

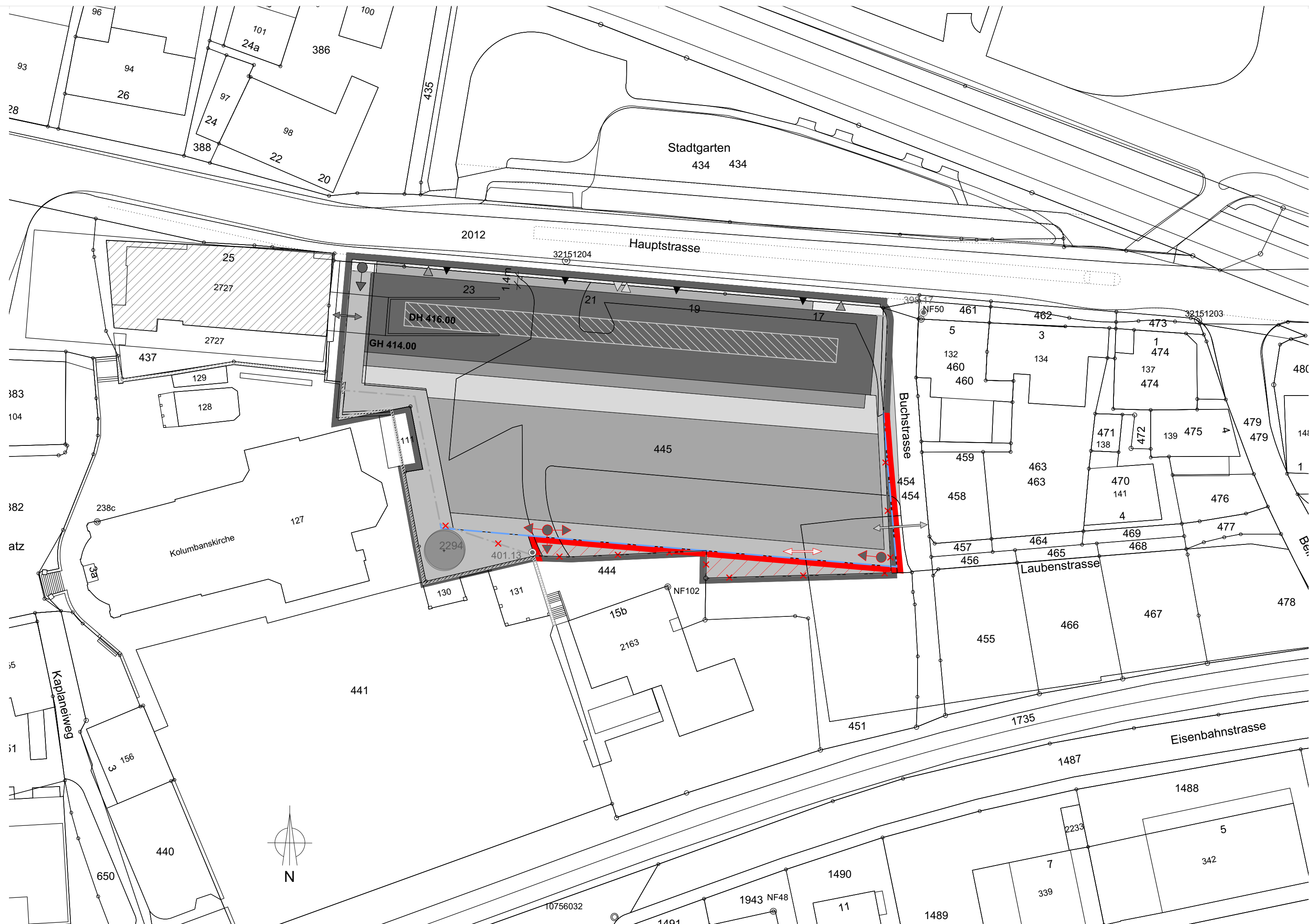
**Sondernutzungsplan
Änderung Gestaltungsplan Seehof Ost** **1:500**

Genehmigung

Vom Stadtrat erlassen am:
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt vom: bis am:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:
Der Amtsleiter



Legende	
	Umgrenzung Plangebiet
	Umgrenzung Plangebiet, geändert
	Grundfläche Hauptbaute
	Baubereich Vorbaute Erker
	Baubereich Vorbaute Balkon
	Baubereich Dachaufbaute
GH 414.00	max. Gebäudehöhe in m ü. M.
DH 416.00	max. Höhe Dachaufbaute in m ü. M.
	Umgrenzung Tiefgarage
	Umgrenzung Tiefgarage, aufgehoben
	Umgrenzung Tiefgarage, neu
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
	Verbindung Tiefgarage Raiffeisen
	Richtungspunkt öffentlicher Fussweg
	Richtungspunkt öffentlicher Fussweg, Lage verschoben
	Gartenbereich
	Parkbereich
	Durchgangs- / Platzbereich
	Durchgangs- / Platzbereich, aufgehoben
	Baum
	Zufahrt Parz. Nr. 444, Lage verschoben
Hinweise	
	Strasse
	Trottoirbereich
	Überbauung Seehof West
	Verbindung Tiefgarage mögliche Erweiterung
	Ein- / Ausgang Fussgänger Tiefgarage (Stadt / See)
	Hauszugang
	Kirchenmauer
	Höhenfixpunkt in m ü. M.
	Projekt Neugestaltung Hauptstrasse

Besondere Vorschriften

- A. Allgemeines**
- Art. 1 Geltungsbereich**
- Diese Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglements der Stadt Rorschach (BauR).
 - Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie den Beilageplänen.
 - Alle in der Legende des Plans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne haben wegleitenden Charakter. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht dienen der Erläuterung.
- Art. 2 Zweck**
- Der Gestaltungsplan bezweckt eine vorzügliche Neugestaltung des östlichen Stadteingangs von Rorschach mit einer Wohnüberbauung und einer Tiefgarage mit öffentlichen und privaten Autoabstellplätzen sowie eine gute Einfügung des Neubaus ins Stadtbild unter Berücksichtigung der umliegenden Kulturobjekte und Freiräume.
 - Er regelt zudem die zweckmässige Erschliessung sowie die Abstimmung mit der Überbauung Seehof West (Raiffeisenbankgebäude) hinsichtlich Erschliessung und städtebaulicher Einfügung sowie die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume südlich des Neubaus. Im Weiteren wird eine zweite Tiefgaragenverbindung zum östlichen Quartier zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht.
- B. Erschliessung**
- Art. 3 Erschliessung**
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Hauptstrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.
 - Allfällige Anlieferungen haben über die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage oder ab der Buchstrasse zu erfolgen. Entlang der Kantonsstrasse ist keine Anlieferung zulässig.
 - Die Hauszugänge sowie die Tiefgaragenein-/ausgänge für Fussgänger zur Stadt bzw. dem See sind auf Erdgeschossniveau Seite Nord anzuordnen.
 - Die Zufahrt zur Parz. Nr. 444 ist an der im Plan bezeichneten Stelle zu gewährleisten.
 - Die Tiefgarage ist so auszuführen, dass einerseits die Verbindung zur Überbauung Seehof West realisiert wird und andererseits die Option einer Verbindung zum östlichen Quartier bzw. der südlichen Parzellen (Nr. 444, 451) besteht.
 - Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist Raum freizuhalten, so dass zwischen diesen Punkten eine öffentliche Wegverbindung mit einer Breite von mindestens 1.50 m erstellt werden kann. Mit Ausnahme von Treppenanlagen hat die Verbindung einen sicherfähigen Belag aufzuweisen.
- Art. 4 Parkierung**
- Die Parkierung hat in der Tiefgarage zu erfolgen.
 - Die erforderlichen Abstellplätze für Autos und Zweiradfahrzeuge sind im Baubewilligungsverfahren gemäss dem Reglement der Stadt Rorschach über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielflächen bzw. gemäss Art. 35 Baureglement festzulegen.
 - Werden dreissig oder mehr öffentlich genutzte Parkplätze erstellt, so sind diese am städtischen Parkleitsystem anzuschliessen.
- Art. 5 Entsorgung**
- Die Kehrichtentsorgung hat gebäudeintern in Absprache mit der Stadt zu erfolgen. Für die Bereitstellung des Abfalls am Abfuhrtag ist zwischen den Bauten Seehof West und Seehof Ost ein Bereich vorzusehen.

- C. Überbauung**
- Art. 6 Grundfläche Hauptbaute**
- Die Grundfläche Hauptbaute legt Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Baute fest. Es gilt die im Plan eingetragene maximale Höhe in m ü. M., die der Gebäudehöhe entspricht.
 - Überschreitungen der vorgegebenen Masse sind nicht zulässig. Unterschreitungen der Grundflächen und der festgelegten Höhenkotenangaben sind zulässig, sofern das charakteristische sowie das für die städtebauliche vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbaute in sich und zur Umgebung gewahrt bleibt.
 - Solar Kollektoren können im südlichen Streifen zwischen dem Flachdach Hauptbaute und dem Baubereich Dachaufbaute platziert werden.
- Art. 7 Baubereich Vorbaute Erker**
- Der Baubereich Vorbaute Erker ist mit mind. 6 und max. 12 Erkern mit einer Höhe zwischen 1 bis 3 Vollgeschossen zu belegen und architektonisch einheitlich zu gestalten.
 - Die Platzierung der Erker hat in unregelmässigen Abständen zu erfolgen, wobei sich die Anzahl gegen Westen verdichtet und sich der Flucht des westlichen Nachbargebäudes auf der Parz. Nr. 437 annähern soll.
 - Die Erker sind als geschlossener Bauteile mit grosszügiger Verglasung auf der Nord-, Ost- und Westseite einheitlich auszubilden. Die Gestaltung muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden und eine hohe architektonische Qualität erreichen.
- Art. 8 Baubereich Vorbaute Balkon**
- Der Baubereich Vorbaute Balkon legt die maximale Ausdehnung der Vorbaute fest.
 - Innerhalb der Vorbaute Balkon können offene oder verglaste Balkone erstellt werden. Bei einer Verglasung der Vorbauten ist dem Vogelschutz mittels flächigen Markierungen oder transluzenten Materialien Rechnung zu tragen.
 - Allfällige Verglasungen und Sonnenschutzsysteme sind einheitlich zu gestalten.
- Art. 9 Baubereich Dachaufbaute**
- Der Baubereich Dachaufbaute legt Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung fest. Es gilt die im Plan eingetragene maximale Höhe in m ü. M., wobei Kamine darüber hinaus geführt werden können.
 - Im Baubereich Dachaufbaute sind Liftüberfahrten und Lüftungsanlagen sowie weitere technisch notwendige Aufbauten zulässig. Sie sind innerhalb des Baubereichs Dachaufbaute zusammenzufassen und einzuhausen.
- Art. 10 Tiefgarage**
- Die Umgrenzung der Tiefgarage legt die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgarage ausserhalb der Grundfläche Hauptbaute fest.
 - Die Tiefgarage ist mit mind. 50 cm vegetationsfähigem Material zu überdecken. Der Übergang der Tiefgaragenüberdeckung zum gewachsenen Terrain ist gut zu gestalten. Die Tiefgarage im Erdgeschoss darf mit Ausnahme des östlichen Bereichs gegenüber der Buchstrasse und des westlichen Bereichs gegenüber dem Durchgangsbereich nicht in Erscheinung treten.
 - Die Tiefgaragenüberdeckung im Durchgangs-/Platzbereich muss für die Notzufahrt mit 20 t Last befahrbar sein.
 - Ein Notausgang Tiefgarage ist an geeigneter Stelle anzuordnen.

- Art. 11 Gestaltung**
- Die Überbauung ist hinsichtlich Fassaden, Massstäblichkeit, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erreicht wird und eine gute Integration ins Stadtbild erfolgt.
 - Die Fassaden haben einen muralen Charakter aufzuweisen und sind ohne Sockel zu gestalten. Die Verglasungen der Wohnungsfenster haben einheitlich zu erfolgen und sind mit der Ausgestaltung der Erker abzustimmen. Die Anordnung der Fenster soll ein flächiges Fassadenbild ergeben.
 - Das Erdgeschoss auf der Nordseite ist für Passanten einladend zu gestalten. Die Eingangshallen sind hell und grosszügig auszubilden und gegen die Hauptstrasse zu verglasen.
 - Im Baubewilligungsverfahren sind Material- und Farbkonzepte einzureichen und Bemusterungen durchzuführen.
 - Die Hauptbaute sowie der Baubereich Dachaufbaute sind, soweit technisch möglich, mit einem retentionsfähigen Flachdach abzudecken.
- D. Umgebung und Umwelt**
- Art. 12 Umgebungsgestaltung**
- Die Umgebung ist entsprechend ihren Funktionen vorzüglich zu gestalten.
 - Mit dem Baugesuch ist ein Gesamtkonzept der Umgebungsgestaltung für den Garten-, Park- und Durchgangs-/Platzbereich einzureichen.
- Art. 13 Durchgangs-/Platzbereich**
- Der Durchgangs- und Platzbereich dient einerseits dem Aufenthalt und andererseits als öffentliche Wegverbindung zwischen der Haupt- und Buchstrasse sowie als Zufahrt zur Parzelle Nr. 444.
 - Er ist in Abstimmung zur Überbauung Seehof West und der Kirchenumgebung vorzüglich zu gestalten. Abgesehen von Treppenanlagen und der Zufahrt zur Parz. Nr. 444 ist der Belag des Durchgangs- und Platzbereichs sicherfähig zu gestalten. Die Belagsart sowie die Gestaltung des Platzbereichs hat sich nach dem Umgebungsgestaltungskonzept (Art. 12 Abs. 2) zu richten.
 - Oberirdische Bauten sind nicht zulässig. Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck dienen.
 - Der Baum in der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist bei Ableben mit einem gleichwertigen, hochstämmigen Baum zu ersetzen.
- Art. 14 Parkbereich**
- Der Parkbereich dient als Parkanlage sowie als Kinderspielfläche für die Bewohner. Die Parkanlage ist als Ort mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten und mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung zu versehen.
 - Mit Ausnahme von Nebenbauten, einem Tiefgaragennotausgang sowie Entlüftungsanlagen sind im Parkbereich keine oberirdischen Bauten zulässig. Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen sind gestattet und gut in den Parkbereich zu integrieren.
 - Im Parkbereich ist ein Spielplatz abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner gemäss Reglement über die Erstellung von Autoabstell- und Kinderspielflächen zu erstellen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Grösse und die Gestaltung des Spielplatzes zu bestimmen bzw. aufzuzeigen.
- Art. 15 Gartenbereich**
- Der Gartenbereich ist den jeweiligen Wohnungen als privater Aussenraum zugeordnet. Zwischen dem Hauptbau und dem Parkbereich sind Verbindungen für die Bewohner zu erstellen und auf die Lage der Treppenhäuser abzustimmen. Der Abschluss gegenüber dem Parkbereich ist gut zu gestalten. Oberirdischen Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden Sitzplätze und Anlagen, die vor Wind und Regen sowie der Einsicht des Nachbarn schützen.
- Art. 16 Kirchenmauer**
- Die bestehende historische Kirchenmauer ist zu erhalten und während den Bauarbeiten vor Schaden zu schützen.

- Art. 17 Lärmschutz**
- 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.
 - Für die Gebäudehülle ist gemäss SIA 181 Schallschutz im Hochbau Art. 3.1 Externe Quellen im Baubewilligungsverfahren ein detaillierter Schallschutznachweis zu erbringen.
 - Für die Anlieferung, Verkaufs- und Lagerzonen zu Wohnen ist gemäss SIA 181 Schallschutz im Hochbau Art. 3.2 Interne Quellen im Baubewilligungsverfahren ein detaillierter Schallschutznachweis zu erbringen.
- Art. 18 Energie**
- Die Überbauung ist nach einem Energiekonzept zu erstellen. Dazu gehören eine energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik sowie vorzugsweise der Einsatz von erneuerbarer Energie.
 - Das Energiekonzept ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.
- Art. 19 Hochwasser**
- Massnahmen zum Hochwasserschutz sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und festzulegen.
- Art. 20 Archäologie**
- Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines seit 1869 bekannten frühmittelalterlichen Friedhofs. Die Kantonsarchäologie St. Gallen ist deshalb bereits frühzeitig in die Planungsarbeiten einzu beziehen.
- E. Schlussbestimmungen**
- Art. 21 Inkrafttreten**
- Mit dem Inkrafttreten ersetzt der Gestaltungsplan Seehof Ost innerhalb dessen Umgrenzung den Baulinienplan Hauptstrasse (Rathaus-Bellevue) vom 1. April 1911.
- Einverständniserklärung**
- Die nachfolgend aufgeführten Grundeigentümer erklären sich mit der Teiländerung des Gestaltungsplan Seehof Ost einverstanden:
- | Parz. Nr. | Grundeigentümer | Unterschrift |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| 451, 2012 | Kanton St.Gallen | |
| 441, 444 | Katholische Kirchgemeinde Mariaerstrasse 18 9400 Rorschach | |
| 445 | Stockwerkeigentümergemeinschaft Seehof Hauptstrasse 9400 Rorschach | |
| 450; 454, 2294 | Politische Gemeinde Rorschach Rathaus 9400 Rorschach | |