



Gestaltungsplan Hülsenweg, Abtwil Parz. 340

M 1:500

Vom Gemeinderat erlassen am: 24. Januar 2000

Der Gemeindepäsident: Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planaufgabe: 23. Februar - 23. März 2000

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 2. NOV. 2001

Mit Ermächtigung
Der Leiter des Planungsamtes:

Plandatum: 20.08.1999 / 27.06.2001 / 15.08.2001

Plannummer: 82.1-01 / 001

Architektur: Niggli + Zbinden Architekten BSA, Rosenbergrat, 93, 9000 St. Gallen 071 277 25 01
Planung: ERR Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner BSP/FSU, 9004 St. Gallen 071 227 62 62

Legende

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Grundfläche Hauptbaute
- Baubereich An- / Zwischenbaute
- Baubereich Sockelvorsprung / Vorbaute
- Strassenabstandslinie
- Gewässerabstandslinie
- Freihaltebereich
- Grünbereich
- Gemeinschafts- und Spielanlagen
- Erschliessungsstrasse
- Zufahrtsweg / Zufahrt
- Notaldurchfahrt
- Gehweg / Fussweg
- Zentrale Parkierung / Parkierung oberirdisch
- Wendeplatz 8m LW / PW
- Container
- Baum
- Bachbestockung

Hinweise

- Verkehrsfläche bestehend
- Fussweg neu
- Bachbestockung bestehend, geschützt (Schutzverordnung)
- Baum neu
- Baumgarten bestehend
- Gewässer bestehend
- Höhenkurven gewachsenes Terrain
- Zonengrenze gemäss rechtskräftigem Zonenplan



Besondere Vorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglementes der Gemeinde Gaiserwald.

Art. 2 Weitere Bestandteile

Zum Gestaltungsplan gehören die folgenden begleitenden Bestandteile:
• Vorprojekt Bebauung, Architekturbüro Niggli+Zbinden vom 5. Juni 2001
• Situation Strassenerschliessung vom 8. Juni 2001
• Planungsbericht zum Gestaltungsplan Hülsenweg vom 15. August 2001

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan Hülsenweg bezweckt die Erstellung einer ortsbaulich vorzüglichen Überbauung sowie die Sicherstellung der Erschliessung des Planungsgebietes.

II. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Grundflächen / Baubereiche

- 1 Der maximal zulässige Kubus der oberirdischen Bauten wird durch die entsprechenden Grundflächen und Baubereiche (horizontale Ausdehnung) bzw. die in Art. 5 festgelegten Höhenbeschränkungen bestimmt.
- 2 Überschreitungen der Grundflächen und Baubereiche sind nicht zulässig. Unterschreitungen der Grundflächen sind bis max. 2.0 m pro Seite erlaubt, sofern die für die architektonische Gestaltung wesentlichen Elemente gewahrt bleiben. Vordächer bei den Hauseingängen sind gestattet.
- 3 Für die Grundfläche D gilt folgendes:
• Bei einem zusammenhängenden Zellenbau beträgt die Gebäudelänge max. 39.0 m.
• Bei einem zusammenhängenden Zellenbau ist die östliche Gebäudeseite gegenüber der gemäss Plan maximal zulässigen östlichen Ausdehnung des Baubereichs um 1.0 m nach Westen zu verschieben.

- Eine Unterteilung in mehrere Bauten ist zulässig, sofern die wohngygienschen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt werden. Die Unterteilungen (Gebäudeabstände) dürfen entweder 1 x (4.0 bis 6.0 m) oder 2 x (4.0 m bis 6.0 m) betragen.
- 4 Für die Grundfläche E gilt folgendes:
• Die Grundfläche darf in der Länge bis max. 6.0 m unterschritten werden.
• Eine Unterteilung in zwei Bauten ist zulässig, sofern die wohngygienschen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt werden. Die Unterteilung (Gebäudeabstand) hat zwischen 4.0 m und 6.0 m zu betragen.

Art. 5 Höhenausdehnung

Es gelten die folgenden Festlegungen:

	A1, A6, A7	A2 - A5	B1, B8	B2 - B7	C1	C2 - C4	C5	C6, C7
a1, a6, a7	a2 - a5	b1, b8	b2 - b7	c1	c2 - c4	c5	c6, c7	
OK Boden Erdgeschoss in m ü.M. (+/- 20 cm)	664.20	663.40	667.30	666.50	670.40	669.60	670.40	
OK Dach in m ü.M. für Hauptbaute	670.20	669.40	673.30	672.50	676.40	675.60	675.20	676.00
OK Dach in m ü.M. für An- / Zwischenbaute	667.50	666.70	670.60	669.80	673.70	672.90	672.50	673.30

	D	E
OK Boden Erdgeschoss in m ü.M. (+/- 20 cm)	672.50	generell (E1/E2): südöstliches Drittel speziell (E3):
		675.60 674.70
OK Dach in m ü.M.	678.00	generell (E1/E2): südöstliches Drittel speziell (E3):
		681.10 680.20

Art. 6 Geschossigkeit

1 Bei den Zellen A bis C ist das Sockelgeschoss talseitig 1.0 m bis 1.6 m freizulegen (ab OK Boden Erdgeschoss), wobei bei den Ost- und Westabschlüssen auf eine harmonische Angleichung an das bestehende Terrain zu achten ist. Eine zusätzliche Freilegung von max. 3.0 m Breite für einen Aussezugang (pro Hauseinheit) ist gestattet.

2 Bei der Zelle D darf das Sockelgeschoss (z.B. für Hauszugänge, Garagen) talseitig freigelegt werden.

3 Bei der Zelle E darf das Sockelgeschoss im Mittel aller Gebäudeseiten um max. 1.5 m freigelegt werden.

Art. 7 An- / Zwischenbauten

Innerhalb des bezeichneten Baubereiches ist zumindest das Sockelgeschoss zu realisieren. An- / Zwischenbauten dürfen etappenweise ausgeführt und zusammengebaut werden (Grenzbau). Es sind ausschliesslich Nutzungen wie Sitzplatz, Wintergarten, Pergola, Abstell- und Bastelraum, Garage für Motorfahrzeuge/Velo gestattet. Im Sockelgeschoss der An- / Zwischenbauten ist keine Wohnnutzung gestattet.

Art. 8 Vorsprung Sockelgeschoss, Vorbauten

Innerhalb des bezeichneten Baubereiches kann das Sockelgeschoss vorspringen resp. dürfen Vorbauten angeordnet werden. Sofern sich Vorbauten in das architektonische Gesamtkonzept einpassen, dürfen sie die gesamte Fassadenlänge einnehmen. Abstützungen auf das Sockelgeschoss sind gestattet.

Art. 9 Freihaltebereiche

1 Die Freihaltebereiche A und B sind zu mind. 50 % der Fläche zu begrünen. Dem Wohn dienende Anlagen wie Sitzplätze, Wege, Aussentreppen, Spielplätze, Garagenvorplätze etc. sowie Kleinbauten (exkl. gedeckte Gartensitzplätze) sind gestattet. Kleinbauten dürfen eine Fläche von max. 5.0 m² aufweisen und haben, wo keine Baulinie festgelegt ist, einen Strassenabstand von mind. 1.0 m einzuhalten.

2 Innerhalb des Freihaltebereiches B sind unterirdische Bauten gestattet. Eine Tief- oder Sammelgarage (Zentrale Parkierung) darf einseitig mit einer Geschosshöhe in Erscheinung treten.

Art. 10 Grünbereich

Der Grünbereich dient dem Umweltschutz des offengelegten Baches. Der Grünbereich ist extensiv zu begrünen. Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Insbesondere sind Sitzplätze, Treppen, Stützkonstruktionen, Nutzgärten, Gartengestaltungen etc. nicht erlaubt.

Art. 11 Gemeinschafts- und Spielanlagen

Der bezeichnete Bereich ist für gemeinschaftlich genutzte Anlagen bestimmt. Die gemäss Baureglement (Art. 35, Abs. 2) festgelegte Mindestgrösse für Spielplätze kommt nicht zur Anwendung.

Art. 12 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Die Zeilen sind in ihrem architektonischem Ausdruck einheitlich auszugestalten.

Art. 13 Dachgestaltung

Bei den Zeilen A bis E sind ausschliesslich Flachdächer gestattet. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

1 Terrainveränderungen und Stützbauewerke sind der Umgebung anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken. Stützbauewerke dürfen eine Höhe von max. 1.20 m aufweisen.

2 Mit dem Baugesuch ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Art. 15 Bepflanzung / Bachbestockung / Baumgarten

1 Bei der Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu bevorzugen.

2 An den im Plan festgelegten Stellen sind hochstämmige, einheimische und standortgerechte Bäume zu setzen. Die Anzahl Bäume gemäss Planteilrag ist verbindlich (= Mindestanzahl), nicht jedoch die genaue Positionierung. Die Positionierung gemäss Gestaltungsplan geht den Abstandsvorschriften gemäss Baureglement (Art. 19 Abs. 2) vor.

3 Im bezeichneten Bereich ist eine einheimische, standortgerechte Bachbestockung anzulegen.

Art. 16 Entwässerung

1 Sofern es die örtlichen geologischen Verhältnisse zulassen, ist das anfallende Meteorwasser versickern zu lassen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen und die Einleitung in den Seelenbach (mit kantonalen Bewilligung) vorzusehen.

2 Wo es die Nutzung nicht anders erfordert, sind Umgebungsflächen versickerungsfähig auszuführen.

3 Oberirdische Parkplätze, Garagenvorplätze und Fusswege sind unversiegelt auszuführen.

Art. 17 Energie

Für die Gebäudehülle ist der Grenzwert der SIA-Norm 380/1 (Ausgabe 2001), thermische Energie im Hochbau, einzuhalten.

III. Erschliessungsbestimmungen

Art. 18 Verkehrserschliessung

1 Die Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Elemente zu erfolgen.

2 An den im Plan bezeichneten Stellen ist je ein Wendeplatz für 8m-Lastwagen (LW) resp. Personenvagen (PW) zu erstellen und jederzeit zu seinem Zwecke freizuhalten. Bei entsprechender Regelung dürfen Haus- resp. Garagenvorplätze als Wendeplätze für PW genutzt werden.

3 Die Erschliessungsstrasse ist mit einer Breite von 5.00 m zu erstellen. Der eingezeichnete Gehweg hat eine Breite von min. 2.25 m aufzuweisen. Die Zufahrtswege sind nutzungsorientiert, auf die Bebauung abgestimmt und verkehrsberuhigend auszugestalten. Sie haben eine Breite von min. 3.00 m aufzuweisen, wobei im Bereich von Garagenzufahrten Verengungen auf 2.50 m möglich sind. Die Notdurchfahrt ist als Verkehrsmischfläche auszubilden und hat eine Durchfahrtsbreite von min. 2.50 m zu gewährleisten. Sie ist mit geeigneten baulichen und gestalterischen Massnahmen (z.B. Pfosten, vertikale Versätze, Bombierung, Bepflanzung) für den PW-Durchgangsverkehr zu sperren oder zumindest unattraktiv zu gestalten.

Art. 19 Parkierung

1 Die Parkierung für die Zeilen A bis C ist in den bezeichneten Baubereichen für An- / Zwischenbauten unterzubringen. Garagenvorplätze haben eine Länge von min. 5.5 m zu betragen.

2 Für die Parkierung der Zeilen D und E ist eine zentrale Parkierung (Tiefgarage / Sammelgarage) vorzusehen. An der im Plan bezeichneten Stelle können max. drei oberirdische Besucher-Parkplätze realisiert werden.

Art. 20 Containerplatz

An den im Plan bezeichneten Stellen ist je ein gut gestalteter, gedeckter Containerplatz für Kehrichtsäcke zu errichten. Die Verlegung an einen anderen Ort ist zulässig, sofern ein zumindest gleichwertiger Standort nachgewiesen wird.

Einverständnis Grundeigentümer

Mit dem Gestaltungsplan Hülsenweg (Parz. 340) und den dazugehörigen besonderen Vorschriften erklärt sich der folgende Grundeigentümer gemäss Art. 28 Baugesetz einverstanden:

Parzelle Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
340	Karl Mettler, Hülsen, Abtwil (vertreten durch Annelies Mettler Stettler und Rolf Stettler, Vollmoosstr. 27, Abtwil)	