
ÜBERBAUUNGSPLAN CHRÜZACHER II

Besondere Vorschriften (besV)

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Öffentlich aufgelegt vom: bis:

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

.....

28.03.2014

Besondere Vorschriften (besV) Überbauungsplan Chrüzacher II

Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglementes (BauR) sowie des Parkplatzbedarfs-Reglementes der Stadt Rapperswil-Jona.

Art. 1 Geltungsbereich/Verbindlichkeit

- 1 Die besonderen Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan Chrüzacher II schwarz umgrenzte Gebiet.
- 2 Alle in der Legende des Überbauungsplanes als Festlegungen aufgeführten Planelemente und die besV sind verbindlich. Alle übrigen Planelemente sowie das Richtprojekt haben hinweisenden Charakter.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt:

- a) Eine Tor- und Adresswirkung, die den Beginn der Stadt Rapperswil-Jona im Gebiet Schönauf eindeutig definiert;
- b) Eine dichte städtebaulich überzeugende Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und eigenständiger Siedlungsstruktur, welche den neuen Siedlungsrand definiert und auch den Strassenraum der Rütistrasse aufwertet;
- c) Eine Verminderung der Verkehrslärmimmissionen der Rütistrasse durch die Bauten in der ersten Bautiefe auf die hinterliegenden Bauten;
- d) Eine Volumetrie- und Formensprache, welche die Quartierattraktivität unterstützt;
- e) Eine Aussenraumgestaltung, welche grosszügige und attraktive Begegnungs- und Spielflächen anbietet, diese mit einer durchdachten Wegführung verbindet und so die Quartierdurchlässigkeit sicherstellt;
- f) Eine zweckmässige und flächensparende Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr sowie die Sicherstellung der Pflichtparkfelder in der Tiefgarage und der Besucherparkfelder, wie auch der Velo- und Mofa-Abstellplätze auf den Ebenen Erdgeschoss und Untergeschoss.

Art. 3 Überbauungsvorschriften

- 1 Das Richtprojekt ist für die Volumetrie und die Stellung der Bauten wegleitend.
- 2 Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. An- und Nebenbauten gemäss Art. 15 BauR sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 3 Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

	Niveaupunkt in m ü. M.	Max. Gebäude- höhe in m ü. M.	max. Gebäu- dehöhe in m	max. Voll- geschosse	Max. Höhe Dach Attika in m. ü. M.
Baubereich F Gebäude Nr. 21	449.40	456.20	6.80	2	-
Baubereich G Gebäude Nr. 22	450.30	457.50	7.20	2	-
Baubereich H Gebäude Nr. 23	451.10	457.50	6.40	2	-
Baubereich I Gebäude Nr. 31	452.30	466.50	14.20	4	-
Baubereich K Gebäude Nr. 32	452.70	467.50	14.80	4 +1 Attika	470.70
Baubereich L Gebäude Nr. 41	Ersatzbau				

4 Zugelassen sind begehbare Dachterrassen, Flachdächer und Attikageschosse mit Flachdach.

5 Das Attikageschosse des Hauses 32 darf die im Baubereich K festgelegte und vermasste Grundfläche aufweisen und zwar ohne dass dessen Gebäudeseiten gem. Abs. 3 Art. 6 BauR von der Fassade zurückliegen müssen.

6 Die Tiefgarage sowie die Abstell-, Neben-, Wasch- und Infrastrukturräume im Untergeschoss sind innerhalb der Mantellinie Untergeschoss und Tiefgarage zu erstellen.

7 Die das gewachsene Terrain überragenden Teile der Tiefgarage sowie die Abstell-, Neben- und Infrastrukturräume im Untergeschoss im Bereich der Mantellinie Untergeschoss und Tiefgarage dürfen im Bereich der Ein- und Ausfahrt Tiefgarage und im Bereich des Spielplatzes das gewachsene Terrain um max. 4.0m, gemessen bis Oberkante Tragkonstruktion, überschreiten.

8 Die Beschränkung der Gebäudelänge und der Mehrlängenzuschlag sind innerhalb des Plangebietes aufgehoben.

9 Fotovoltaik-Anlagen und Sonnenkollektoren sowie andere technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationsabzüge, Liftaufbauten, Rückkühler und dergleichen dürfen den Dachrand der Baubereiche um das technisch erforderliche Mass überschreiten, sie sind jedoch zusammenzufassen.

10 Vorbauten gem. Art.15 BauR dürfen über die Baubereiche hinausragen.

Art. 4 Ausnützungsziffer

- 1 Die maximal zulässige Ausnützungsziffer (AZ) beträgt gemäss Art. 8 BauR in der Wohnzone W2b $AZ=0.4$ und in der Wohn-Gewerbezone WG3 bei gemischter Nutzung $AZ=0.8$ für die Erst- und Zweitnutzung.
- 2 In der Wohn-Gewerbezone WG3 beträgt die maximal zulässige Ausnützungsziffer für eine Wohnnutzung $AZ=0.7$ und für die Gewerbenutzung (Zweitnutzung) $AZ=0.1$, was zusammen der zulässigen Gesamtausnützung $AZ=0.8$ entspricht.
- 3 Als „Gegenleistung“ zur Vergrösserung der Wohn-Gewerbezone WG3 im Teilzonenplan Chrüzacher wird im Bericht bzw. im Plangebiet der Grundstücke 592J und 2118J auf einen Ausnützungsbonus verzichtet, d. h. dort gilt betr. die AZ die Regelbauweise.
- 4 Ein Projekt, welches dem BauR sowie dem vorliegenden Sondererlass und den vorausgehenden Absätzen 1-3 dieses Artikels entspricht, darf eine anrechenbare Geschossfläche von total 5'014m² aGF aufweisen.

Art. 5 Architektonische Gestaltung

- 1 Die Volumetrie und Gestaltung des Richtprojektes darf nur soweit geändert werden, als dadurch die Qualität der Überbauung und die Eingliederung in das Ortsbild verbessert wird.
- 2 Die Materialwahl und Farbgebung der Gebäudehülle bedürfen der Zustimmung der Bau- und Umweltkommission. Mit dem Baubewilligungsgesuch sind das Material- und Farbkonzept sowie die entsprechenden Muster zur Genehmigung einzureichen.
- 3 Die Flachdächer sind, soweit es die Fotovoltaik- bzw. Sonnenkollektoren-Anlagen zulassen, extensiv zu begrünen. Dabei ist die Norm SIA 312 „Begrünung von Dächern“ wegleitend.

Art. 6 Begegnungs- und Spielflächen

- 1 An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind Begegnungs- und Spielflächen gemäss BauG und BauR der Stadt Rapperswil-Jona zu erstellen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Deren Fläche muss min. 20 % der anrechenbaren Geschossfläche der Familienwohnungen (ohne 2 ½-Zimmerwohnungen) betragen.
- 2 Diese Flächen müssen mit dem Bezug der ersten Wohnungen erstellt sein und mit Spielgeräten, die den verschiedenen Altersstufen der Kinder gerecht werden, in einem der Grösse der Überbauung angemessenen Rahmen ausgestattet sein.

Art. 7 Aussenraumgestaltung

- 1 Für die Aussenraumgestaltung ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan im M. 1:200 einzureichen. Dieser hat Angaben zur Geländemodellierung, zu den Begegnungs- und Spielflächen wie auch zu den Verkehrsflächen (Auto-, Velo- und Mofa-Abstellplätze) und zur Entsorgungsstelle gemäss Art. 14 besV zu enthalten.
- 2 Die Belagsmaterialien müssen mit dem Material- und Farbkonzept der Gebäudehülle gemäss Art. 5 dieser besV übereinstimmen.

3 Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen standortgerechten Arten zu erfolgen. Sie hat Rücksicht auf die Begrünung entlang der Rütistrasse zu nehmen und soll den dortigen Strassenraum aufwerten.

Art. 8 Verkehrserschliessung und Parkierung

1 Die Verkehrserschliessung für das Überbauungsplangebiet erfolgt ab der Rütistrasse (Staatsstrasse) gemäss Strassenausbauprojekt Rütistrasse und Teilstrassenplan Chrüzacher.

2 Zur Sicherstellung der Quartierdurchlässigkeit sind für den Langsamverkehr Fusswege zwischen den Richtungspunkten zu erstellen. Deren Ausbaubreiten und Klassierung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

3 Die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt hat im Zweirichtungsverkehr ab der Rütistrasse zu erfolgen. Sie hat einerseits dem Verkehrsgutachten der Firma Ernst Basler + Partner AG, dat. 28.03.2014 und andererseits den einschlägigen VSS-Vorschriften zu entsprechen. Die Innenseiten der Rampenwände sind mit einer schallabsorbierenden Bekleidung zu versehen.

4 Die Pflichtparkfelder gemäss Art. 8 und Art. 9 Parkplatzbedarf-Reglement sind als Einstellplätze in der geplanten Tiefgarage und als Abstellplätze auf der Ebene Erdgeschoss anzubieten. Zusätzlich sind für behinderte Personen in der Tiefgarage 1 Einstellplatz und auf der Ebene Erdgeschoss 1 Abstellplätze zu realisieren und entsprechend zu markieren bzw. zu signalisieren, vgl. dazu Art. 11 Parkplatzbedarf-Reglement und Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“.

5 Die erforderlichen Velo- und Mofa-Abstell- bzw. Einstellplätze gemäss Art. 22 und Art. 23 Parkplatzbedarfs-Reglement sind auf der Ebene Erdgeschoss und/oder im Untergeschoss zu realisieren. Grösse, Gestaltung und Lage sind im Baubewilligungsgesuch nachzuweisen.

6 Die Zufahrten für die Schutz- und Rettungsfahrzeuge sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

Art. 9 Altablagerungen

Sollten visuell sichtbare Altablagerungen festgestellt werden, sind diese gemäss Vorgaben der TVA unter Leitung der beauftragten Altlastenfachperson in Koordination mit dem AfU zu dokumentieren und zu entsorgen.

Art. 10 Bodenschutz

1 Wird ausgehobener Boden wieder als Boden verwendet, so muss dessen Verwendung Art. 7 Verordnung über Belastung des Bodens (VBBo) entsprechen.

2 Werden Richt-, Prüf- und Sanierungswerte für anorganische Schadstoffe im Oberboden gem. Art. 34 Abs.1, 2 und 3 USG überschritten, so sind die erforderlichen Massnahmen beim Umgang mit ausgehobenem Boden gem. VBBo zu treffen.

3 Die konkreten Massnahmen sind unter Einhaltung der Wegleitung „Verwertung von ausgehobenem Boden“ des BUWAL (Dezember 2001) im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit der Bauverwaltung nachzuweisen.

Art. 11 Gewässerschutz und Retention

1 Das Überbauungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

2 Die erforderlichen Retentions- und Versickerungsmassnahmen, insbesondere die in der Aussenraumgestaltung vorgesehenen Massnahmen, sind unter Berücksichtigung des GEP und des dazugehörenden „Konzeptplan Teil Lenggis M. 1:2000“, Nr. 8000-111, dat. 20.09.2012, in Koordination mit der Bauverwaltung der Stadt festzulegen und im Kanalisationsplan darzustellen.

3 Die Fusswege und Nebenflächen sind grundsätzlich über die Schulter zu entwässern.

4 Für die Dachbegrünung gilt Abs. 3 Art. 5 besV.

Art. 12 Naturgefahren

1 Im Überbauungsplangebiet befinden sich gemäss Naturgefahrenkarte Teilflächen im Gefahrengebiet geringe Gefährdung (Farbe gelb) und mittlere Gefährdung (Farbe blau), vgl. Beilage 9.

2 Neubauten und Umbauten sind in beiden Gefahrengebieten zulässig, im Gefahrengebiet mittlere Gefährdung jedoch nur dann, wenn die erforderlichen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Diese sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 13 Hindernisfreie Bauten

Die Überbauung Chrüzacher II ist so zu projektieren, dass die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sind und sie den spezifischen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Für die baulichen Anforderungen gilt die Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ als Richtlinie.

Art. 14 Thermische Energie- und Wärmeschutz

1 Die Gebäude sind entweder mit dem Label MINERGIE zu zertifizieren oder so auszurüsten, dass höchstens 60 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

2 Bezüglich Wärmeschutz gelten die gesetzlichen Grenzwerte und die Normen SIA 180 und SIA 380/1.

Art. 15 Lärmschutz

1 Die im Lärmschutzgutachten der Firma Remund + Kuster AG, 8808 Pfäffikon, dat. 25.03.2014 aufgeführten Lärmschutz-Massnahmen sind umzusetzen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

2 Für alle Wohnungen sind die erhöhten Anforderungen gemäss Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" zu erfüllen.

Art. 16 Entsorgungsstelle

An dem im Überbauungsplan bezeichneten Standort ist eine überdeckte oder als Unterflursystem konzipierte Entsorgungsstelle zu realisieren.

Art. 17 Nutzungsausgleich

1 Die zulässige anrechenbare Geschossfläche darf innerhalb des Plangebietes über die Zonengrenzen so verteilt werden, dass eine Überbauung gemäss Richtprojekt verwirklicht werden kann.

2 Zwischen den Plangebieten der Überbauungspläne Chrüzacher I und II ist eine Ausnützungsverlagerung von max. 15% der anrechenbaren Geschossfläche zulässig.

Art. 18 Inkraftsetzung

Der Überbauungsplan Chrüzacher II tritt mit der Genehmigung des Baudepartementes in Kraft.
