

PROJEKT NR. 061.1.088

SONDERNUTZUNGSPLAN LÄRCHENSTEIG

BESONDERE BAUWEISE NACH ART. 25 PBG

BESONDERE VORSCHRIFTEN

14. AUGUST 2026

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

03. November / 02. Dezember 2025

öffentliche Mitwirkung von / bis

vom Stadtrat erlassen am

Stadtpräsident

Stadtschreiberin

öffentliche Auflage von / bis

vom Stadtparlament erlassen am

Parlamentspräsidentin

Stadtschreiberin

dem fakultativen Referendum unterstellt von / bis

vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am

Amtsleiter

vom Stadtrat in Vollzug gesetzt am

I. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus:

- dem Plan im Massstab 1:500
- den besonderen Vorschriften
- dem Richtprojekt Architektur
- dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur
- dem Planungsbericht

² Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente und die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

³ Die folgenden Vorschriften gelten für das im Sondernutzungsplan Lärchensteig umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten insbesondere die Vorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts.

ART. 2 ZWECK

Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung
- die Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung
- die Mobilisierung einer grösseren Baulandreserve
- eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen
- die hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die besonders gute Einfügung in die Umgebung;
- eine hochwertige freiräumliche Qualität;
- einen hochwertigen ökologischen Ausgleich.

II. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

ART. 3 MOTORISierter VERKEHR

¹ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrt Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

³ Es sind maximal 27 Abstellplätze für Autos der Bewohnenden, davon 1 barrierefrei, in der Tiefgarage anzuordnen.

⁴ Zusätzlich sind 3 Abstellplätze für Autos der Besuchenden, davon 1 barrierefrei im Eingangsbereich der Tiefgarage vor dem Tor anzuordnen.

⁵ Der Erschliessungsbereich Tiefgarage dient der Zufahrt und als Wendepplatz für Lieferwagen.

ART. 4 FUSS-UND VELOVERKEHR

¹ Die Erschliessung des Plangebiets für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Zu- und Wegfahrt Tiefgarage sowie über die im Plan bezeichneten Stellen.

² Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten „Fussweg öffentlich“ ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Diese ist zu asphaltieren und über die Schulter zu entwässern.

³ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten „Fussweg privat“ sind private Fusswegverbindungen zu erstellen. Diese sind zu befestigen und barrierefrei auszugestalten.

⁴ Die Erstellung der Veloabstellplätze richtet sich nach der SN VSS 640 065 sowie den Merkblättern betreffend Veloparking für Wohnbauten des Tiefbauamts des Kantons St.Gallen.

ART. 5 BEREICH NOTZUFAHRT

¹ Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist im bezeichneten Bereich sicherzustellen.

² Sie ist in einer Breite von 3.5 m und einer Höhe von 4.0 m für Fahrzeuge bis 18 t freizuhalten.

ART. 6 FREIHALTEBEREICH BEWIRTSCHAFTUNG

¹ Der Freihaltebereich Bewirtschaftung dient der Zu- und Wegfahrt zum Zwecke der Bewirtschaftung des Plangebiets.

² Der Freihaltebereich Bewirtschaftung muss frei von Gehölzpflanzungen bleiben.

III. NUTZUNG UND BEBAUUNG

ART. 7 TERRAINVERÄNDERUNGEN

¹ Die für die Überbauung und Umgebungsgestaltung erforderlichen Terrainveränderungen dürfen vorgenommen werden, sofern zusammen mit der baulichen Entwicklung und der Umgebungsgestaltung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Massgebend sind die Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur.

ART. 8 DEFINITION UND AUSBAU UNTERGESCHOSS*

¹ Untergeschosse dürfen, gemessen ab Oberkant Fussboden des Erdgeschosses, den Niveaupunkt um maximal 1.60 m überragen.

² Der Ausbau des Untergeschosses zu Wohnzwecken gemäss Richtprojekt Architektur ist zulässig.

ART. 9 AUSNÜTZUNGSZIFFER*

Für das gesamte Plangebiet wird total eine maximale Ausnützungsziffer von 0.62 festgelegt.

* Diese Bestimmung kommt nur zur Anwendung, wenn der Sondernutzungsplan auf das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1) abgestützt ist.

** Diese Bestimmung kommt nur zur Anwendung, wenn der Sondernutzungsplan auf das Planungs- und Baugesetz vom 1. Oktober 2017 (sGS 731.1) abgestützt ist.

ART. 10 BAUBEREICH HAUPTBAUTEN

¹ Die Baubereiche Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung dieser Hauptbauten fest. Sie gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.

² Der Baubereich Hauptbaute mit Attikaebene legt zusätzlich den obersten Wohnnutzungsbereich fest.

³ Die maximal zulässige Gebäudehöhe und Firsthöhe*/ Gesamthöhe** sind im Plan in m ü. M. festgelegt.

⁴ Unterschreitungen der Baubereiche Hauptbauten in allen Dimensionen sind zulässig, sofern dadurch die charakteristische Erscheinung, die hohe städtebauliche und architektonische Qualität sowie das massgebende Verhältnis der Gebäudevolumina in sich und zueinander gewahrt bleiben.

ART. 11 BAUBEREICH VORBAUTEN

¹ Sitzplätze und Balkone sind an den im Plan bezeichneten Stellen zu erstellen.

² Schiebe-Drehverglasungen sind zulässig, sofern sie optisch zurückhaltend gestaltet sind.

³ Überdachte Sitzplätze dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 2.50 Meter*/ 2.80Meter** überschreiten.

ART. 12 BAULINIE UNTERIRDISCHE BAUTEN

¹ Bauten und Bauteile gelten als unterirdisch, wenn sie unter dem gestalteten Terrain liegen.*

² Unterirdische Bauten sind, mit Ausnahme für technisch notwendige Bauteile, in ihrer Ausdehnung nur innerhalb der Baulinie zulässig.

ART. 13 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

¹ Die architektonische Gestaltung der Hauptbauten richtet sich nach dem Richtprojekt Architektur.

² Bauten und Anlagen sind architektonisch einheitlich und so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung eine Gesamtwirkung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität erzielt wird.

³ Die unterste, im Wesentlichen unter Terrain liegende Gebäudeebene ist in Massivbauweise zu erstellen und hinsichtlich Materialisierung und Optik von den übrigen Geschossen zu differenzieren.

⁴ Die darüber liegenden Wohnebenen sind als hinterlüftete Fassadenkonstruktion auszugestalten, wobei die Fassade mit geeigneten Elementen zu strukturieren ist.

⁵ Geländer und Absturzsicherungen sind in zurückhaltender Metallbauweise zu erstellen.

⁶ Von aussen sichtbare Anlagen wie Markisen, Windschutzeinrichtungen, Trennwände etc. sind nach einem einheitlichen, farblich abgestimmten Konzept zu gestalten

⁷ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

* Diese Bestimmung kommt nur zur Anwendung, wenn der Sondernutzungsplan auf das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1) abgestützt ist.

** Diese Bestimmung kommt nur zur Anwendung, wenn der Sondernutzungsplan auf das Planungs- und Baugesetz vom 1. Oktober 2017 (sGS 731.1) abgestützt ist.

ART. 14 DACHGESTALTUNG

¹ Sämtliche Dächer der Baubereiche Hauptbauten mit Attikaebene sind mit einem Flachdach zu versehen. Dieses ist zu begrünen und als Retentionsfläche zu nutzen. Sie dürfen nur zu Unterhaltszwecken zugänglich sein.

² Die Dachflächen der Baubereiche Hauptbaute dienen als privater Aussenraum für die Wohnungen der Attikaebene. Die Ausgestaltung mit harten Belägen ist auf max. 40 Prozent der Dachflächen des Baubereichs Hauptbauten zu beschränken, die übrigen Flächen sind als für die Bewohnenden nutzbare Retentionsflächen zu erstellen.

³ Aufbauten oder Anlagen die technisch, betrieblich oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien erforderlich sind, sind möglichst zusammenzufassen und haben sich gut in die Dachgestaltung einzufügen. Sie sind mindestens, um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

IV. FREIRAUM

ART. 15 GRUNDSÄTZE UMGEBUNGSGESTALTUNG

¹ Bäume sind entsprechend dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur bezüglich der prinzipiellen Anordnung, den Grössenordnungen und der ungefähren Anzahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

² Der unter Schutz gestellte Baum- und Heckenbestand ist nach Vorgabe der Schutzverordnung zu erhalten.

³ Stützmauern sind sorgfältig in die Umgebung einzupassen und einheitlich zu gestalten.

⁴ Es ist auf dem Plangebiet ein Biotopflächenfaktor von mindestens 0.6 (BioValues™) zu realisieren.

⁵ Innerhalb des Plangebiets hat eine naturnahe Bewirtschaftung zu erfolgen

⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan, ein Pflegekonzept für die Bepflanzung und der Nachweis des zu realisierenden Biotopflächenfaktors einzureichen.

ART. 16 UMGEBUNGSBEREICH

¹ Die Gestaltung des Umgebungsbereiches muss sich eng am Richtprojekt Landschaftsarchitektur orientieren.

² Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine Gesamtwirkung von hoher Qualität erzielt wird. Der Anteil versickerungsfähiger und begrünter Flächen ist möglichst grosszügig zu bemessen bzw. diese sind, soweit für die Nutzungen zumutbar, gegenüber versiegelten und befestigten Flächen zu bevorzugen. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

³ Bepflanzungen sind in angemessener Anzahl und mit standortgerechten, klimarobusten und vorzugsweise einheimischen Arten vorzunehmen.

⁴ Um eine nachhaltige Gestaltung der Umgebung gewährleisten zu können, hat das Untergeschoss eine Erdüberdeckung von durchschnittlich 70 cm aufzuweisen.

⁵ Um den Bedürfnissen nach Sicherheit der Benutzenden Rechnung zu tragen, ist der Umgebungsbereich übersichtlich zu gestalten und bedarfsgerecht zu beleuchten.

ART. 17 SPIEL-UND BEGEGNUNGSBEREICH

¹ Der Spiel- und Begegnungsbereich ist als differenzierter Freiraum mit unterschiedlichen Bereichen zu gestalten, die zum Verweilen einladen. Der Bereich ist, wo zweckmässig und realisierbar, barrierefrei zugänglich zu machen.

² Es sind nur dem Zweck des Spiel- und Begegnungsbereich dienende Anlagen zulässig. Der Spiel- und Begegnungsbereich ist mit natürlichen Spielelementen sowie dem Aufenthalt dienenden Mobiliar zu versehen. Private Nutzungen sowie Sichtschutzanlagen sind nicht zulässig, Einfriedungen nur bei Bedarf aus Sicherheitsgründen.

³ Es sind naturnahe Spielflächen von gesamthaft mindestens 100 m² sicherzustellen.

ART. 18 PRIVATER AUSSENBEREICH

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenbereiche richtet sich nach dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur.

² Bodenbeläge in Form von Chaussierungen oder Bodenplatten gemäss Richtprojekt sind zulässig.

³ Sichtschutzmassnahmen sind, mit Ausnahme von Pflanzen gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur, nicht zulässig.

V. VERSCHIEDENES

ART. 19 ENERGIE

¹ Die Bauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Massgebend sind die aktuellen Standards (z.B. SNBS). Für den gesamten Energiebedarf sind erneuerbare Energiequellen zu verwenden.

² In der Tiefgarage ist die elektronische Infrastruktur so auszuführen, dass alle Abstellplätze bei Bedarf einfach mit individuellen Ladestationen nachgerüstet werden können.

³ Im Sinne der nachhaltigen Mobilität sind in den Räumlichkeiten der Langzeitabstellplätze für Velos ausreichend Lademöglichkeiten für E-Bikes zu erstellen und bei Bedarf entsprechend nachzurüsten.

⁴ Anlagen zur Eigenstromerzeugung sind so zu gestalten, dass keine übermässigen Beeinträchtigungen durch Licht- oder Lärmemissionen für benachbarte Grundstücke entstehen.

⁵ Die Stadtwerke Gossau sind berechtigt, am bezeichneten Standort eine Trafostation zu erstellen.

⁶ Der Nachweis zu den Absätzen 1 bis 4 ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

ART. 20 RETENTION

¹ Im Meteorwasserkonzept ist darzulegen, wie grundlegende Elemente des Konzepts «Schwammstadt» innerhalb des Perimeters umgesetzt werden können.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Meteorwasserkonzept einzureichen.

ART. 21 ETAPPIERUNG

Eine etapierte Umsetzung des Sondernutzungsplans ist nicht zulässig.

ART. 22 INVOLLZUGSETZUNG

Der Stadtrat bestimmt nach Rechtskraft des Sondernutzungsplans dessen Invollzugsetzung.