

Sondernutzungsplan Jakobspark Besondere Bauweise

Vom Stadtrat erlassen am 9. April 2019 / ... **20. Aug. 2019**

Der Stadtpräsident: *[Signature]*
Der Stadtschreiber: *[Signature]*

[Signature]

1. März 2019 /
10. August 2019

Massstab 1:500

Öffentlich aufgelegt vom 16. April 2019 bis 15. Mai 2019

Für die Änderung vom **20. AUG. 2019** wird in Anwendung von Art. 41 Abs. 3 PBG auf die öffentliche Auflage verzichtet.

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am ... **20. DEZ. 2019**

Der Amtsleiter: *[Signature]*



rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Lukasstrasse 16 | 9008 St. Gallen
T +41(0)71 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss

Plan Nr.
09.1.002/01.011

Besondere Vorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

1 Der Sondernutzungsplan Jakobspark Besondere Bauweise besteht aus der Karte im Massstab 1:500, den Besonderen Vorschriften, den Beilageplänen und dem Planungsbericht, alle mit Datum vom 1. März 2019 und 10. August 2019.

Bestandteile

2 Die Besonderen Vorschriften gelten für den in der Karte umgrenzten Geltungsbereich. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts, insbesondere des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie das Baumglement der Stadt Rorschach (BauR) und das Reglement über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielflächen (REAK).

Perimeter

3 Für die Gewässerraumfestlegung gilt der Perimeter von A nach B.

4 Alle in der Legende der Karte als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Hinweise, die Beilagepläne und der Planungsbericht sind informativ.

Verbindlichkeit

Art. 2 Zweck

Mit dem Sondernutzungsplan wird die Realisierung einer Überbauung mit einem angemessenen Nutzungsmass unter Berücksichtigung der städtebaulichen Leitlinien geregelt. Insbesondere legt der Sondernutzungsplan die Erschliessung, die besondere Bauweise hinsichtlich ihrer Baumasse, die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen sowie die Verlegung des eingedöten Adlerbaches fest.

Ziele

2 Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Verkehrserschliessung

1 Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und den Warenumschlag erfolgt von der Hauptstrasse über die Jakobstrasse.

Zufahrt

2 Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage erfolgt über die bestehende Rampe und das Untergeschoss der Liegenschaft auf Grundstück Nr. 238. Der Nachweis einer entsprechenden im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit oder Konzession ist spätestens bei Genehmigung des Sondernutzungsplanes vorzulegen.

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

3 Bei der Ausfahrt von der Jakobstrasse auf die Hauptstrasse sind die notwendigen Sichtwinkel gemäss VSS Norm einzuhalten.

Ausfahrt auf Hauptstrasse

Art. 4 Zirkulationsfläche

Der Vorplatzbereich dient als Zirkulationsfläche für Fussgänger, dem Zugang zu den Bauten sowie in den bezeichneten Bereichen als Warenumschlagplatz und der Parkierung. Erlaubt sind Anlagen, welche der Erschliessung, Anlieferung und Parkierung dienen. An- und Nebenbauten sind nicht zulässig.

Vorplatzbereich

Art. 5 Parkierung

1 Die Autoabstellplätze für Bewohner, Besucher und Personal sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.

Autoabstellplätze

2 Oberirdisch dürfen im bezeichneten Bereich Parkierung an der Jakobstrasse nur Autoabstellplätze für Kunden angeordnet werden. Die Parkfelder haben zum Trottoirrand eine minimale Durchgangsbreite von 0,75 m einzuhalten. Weitere Parkplätze für Kunden sind in der Sammelgarage als öffentlich zugängliche Plätze anzuordnen.

Bereich Parkierung

3 Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach dem Reglement über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielflächen (REAK). Es sind mindestens zwei Drittel der notwendigen Abstellplätze zu erstellen, wobei die Besucherabstellplätze (Ausnahme oberirdische PP) in der bestehenden öffentlichen Tiefgarage auf der Liegenschaft Nr. 238 angerechnet werden können. Für die gemäss REAK nicht erstellten Abstellplätze ist die Ersatzabgabe zu entrichten.

Anzahl Abstellplätze

4 Die gemäss VSS-Norm erforderlichen Veloabstellplätze für Bewohner und Personal sind innerhalb der Gebäude- und/oder für Kunden im Eingangsbereich vorzusehen.

Veloabstellplätze

Art. 6 Warenumschlag

Die Anlieferung des Erdgeschosses kann an der Jakobstrasse innerhalb des vorgesehenen Bereiches Warenumschlag auf privatem Grund unter der vorgeschriebenen Arkade erfolgen. Zum Trottoirrand ist eine Durchgangsbreite von mind. 0,75 m einzuhalten. Die Zufahrt erfolgt von der Hauptstrasse in die Jakobstrasse und die Wegfahrt über die Kornstrasse.

Bereich Warenumschlag

3 Bebauung

Art. 7 Hauptbauten

1 Die Baubereiche Hauptbauten bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Sie gehen anderen Abstandsvorschriften gemäss BauR vor. Innerhalb der Baubereiche dürfen Hauptbauten mit der festgelegten Anzahl Vollgeschosse erstellt werden.

Baubereiche Hauptbauten

2 Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind pro Baubereich mittels Höhenkoten in m.ü.M. wie folgt festgelegt:

Gebäude- und Firsthöhen

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe
A, 5 Geschosse	414,00 m.ü.M.	418,00 m.ü.M.
B1, 4 Geschosse	412,10 m.ü.M.	413,90 m.ü.M.
B2, 4 Geschosse	412,10 m.ü.M.	415,40-416,30 m.ü.M.
C, 3 Geschosse	409,20 m.ü.M.	-

Art. 8 Baulinien

1 Entlang der Baulinie Strassenabstand Erdgeschoss (Arkadenbaulinie) sind die Fassaden des Erdgeschosses hinter diese Linie zu setzen. Die Arkaden müssen eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m aufweisen. Die Arkaden sind stützenfrei auszuführen und die Untersichten sind an der Hauptstrasse schallschützend (Absorbierungsklasse A3) auszuführen.

Baulinie Strassenabstand Erdgeschoss

2 Entlang der Baulinie Strassenabstand mit Baupflicht (Gestaltungsbaulinie) sind die Fassaden der Obergeschosse an diese Linie zu setzen. Im Bereich ohne Arkade ist die Fassade auf das Gelände zu führen.

Baulinie Strassenabstand mit Baupflicht

3 Zwischen den Baulinien Gewässerabstand ist der Raum zum Zweck der Verlegung des Adlerbaches pro Geschoss entsprechend der Planlegende von Bauten freizuhalten. Der Zugang zum Zweck des Gewässerunterhalts muss dauernd sichergestellt sein.

Baulinien Gewässerabstand



Legende

Festlegungen

- Perimeter Geltungsbereich
- Baubereich A, Hauptbaute 5 Geschosse
- Baubereich B, Hauptbaute 4 Geschosse
- Baubereich C, Hauptbaute 3 Geschosse
- Baubereich Hauptbaute 1 Geschoss
- Dachgeschoss
- Nordfassade
- FH 418.00 Firstrichtung mit Firsthöhe in m.ü.M.
- GH 414.00 Gebäudehöhe max. in m.ü.M.
- Baulinie Strassenabstand
- Baulinie Strassenabstand Erdgeschoss (Arkadenbaulinie)
- Baulinie Strassenabstand mit Baupflicht (Gestaltungsbaulinie)
- Baulinie Gewässerabstand
- Baulinie Gewässerabstand für unterirdische Bauten
- Baulinie Gewässerabstand für Überkrugung ab 1. OG
- Verzicht auf Gewässerraum
- Umgrenzung unterirdische Bauten
- Hofbereich
- Baum
- Vorplatzbereich
- Bereich Parkierung
- Bereich Warenumschlag
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Hinweise

- Strasse
- Sichtlinie
- Linienführung Hauptstrasse (gemäss Auflageprojekt Strassenraumgestaltung Zentrum vom 20.4.2012)
- Verlegung Adlerbach (gemäss Bauprojekt Bachverlegung)
- Adlerbach bestehend
- Höhenpunkt (Schachtdeckel) in m.ü.M.
- Höhe gestaltetes Terrain in m.ü.M.

Art. 9 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten dürfen ausserhalb der Baubereiche Hauptbauten bis an die Umgrenzung unterirdische Bauten reichen.

Umgrenzung unterirdische Bauten

Art. 10 Architektonische Gestaltung

1 Die Bauten haben ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen. Sie können sich jedoch in Feinheiten in ihrer spezifischen Eigenheit unterscheiden. Sie müssen hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung aufweisen und sich gut in die Umgebung einfügen.

Gesamtwirkung

2 An der Hauptstrasse sind die Masse und Proportionen der tragenden Fassadenteile im Erdgeschoss auf die Volumen der darüberliegenden Geschosse abzustimmen.

Gestaltung Erdgeschoss

3 Die Hauptfassaden an der Hauptstrasse und der Jakobstrasse müssen einen muralen Charakter aufweisen. Sie sind mit einer Putzfassade zu versehen. Die Fenster sind mit Blecheinfassungen zu versehen. Die Fassaden zum See (Nordfassaden) wie auch die zurückversetzten Fassadenteile zwischen den Hauptfassaden haben sich von den übrigen Fassaden zu unterscheiden und sind transparent zu gestalten.

Fassadengestaltung

4 Mit dem Baugesuch ist ein mit der Bewilligungsbehörde besprochenes Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Bewilligungsbehörde ist befugt eine Bemusterung zu verlangen.

Material- und Farbkonzept

Art. 11 Reklamen

Reklameeinrichtungen dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erstellt werden. Sie sind auf die architektonische Gestaltung der Bauten abzustimmen und mit der Baubewilligungsbehörde zu besprechen.

Reklameeinrichtungen

Art. 12 Dachgestaltung

1 In den vorgesehenen Bereichen für Dachgeschosse sind die Bauten mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Es gelten die Gebäudehöhen der angrenzenden Flachdächer respektive die eingetragenen Firsthöhen.

Dachgeschoss

2 Für die Dächer gelten die in der Karte eingetragenen Firstrichtungen.

Firstrichtung

3 Die übrigen Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Die Flachdächer sind, wo sie nicht begehrbar gestaltet werden, extensiv zu begrünen.

Flachdächer

4 Auf den Schrägdächern sind nur flächenbündige Dachfenster zulässig.

Dachfensterbauten

5 Technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Kamin- und Lüftungsanlagen dürfen nur auf den Flachdächern respektive den von der Hauptstrasse abgewandten Steildachflächen erstellt werden. Sie sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken, möglichst zusammenzufassen und müssen zum Dachrand einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Dachaufbauten

6 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch und in Bezug auf das Erscheinungsbild gut in die Dachflächen eingliedern.

Anlagen zur Energiegewinnung

Art. 13 Hochwasserschutz

Die Fussbodenoberkante des Erdgeschosses ist aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens auf die Höhenkote 398,00 m.ü.M. zu setzen. Objektschutzmassnahmen sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

Erdgeschoss-Kote

Art. 14 Lärmschutz

1 Der detaillierte Lärmschutznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Für Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, ist eine kantonale Zustimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV einzuholen.

Lärmschutznachweis

2 Für die Gebäudehülle ist gemäss SA 181 Schallschutz im Hochbau Art. 3.1 Externe Quellen im Baubewilligungsverfahren ein detaillierter Schallschutznachweis zu erbringen.

Schallschutz

3 Die Fassaden an der Hauptstrasse (ohne Schaufensterflächen) sind schallschützend (Absorbierungsklasse A2) auszuführen.

Massnahmen

4 Umgebung

Art. 15 Hofbereich

Der Hofbereich dient als Zugang zu den Gebäuden. Er ist abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner gemäss Reglement über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielflächen (REAK) zu erstellen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Grösse und die Gestaltung des Hofbereichs zu bestimmen bzw. aufzuzeigen. Am in der Karte bezeichneten Ort ist eine Baumpflanzung mit einer standortgerechten einheimischen Art in einem Trog vorzunehmen. Für nicht erstellte Spielflächen ist die Ersatzabgabe zu entrichten.

Hofbereich

Art. 16 Entwässerung

Das Meteorwasser ist in erster Priorität versickern zu lassen, in zweiter Priorität zu retinieren und in dritter Priorität abzuleiten. Mit der Baueingabe ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Meteorwasser

Art. 17 Entsorgung

Für die Entsorgung des Hauskehrichts ist innerhalb des Geltungsbereiches des Sondernutzungsplans ein Standort für einen Unterflurbehälter vorzusehen. Der Standort ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen und im Baugesuch aufzuzeigen.

Unterflurbehälter

5 Schlussbestimmungen

Art. 18 Ersatz bestehender Pläne, Inkrafttreten

1 Innerhalb der Umgrenzung des Plangebietes wird der rechtskräftige Baulinienplan Hauptstrasse-Neugasse-Jakobstrasse-Kornstrasse-Thurgauerstrasse vom 3. Juli 1964 aufgehoben.

Aufhebung bisherigen Rechts

2 Dieser Sondernutzungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Kraft.

Inkrafttreten