



## Überbauungsplan Gubel

---

# Besondere Vorschriften

---

Rapperswil-Jona, 30. Januar 2014

## Auflage

---

Vom Stadtrat erlassen am:

Stadtpräsident

Stadtschreiber

Öffentliche Planaufgabe:

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:

Mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

## **Ingress**

Soweit der Überbauungsplan keine besonderen Festlegungen und Bestimmungen trifft, gelten die Vorschriften der Gewässerschutzverordnung des Bundes (SR 814.201; abgekürzt GSchV), des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes der Stadt Rapperswil-Jona für die entsprechende Zone.

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Der Überbauungsplan umfasst die Parzellen Nrn. 2342J, 726J, 35J und 2183J. Alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente sind verbindlich. Alle übrigen Planelemente sowie der Planungsbericht vom 30.01.2014 sind begleitend.

### **Art. 2 Zweck**

Der Überbauungsplan bezweckt, den öffentlichen Seezugang. Zudem werden die Baubereiche und der Gewässerraum gegenüber dem Fliessgewässer (Paradiesbächli) und dem See festgelegt.

### **Art. 3 Bauten und Anlagen im Gewässerabstandsbereich zum See**

- a) Bestandesschutz für bestehende Bauten und Anlagen im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen:  
Alle im Plan eingezeichneten Bauten und Anlage haben Bestandesschutz.
- b) Zwischen der Baulinie für Bauten und jener für Anlagen sowie innerhalb des Bereichs "Zugänglichkeit zum Paradiesbächli" sind – unabhängig ihrer Bewilligungspflicht – nur Anlagen zulässig, die für schwere Bau- und Unterhaltsmaschinen keine Hindernisse darstellen und schadlos befahren werden können. Die angrenzende Uferbestockung darf nicht beeinträchtigt werden.

### **Art. 4 Baubereiche**

#### **4.1 Baubereich A**

Im Baubereich A ist eine eingeschossige Sockelbaute über die ganze Länge des Baubereichs zulässig. Die Gebäudehöhe, inkl. allfälliger Brüstungen, darf die Kote 414.00 m ü.M. nicht überschreiten.

Auf der Sockelbaute sind eingeschossige Aufbauten zulässig.

Aufbauten dürfen die Kote 417.50 m ü.M. nicht überschreiten. Die Länge einer einzelnen Aufbaute beträgt maximal 20 m. Sind mehrere Aufbauten vorgesehen, so haben diese untereinander einen Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten und dürfen, inklusive der Abstände, die Gesamtlänge von 30 m nicht überschreiten.

Die Bebauung des Baubereichs A hat auf die denkmalgeschützte Villa (Gebäude Vers. Nr. 72J) und ihre zugehörigen Anlagen Rücksicht zu nehmen. Die Architektur soll zurückhaltend und von höchster Qualität sein.

#### **4.2 Baubereich B**

Im Baubereich B ist die Ersatzbaute für das infolge des öffentlichen Seezuganges abzubrechende Badehaus Gebäude-Nr. 59J zulässig mit einer Erweiterung um 30% der bestehenden Grundfläche.

#### **4.3 Baubereich C**

Die Bebauung des Baubereichs C hat nach Regelbauweise zu erfolgen.

### **Art. 5 Boje**

Die im Überbauungsplan mit „Boje neu“ eingetragene Boje dient als Ersatz für den infolge des öffentlichen Aufenthaltsbereiches aufgehobenen Bootsplatz mit Steg Ost vor Parzelle Nr. 726J.

### **Art. 6 Bootshaus**

Das bestehende Bootshaus auf dem Grundstück Nr. 726J kann zur Stationierung eines Bootes im Rahmen der Bestandesgarantie zeitgemäss bis zu einer Breite von max. 4.00 m erneuert und erweitert werden.

### **Art. 7 Zaun**

Der Zaun als Abgrenzung des öffentlichen Seezugangs zum westlich angrenzenden Privatgrundstück Nr. 726J darf mit einer Höhe von 1.20 m bis max. 1.40 m und in einer leichten Konstruktion (z.B. Maschendrahtzaun) ausgeführt werden. Er muss im Notfall schnell demontierbar sein (z.B. Pfosten in Fundamenthülsen gesteckt und lediglich mit Schrauben gesichert).

### **Art. 8 Gültigkeit**

Der Überbauungsplan Gubel hat unbefristete Gültigkeit.