

Kanton St. Gallen

Stadt Rapperswil-Jona

ÜBERBAUUNGSPLAN RÜTISTRASSE SÜD

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:

.....

Besondere Vorschriften (besV) Überbauungsplan Rütistrasse Süd

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 Rütistrasse Süd 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

Für den Überbauungsplan Rütistrasse Süd gilt folgende Zweckbestimmung:

- a) Eine Torbildung und Adresswirkung, die den Beginn der urbanen Stadt Rapperswil-Jona im Gebiet Schönau eindeutig definiert;
- b) Eine punktförmige städtebaulich überzeugende Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität entlang der Rütistrasse und eine hangseitige attraktive fächerförmige Wohnüberbauung, verbunden durch eine grosszügige Freifläche mit Begegnungsplatz entlang der Meienbergstrasse;
- c) Eine Volumetrie- und Formensprache, welche die Quartierattraktivität unterstützt;
- d) Eine Aussenraumgestaltung, welche grosszügige und attraktive Begegnungs- und Spielflächen anbietet, diese mit einer durchdachten Wegführung verbindet und so die Quartierdurchlässigkeit sicherstellt.
- e) 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 Motorrad-Abstellplätze.

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:

Baubereich A						
Gebäude Nr. 1	Niveaupunkt m ü. M.	Gebäudehöhe max. in m	Gebäudehöhe max. in m ü. M.	Firsthöhe max. in m	Firsthöhe max. in m ü.M.	Vollgeschosszahl max. + Attika
	454.35	15.05	469.40	17.45	471.80	4 + Attika

Baubereich B						
Gebäude Nr. 2	Niveaupunkt m ü. M.	Gebäudehöhe max. in m	Gebäudehöhe max. in m ü. M.	Firsthöhe max. in m	Firsthöhe max. in m ü.M.	Vollgeschosszahl max. + Attika
	453.60	14.60	468.20	17.00	470.60	4 + Attika

Baubereich C						
Gebäude Nr. 3	Niveaupunkt m ü. M.	Gebäudehöhe max. in m	Gebäudehöhe max. in m ü. M.	Firsthöhe max. in m	Firsthöhe max. in m ü.M.	Vollgeschosszahl max. + Attika
	453.10	13.90	467.00	16.30	469.40	4 + Attika

Baubereich D						
Gebäude Nr. 4	Niveaupunkt m ü. M.	Gebäudehöhe max. in m	Gebäudehöhe max. in m ü. M.	Firsthöhe max. in m	Firsthöhe max. in m ü.M.	Vollgeschosszahl max. + Attika
	452.60	13.20	465.80	15.60	468.20	4 + Attika

Baubereich E						
Gebäude Nr. 5	Niveaupunkt m ü. M.	Gebäudehöhe max. in m	Gebäudehöhe max. in m ü. M.	Firsthöhe max. in m.	Firsthöhe max. in m ü.M.	Vollgeschosszahl max. + Attika
	458.75	7.95	466.70	10.35	469.10	2 + Attika

Baubereich F						
Gebäude Nr. 6	Niveaupunkt m ü. M.	Gebäudehöhe max. in m	Gebäudehöhe max. in m ü. M.	Firsthöhe max. in m	Firsthöhe max. in m ü.M.	Vollgeschosszahl max. + Attika
	460.20	8.00	468.20	10.40	470.60	2 + Attika

4 Es sind nur Flachdächer, Dachterrassen und Attikageschosse mit Flachdach zugelassen.

5 Bei den fächerförmigen Bauten in den Baubereichen E und F gelten die Nordfassade im Baubereich E und die Südfassade im Baubereich F als die beiden frei wählbaren Gebäudeseiten gemäss Abs. 3 Art.6 BauR.

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 Tiefgaragen dürfen im Umfeld der Baubereiche die folgenden Höhen (OK gestaltetes Terrain) nicht überschreiten:

- Bereich zwischen Baubereich A und B: 456.70 m ü.M.
- Bereich zwischen Baubereich B und C: 455.50 m ü.M.
- Bereich zwischen Baubereich C und D: 454.30 m ü.M.
- Nahbereich Baubereich E: 456.90 m ü.M.
- Nahbereich Baubereich F: 458.40 m ü.M.
- Verbindungsrampe zu Baubereich E: 454.30 bis 456.90 m ü.M. (ansteigend)

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

9 Fotovoltaikanlagen 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.

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

11 Der grosse Grenzabstand ist gegenüber den Bauten in den Baubereichen D, E und F nach Westen einzuhalten, bei den übrigen Bauten nach Süden.

Art. 4 Ausnützungsziffer

Für ein Projekt, welches dem BauR von Rapperswil-Jona sowie dem vorliegenden Sondererlass entspricht, wird die zulässige Ausnützung gemäss BauR von Rapperswil-Jona bis max. 20% erhöht.

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 Nicht begehbare Flachdächer sind, soweit es die Fotovoltaik- bzw. Sonnenkollektoren-Anlagen zulassen, extensiv zu begrünen. Dabei ist die Norm SIA 312 „Begrünung von Dächern“ begleitend.

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 Massstab 1:200 einzureichen. Dieser hat Angaben zur Geländemodellierung, zu den Begegnungs- und Spielflächen, sowie zu den Verkehrsflächen (Auto-, Velo- und Mofa-Abstellplätze), wie auch 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 Meienbergstrasse 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 Meienbergstrasse 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.
- 4 Die Pflichtparkfelder gemäss Art. 8 und Art. 9 Parkplatzbedarf-Reglement Rapperswil-Jona sind als Einstellplätze in der Tiefgarage und als Abstellplätze auf der Ebene Verkehrsfläche entlang der Rütistrasse, resp. der Meienbergstrasse zu erstellen. Für behinderte Personen sind in der Tiefgarage und auf der Ebene Verkehrsfläche je zwei Abstellplätze zu realisieren.

5 Die erforderlichen Velo / Motorrad-Abstell- bzw. Einstellplätze gemäss Art. 22 und Art. 23 Parkplatzbedarfs-Reglement Rapperswil-Jona sind gut zugänglich auf der Eingangsebene oder im Untergeschoss der Wohnbauten sowie in der Tiefgarage zu realisieren. Grösse, Gestaltung und Lage sind im Baubewilligungsgesuch nachzuweisen.

6 Die Zufahrten für die Schutz- und Rettungsfahrzeuge (Notzufahrten) sind im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung des Strassenausbauprojektes Rütistrasse zu definieren.

Art. 9 Altablagerungen

Sollten visuell sichtbare Altablagerungen festgestellt werden, sind diese 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 gemäss Art. 34 Abs. 1, 2 und 3 USG überschritten, so sind die erforderlichen Massnahmen beim Umgang mit ausgehobenem Boden gemäss 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. 8800-111, 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 Hindernisfreie Bauten

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

Art. 13 Thermische Energie- und Wärmeschutz

1 Die Gebäude sind entweder mit dem Label „Minergie“ zu zertifizieren, oder sie sind so auszurüsten, dass höchstens 60% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt wird.

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

Art. 14 Lärmschutz

1 Die im Lärmschutznachweis der Firma Remund + Kuster AG, 8808 Pfäffikon, dat. 28.03. 2014, aufgeführten Lärmschutz-Massnahmen sind umzusetzen.

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

Art. 15 Entsorgungsstelle

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

Art. 16 Nutzungsausgleich

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

Art. 17 Inkraftsetzung

Der Überbauungsplan Rütistrasse Süd tritt mit der Genehmigung des Baudepartementes in Kraft.
