

Kanton St.Gallen
Gemeinde Pfäfers



Überbauungsplan
Städeli I
M 1:1000

Vom Gemeinderat genehmigt am: 9. Mai 1972 / 1. Aug. 1972

Der Gemeindevorstand: Der Gemeinderatsschreiber:

L. Ruedi *H. Stähli*

Öffentlich aufgelegt vom: 12. Mai 1972 bis 12. Juni 1972

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 7. Sep. 1972

Der Regierungsrat:

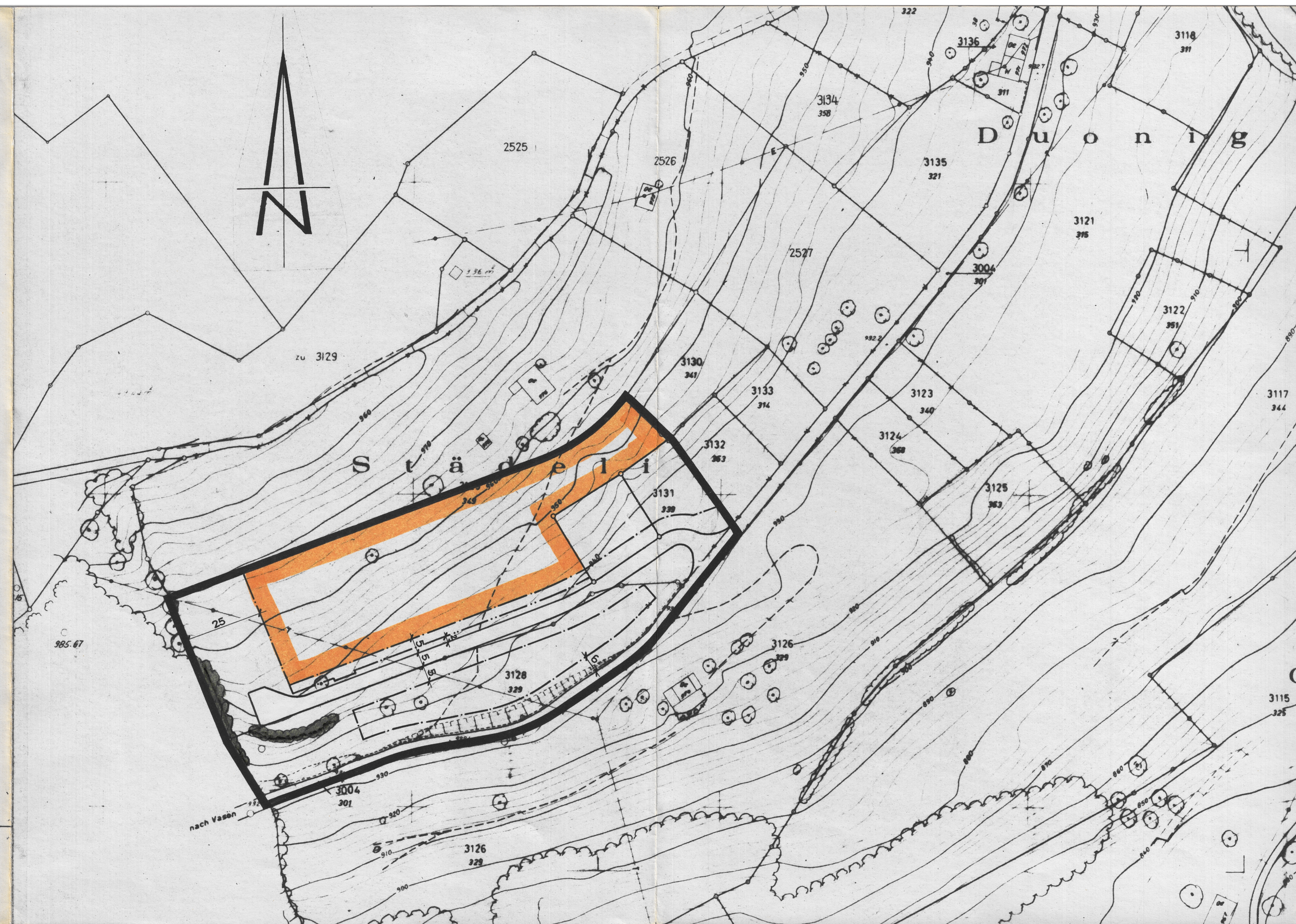
W. Gm



Plandatum: 31. JULI 1972

Nr.

teilweise aufgehoben durch
Überbauungsplan Städeli II
vom 24.10.78.



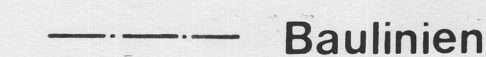
Legende:



Gebiet für Terrassenhäuser



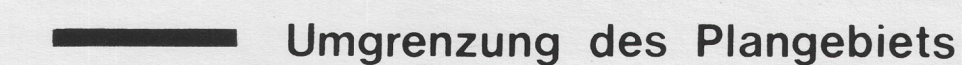
Wald



Baulinien



Baulinien für Vorbauten



Umgrenzung des Plangebiets

Die im Plan eingezeichneten Strassen
und Wege sind nicht verbindlich

BESONDERE VORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGSPLAN STAEDELI I

Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten bis zum Inkrafttreten des neuen Baureglementes die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes der Gemeinde Pfäfers vom 11.12.1964 sowie die ergänzenden Zonenvorschriften des Teilzonenplanes Städeli I.

Art. 1 Neubauten haben sich besonders gut in das Gelände einzufügen. Sie dürfen weder durch ihre Teile noch durch die Farbgebung noch gesamthaft das Landschaftsbild verunstalten. Die Baukuben sind dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen, sowohl was ihre räumliche Verteilung als auch was ihre Stellung betrifft. Bestehen Zweifel über die gute Einfügung von Neubauten ins Landschaftsbild, so kann der Gemeinderat auf Kosten des Baugesuchstellers ein neutrales Gutachten einholen.

Art. 2¹ Im Gebiet für Terrassenhäuser ist die Erstellung von Terrassenhäusern gestattet unter der Voraussetzung, dass ein einheitliches Gesamtprojekt für das ganze Gebiet eingegeben und realisiert wird.

² Werden zwei Terrassenhäuser durch eine zentrale Treppenanlage erschlossen, so kann der entsprechende zwischenliegende Gebäudeabstand bis auf 6 m reduziert werden. Für die Bemessung der Gebäudelänge gilt eine solche zweibündige Anlage als eine Baute. Der seitliche Gebäudeabstand zwischen zwei Terrassenbauten kann bis auf 16 m reduziert werden; der grosse Grenzabstand kommt nicht zur Anwendung.

³ Die Gebäudehöhe zwischen gewachsenem Terrain und höchster Dach- bzw. Terrassenbrüstung darf 8 m nicht überschreiten. Technisch bedingte Aufbauten und Erschliessungsanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Art. 3¹ Bei Neuerstellung von Bauten sind auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu schaffen und ihrer Zweckbestimmung zu erhalten.

¹ Autoabstellplatz ist vorzusehen:
- pro 80 m² Wohngeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung
- pro 40 m² Büro-, Laden- oder Gewerbefläche
- pro 3 Betten in Hotels und Pensionen (Gäste- und Personalbetten).

² Bei der Erstellung von Terrassenhäusern sind mindestens 2/3 der erforderlichen Abstellflächen unterirdisch anzulegen.

Art. 4¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind gut besonnte, windgeschützte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

² Als minimale Ausbaugrösse für Kinderspielflächen gilt ein Fünftel der gesamten Wohngeschossfläche. Ein Viertel der erforderlichen Kinderspielflächen ist mit einem Hartbelag zu versehen.

Art. 5 Wird das Gebiet für Terrassenhäuser auf Grund eines einheitlich gestalteten Projektes überbaut, das architektonisch und ortsgestalterisch wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist, so kann der Gemeinderat eine Mehrausnützung (Bonus) bis max. 0,05 gewähren.

Planungsbüro Pierre Strittmatter, ORL-Planer ETH/SIA
Vadianstrasse 37, 9000 St.Gallen Tel: 071/22 43 43