

TOBIAS PAULI LANDSCHAFTSARCHITEKT BSLA

UEBERBAUUNG REMISHUEB ST. GALLEN

BESONDERE VORSCHRIFTEN ZUM UMGEBUNGS-GESTALTUNGSPLAN (zu Pl.-Nr. 9018.01A)

1. Nutzung

Zonierung: Die Unterteilung in Oeffentlich, Halbprivat und Privat bezieht sich ausschliesslich auf das Gebiet innerhalb des eingezeichneten Perimeters.

Oeffentlich: Steht allen Genossenschaftern gleichermassen zur Verfügung.

- Erschliessung und Parkplätze
- Verbindungswege
- Entsorgungsflächen
- Flächen für Rahmenbepflanzung
- übrige Restflächen

Oeffentlich mit Nutzungsempfehlungen: Separat ausgeschiedene Flächen mit Nutzungsempfehlungen; stehen allen Genossenschaftern gleichermassen zur Verfügung. Als Nutzungsarten werden empfohlen:

- Mietergärten oder Pflanzplätze
- Gemeinschaftsplätze für Feste, Versammlungen usw.
- Spielwiesen und Spielplätze
- Kinderhort / Kindergarten
- u.ä. Nutzungsarten.

Halbprivat: Als Halbprivat bezeichnet man diejenigen Flächen, die unmittelbar an private Bereiche grenzen. Sie bilden somit einen Uebergangsbereich (Puffer) zur Privatsphäre.

Wege, Plätze und Eingangsbereiche sind wohl für jeden zugänglich, sollen aber klar untergeordnet klassiert sein; d.h. sie stehen von der Nutzung her in unmittelbarer Beziehung zu den angrenzenden Häusern.

Privat:

Die als Privat ausgeschiedenen Flächen gehören zu den Parterre-Wohnungen und sind als solche ausschliesslich den Bewohnern dieser Wohnungen vorbehalten.

1. Abgrenzungen: Feste Abgrenzungen wie Wände, Mauern, Zäune u.ä. aber auch geschnittene Hecken sind nur bis 7,5 m ab Fassade (ohne Vorbauten) zulässig.
2. Sekundärbauten: Dürfen max. 15 % der jeweiligen Parzellenfläche überdecken.
3. Bepflanzung: In den Privatgärten sind keine Hochstämme gestattet. (Bäume mit Stammhöhe ab 1,80 m)

Mischzonen:

Oeff.-Halbprivat
Oeff.-Privat
Halbprivat-Privat

Spielraum zwischen zwei Bereichen, d.h. wird ein Teil der als Mischzone ausgeschiedenen Fläche von der einen Partei nicht genutzt, so kann diese durch den gegenüberliegenden Anstösser genutzt werden. Die Zone kann aber auch von den beiden Parteien gemeinsam genutzt werden.

In der Mischzone zwischen Los 4/8 und 5/9 muss bei einer allfälligen Nutzung durch die Anstösser die Wegverbindung Nord-Süd gewährleistet sein.

In der Mischzone von Los 11 und 12 sind Sekundärbauten mit einer Grundfläche von max. 10 m² gestattet.

Für die übrigen Mischzonen gelten:

1. Abgrenzung: Einzäunung nicht zugelassen.
2. Sekundärbauten: keine
3. Bepflanzung: keine Hochstämme

2. Begrünung

Hochstämme mit vorgegebenem Standort:

- Der eingezeichnete Standort kann innerhalb des Kronenbereiches (Kronendurchmesser 10m) variieren.
- Die eingezeichneten, bestehenden Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase fachgerecht zu schützen.
- Für die Baumreihe entlang der Brauerstrasse müssen Nussbäume (*Juglans regia*) als Baumart verwendet werden.
- Beim Platz zwischen Los 3/7 und 4/8 soll ein mittel- bis gösserkroniger Baum gepflanzt werden. Der Standort ist innerhalb des Platzes variabel, soweit dies nicht die Feuerwehrzufahrt behindert.
- Beim Platz zwischen Los 5/9 und 6/10 soll ein mittel- bis gösserkroniger Baum oder mindestens zwei säulenförmige Bäume gepflanzt werden. Der Standort ist innerhalb des Platzes variabel, soweit dies nicht die Feuerwehrzufahrt behindert.

Rahmenbepflanzung:

- Die Rahmenbepflanzung soll mit Hecken aus standortgerechten, einheimischen Wildgehölzen erfolgen.
- Es ist dabei auf wichtige Vogelnist- und Nährpflanzen und Bienenweidepflanzen zu achten.
- Die Pflanzung der Hecken erfolgt in den schraffierten Bereichen. Die Hecken sollen aber nicht als durchgehende Bänder verstanden werden, sondern lediglich als grössere Gruppen, die zwischendurch unterbrochen sind.

Baubegrünung:

Für die im Plan eingezeichneten Bereiche zur Baubegrünung sollten entweder Rankhilfen erstellt oder aber Pflanzen verwendet werden, die keine Kletterhilfe benötigen.

3. Bodenbeläge

- Asphalt: Die Art der Deckschicht des Asphaltbelages erfolgt in Absprache mit der Umgebungsgestaltung. Es soll nach Möglichkeit ein wasserdurchlässiger Asphalt verwendet werden.
- Chaussierung: Als Abstreumaterial der Chaussierung sollte vorzugsweise gemahlener Mergel oder gebrochener Splitt mit bindendem Feinanteil verwendet werden, um eine dauerhafte Oberfläche zu gewährleisten. Eine fachgerechte Ausführung der Chaussierungen ist dabei unerlässlich!
- Individueller Belag: Die Ausgestaltung des Belages erfolgt individuell in Absprache zwischen den Architekten und den Eigentümern.
- Schotterrasen: Die südliche Feuerwehrezufahrt erfolgt über Schotterrasen. Die Fahrbreite beträgt im Minimum 4m. Ein Rampengefälle von 12% sollte nicht überschritten werden.
- Uebrige Flächen: Alle nicht als Belag ausgeschiedenen Flächen sind Grünflächen. Als Ausnahme werden darin nur Sitzplätze, Gartenwege o.ä. als befestigte Flächen akzeptiert.

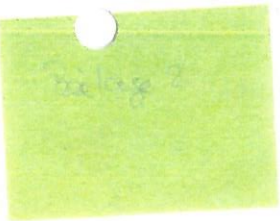
4. Zugänge

- Verbindungen: Die mit Pfeilen bezeichneten Wegverbindungen müssen gewährleistet sein.
- Die südliche Wegverbindung (Zilstrasse bis Platz südlich von Los 10) lässt bezüglich ihrer Gestaltung einen Freiraum offen.
- Die Nord - Süd - Verbindung zwischen Los 4/8 und 5/9 muss gewährleistet sein. Die Gestaltung des Weges soll aber Sache der Ausführung sein und in Absprache zwischen Architekten und Anstössern erfolgen.

Lichtensteig, 13. Mai 1991

REVIDIERT !

mg



UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN

M 1 : 500

NR.	9010, 01A DAT.	09.04.91
GR.	50 x 03 REV.	09.05.91
GEZ.	DS	

TOBIAS PAUL
LANDSCHAFTSARCHITECT BOLA
BIRKENFELD
3020 LICHTENSTEIN
TEL. 091 7 7 53 51

LEGENDE:

NUTZUNG

- Öffentlich
- Öffentlich mit Nutzungsempfehlung
- Halbprivat
- Privat
- Mischzone Öffentlich - Halbprivat
- Öffentlich - Privat
- Halbprivat - Privat

BEGRUENUNG

- Hochstämme mit vorgegebenem Standort
- Grünraum für Hochstämme
- Rahmenbepflanzung
- Baubegrünung (Rank- und Kletterpflanzen)

BODENBELAEGE

- Asphalt
- Chaussierung
- Individueller Belag
- Schotterrasen

- Verbindungen
- Perimeter
- Fahrschneidungen

