baubewilligungen zwischen der Autobahnzubringerstrasse und dieser Wegverbindung erteilt werden können.

Planung, Bau und Unterhalt sowie Verteilung der Kosten aller Wegverbindungen richten sich nach den kantonalen Strassenengesetzgebung und den jeweils geltenden Richtlinien für Strassen der Stadt Gossau.

Art. 6 Mobilität und Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach der Norm VS 40 281. Mit einem Verkehrsgüterdienster, welche Auswirkungen der induzierte Mehrverkehr (motorisierter Individualverkehr, MIV) auf das übergeordnete Strassennetz hat, wird von der erforderlichen Anzahl Parkplätzen abgewichen (Übersichtliche Unterschreitung), ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

Bei jeder Baustage, welche die Errichtung von mindestens 25 Parkplätzen beinhaltet, ist die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts zwingend. Im Mobilitätskonzept sind Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs respektive des Langsamverkehrs einzuzeichnen. Das Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuzeichnen.

Art. 7 Abstellplätze für Velos

Arbeitsplatznahe, gedeckte Abstellplätze für Velos sind an gut zugänglichen Stellen in der Nähe der Hauszugänge sowie in der Tiefgarage zu errichten. Der Bedarf richtet sich nach der Norm VS 40 065. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die definitive Anzahl der erforderlichen Abstellplätze sowie deren Lage festzulegen.

C. Überbauung und Gestaltung

Art. 6.8 Baubereich

Bauten und Anlagen sind, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, nur innerhalb des Baubereiches zulässig. Sie dürfen bis an die Baulinie entlang dem Grünstreifen Siedlungsrand gestellt werden.

Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten.

Bei allen Bauvorhaben ist eine mehrgeschossige Bauweise anzustreben. Büros, Verwaltungs- und Personalmräume sollen, soweit dies betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist, mehrheitlich in Obergeschossen angeordnet werden.

Art. 7.9 Gestaltung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere auch für die Gestaltung des Siedlungsrandes.

Die Fassaden von Hauptbauten sind gemäss den bezeichneten Fassadenrichtungen zu erstellen. Davon ausgenommen sind die Nordfassaden der Hauptbauten nördlich der Erschliessungsstrasse (ab Autobahnzubringer in Richtung Ost).

Flachdächer und Flach geneigte Dächer sind extensiv und nach ökologischen Grundsätzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Flächen.

Freiflächen innerhalb des Baubereiches sind als naturnahe Flächen extensiv und mit standortheimischen Pflanzenarten zu begrünen. Die Umgebungsgestaltung jedes Bauvorhabens im Plangebiet ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Umgebungsplan nachzuweisen.

Oberirdische Parkplätze sind mit sicher- und vegetationsfähigem Belag (Kies- oder Schotterrasenflächen) auszugestalten. Pro 4 oberirdische Parkplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Lagerplätze dürfen nur versiegelt werden, wenn dies zum Schutz des Grundwassers unerlässlich ist. Ansonsten sind Lagerplätze mit sicher- und vegetationsfähigem Belag (Kies- oder Schotterrasenflächen) auszugestalten.

Art. 8.10 Grünstreifen Siedlungsrand

Im Grünstreifen Siedlungsrand sind durch den betroffenen Grundeigentümer und auf dessen Kosten an den bezeichneten Standorten Stieleichen (Quercus robur - HFB 22 - 25) zu pflanzen und ein Bewirtschaftungsweg zu erstellen und zu erhalten.

Die Bäume und der Bewirtschaftungsweg müssen vor Erteilung der ersten Baubewilligung je auf den beiden Stammgrundstücken Parz. Nr. 5294 und 5295 vollständig und fachgerecht ausgeführt sein. Dies ist eine Voraussetzung zur Erteilung von Baubewilligungen im Bereich der jeweiligen Stammgrundstücke.

Innerhalb des Grünstreifens Siedlungsrand sind oberirdische Retentionsmassnahmen und ein Bewirtschaftungsweg zulässig. Weitere Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen sind nicht zulässig.

Der Grünstreifen Siedlungsrand muss zur Bewirtschaftung von der Einmündung der Erschliessungsstrasse zugänglich sein.

Art. 9.11 Gebiet für ökologische Vernetzung

Das Gebiet für ökologische Vernetzung ist durch den betroffenen Grundeigentümer und auf dessen Kosten gemäss Belageplan Art. 1 BesV zu gestalten.

Die Bepflanzung und Gestaltung muss vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Plangebiet vollständig und fachgerecht ausgeführt sein. Dies ist eine Voraussetzung zur Erteilung von Baubewilligungen im Plangebiet. Die Ausführung hat unter Bezug ausgewiesener Fachpersonen zu erfolgen.

Der Grundeigentümer ist für den Weiterbestand, die Pflege und den Unterhalt gemäss den Festlegungen des Belageplans Art. 1 BesV verpflichtet. Pflege und Unterhalt haben unter Bezug ausgewiesener Fachpersonen zu erfolgen.

Innerhalb des Gebietes für ökologische Vernetzung sind mit Ausnahme des nachfolgenden Art. 9 Abs. 5 und Abs. 5bis keine Bauten, Anlagen oder Einfriedungen zulässig.

Gleisauabauten, eine allfällige Bahnhaltestelle, eine Querung für die Erstellung eines Industriegleis-anschlusses sowie die Wegverbindung an die Bischofszellerstrasse (Höhe Grundstück Nr. 5307) sind soweit für den Zweck erforderlich, zulässig.

Retentionsanlagen für sauberes Dachwasser und Geländeanpassungen für angrenzende Erschliessungswege sind erlaubt, wenn sie sich in die natürlichen Gegebenheiten des Gebietes für ökologische Vernetzung einfügen.

Die Wegverbindung an die Bischofszellerstrasse muss so aufgeführt werden, dass sie keine Barrierewirkung auf Kleintiere hat. Eine ebenerdig Vernetzung muss in diesem Bereich in einer Breite von mind. 10 m gewährleistet sein.

Art. 10.12 Retentionsbereich

Im Retentionsbereich sind unter Vorbehalt einer Bewilligung durch den Strasseneigentümer der Autobahn oberirdische Retentions- und Lärmschutzmassnahmen zulässig. Weitere Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Anlagen (bspw. Parkplätze) sind erlaubt, wenn sie mit der Retention vereinbar sind und entsprechend ausgestaltet werden.

Art. 11.13 Lärmschutz

Für die Erstellung lärmempfindlicher Räume ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Planungsverte eingehalten werden.

Art. 12.14 Energiehaushalt

Die Gebäude sind entweder im Minergiestandard zu dämmen oder so auszuführen, dass höchstens 60 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt ist.

Art. 13.15 Retentionsanlagen

Im Baubewilligungsverfahren sind die notwendigen Flächen und Massnahmen zur Rückhaltung der anfallenden Meteorwasserarmen aufzuzeigen. Oberirdische Retentionsmassnahmen sind als naturnahe Lebensräume zu gestalten und wenn möglich untereinander zu verbinden.

Art. 14.16 Objektschutzmassnahmen Hochwasser

Im entsprechend bezeichneten Bereich sind im Baubewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen zu zeigen. Die Schutzmassnahmen dürfen nicht zu einer Erhöhung der Gefährdung anderer Grundeigentümer innerhalb und ausserhalb des Plangebietes führen. Kosten für Bau und Unterhalt der Massnahmen gehen zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer.

D. Schlussbestimmungen

Art. 15.17 Aufhebung bestehender Pläne

Innerhalb des Planungsbereiches werden folgende Bauliniepläne aufgehoben:

- N1 Abschnitt Wl-St. Margrethen, Teil Westumfahrung Gossau (Hersau) vom 16. September 1963.
- N1 Abschnitt Wl-St. Margrethen, Teil Degena Sommerbühl vom 4. September 1963.

Art. 16.18 Inkrafttreten

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

Art. 17.19 Änderungen

Änderungen des Überbauungsplans und der Besonderen Vorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Strasseneigentümers der Autobahnzubringerstrasse und der Nationalstrassenbehörde.