

Kanton St.Gallen

Stadt Rapperswil-Jona

20. November 2015

Überbauungsplan „Säntisstrasse“

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:

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Der Überbauungsplan „Säntisstrasse“ besteht aus dem Plan Situation 1:200, sowie den dazugehörigen besonderen Vorschriften (besV) und dem Planungsbericht.
- 2 Wo der Überbauungsplan nichts anderes bestimmt, ist das jeweils rechtskräftige Baugesetz des Kantons St.Gallen sowie das Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona massgebend.
- 3 Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Planungsgebiet. Alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente sind verbindlich. Die weiteren Planinhalte, sowie der Planungsbericht sind wegleitend.
- 4 Das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt resp. des daraus entwickelte Vorprojekt vom 20.11.2015 gilt als wegleitendes Richtprojekt.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan „Säntisstrasse“ bezweckt:

- a) Die Realisierung einer ortsbaulich überzeugenden und qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung, welche sich gut in das bestehende Quartier eingliedert, sowie die sinnvolle Regelung der Erschliessung;
- b) Der im Sinne der inneren Verdichtung haushälterische Umgang mit den vorhandenen Baulandreserven, resp. die bessere Ausnutzung bereits überbauter Grundstücke;
- c) Der Erhalt der bestehenden Quartiersstruktur und die Weiterführung des offenen Strassenraumes der Säntisstrasse, mit Erstellung einer grosszügigen und attraktiven Aussenraumgestaltung;
- d) Die Verminderung von Lärmimmissionen der Neuen Jonastrasse durch den nördlichen Hauptbau auf die Baubereiche südlich der Säntisstrasse.

II. Bebauung

Art. 3 Bauvorschriften

- 1 Innerhalb des Planungsgebietes sind drei Hauptbauten zulässig.
- 2 Die Hauptbauten A, B und C sind in den gekennzeichneten Baubereichen zu erstellen. Es gelten nachstehende Bestimmungen:

	Baubereich Hauptbaute A	Baubereich Hauptbaute B	Baubereich Hauptbaute C
max. Anzahl Vollgeschosse	4	4	4
Hinweis Niveaupunkt	417.05 müM.	416.60 müM.	417.15 müM.
max. Gebäude- und Firsthöhe*	430.55 müM.	430.10 müM.	430.65 müM.
max. Gebäudelänge	gemäss Baubereich (54.23 m)	gemäss Baubereich (33.61 m)	gemäss Baubereich (32.17 m)

* Inkl. Brüstungshöhe bei Flachdächern.

- 3 Die Beschränkungen der Gebäudelänge und die Mehrlängenzuschläge gemäss Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona sind innerhalb des Planungsgebietes aufgehoben.
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie und dergleichen dürfen die gesetzlichen Vorschriften für Dachaufbauten, Gebäude- und Firsthöhen überschreiten, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind möglichst klein zu halten und zusammenzufassen.

⁵ Der Baubereich Nebenbauten ist für das Erstellen der Nebenbauten wie Tiefgaragenabfahrt und Veloständer bestimmt.

Es gelten nachstehende Bestimmungen:

	Baubereich Nebenbauten (N₁)	Baubereich Nebenbauten (N₂)
Hinweis Niveaupunkt	417.08 müM.	416.20 müM.
max. Gebäude- und Firsthöhe*	420.58 müM.	419.70 müM.
max. Gebäudelänge	gemäss Baubereich (9.50 m)	gemäss Baubereich (8.58 m)

* Inkl. Brüstungshöhe bei Flachdächern.

⁶ Zusätzliche Neben-, Vor- und Anbauten ausserhalb der Baubereiche sind gemäss dem Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona zugelassen.

⁷ Unterirdische Bauten (z.B. Tiefgarage) sind innerhalb des Baubereiches Untergeschoss zu erstellen.

Art. 4 Gestaltung

1 Die Hauptbauten haben sich bezüglich Volumen, Gliederung und Gestaltung am Richtprojekt zu orientieren.

2 Die Haupt- und Nebenbauten haben insbesondere bezüglich Massstäblichkeit, architektonischem Ausdruck, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung erhöhten Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung zu genügen. Sie müssen sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

III. Erschliessung

Art. 5 Erschliessung und Parkierung

1 Das Planungsgebiet ist über die Säntisstrasse zu erschliessen.

2 Die Ein- und Ausfahrt Tiefgarage hat über die Säntisstrasse an der im Plan gekennzeichneten Stelle zu erfolgen. Die Anforderungen an die Sichtverhältnisse gemäss VSS SN 640 273 sind einzuhalten.

3 Die Pflichtparkfelder für die Motorfahrzeuge und Fahrräder der Bewohner und Besucher sind nach dem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona zu erstellen. Im Sinne einer nachhaltigen und umweltbewussten Überbauung sowie gemäss Art. 9 Abs. 1 des Parkplatzbedarfs-Reglements kann der Grenzbedarf der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf 70% (Pflichtbedarf) reduziert werden. Der Nachweis ist mit dem Baugesuch zu erbringen.

4 Der Pflichtbedarf der erforderlichen Abstellplätze für die Bewohner ist mehrheitlich als Einstellplätze in der Tiefgarage zu erstellen. Die Besucherparkplätze und weitere Bewohnerparkplätze sind entlang der Säntisstrasse innerhalb der Freifläche anzuordnen; davon ist mind. ein Besucherparkplatz behindertengerecht auszustatten.

5 Die Richtungspunkte „privater Fussweg“ dienen der internen Erschliessung der Hauszugänge sowie den Spiel- und Aufenthaltsflächen und haben die Querverbindungen im Erdgeschoss sicher zu stellen.

IV. Umgebung

Art. 6 Grün- und Freifläche

1 Der Bereich „Grünfläche“ dient neben der Gestaltung von Grünflächen auch der internen Fussgänger- und Veloerschliessung des Planungsgebietes sowie der Erstellung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen.

2 Das Erstellen von Spielgeräten und Nebenbauten (Nebenbauten gem. Art. 7, Abs. 5 BauR) ist zulässig, sofern keine Wegverbindungen behindert werden.

3 Der Bereich „Freifläche“ dient als private Verkehrsfläche, sowie für die Anordnung von Besucher- und Bewohnerparkplätzen, Veloabstellplätzen und Stellflächen für Entsorgung und Sonderabfallsammlung.

Art. 7 Spiel- und
Aufenthaltsbereiche

1 In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss kantonalem Baugesetz und Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Die Fläche hat mind. 799.0 m² zu betragen, wovon mind. 360.00 m² begrünt sein müssen.

2 Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind mit dem Bezug der ersten Wohnung anteilmässig zu erstellen und mit Spielmöglichkeiten, die den verschiedenen Altersstufen der Kinder gerecht werden, auszustatten.

Art. 8 Umgebungsgestaltung
und Bepflanzung

1 Alle Verkehrsflächen, Wege sowie die befestigten Spielflächen sind mit aufeinander abgestimmten Materialien auszuführen. Wo dies möglich und zweckmässig ist, sind sickerfähige Beläge zu verwenden.

2 Die Rahmenbepflanzung hat mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

3 Die Gestaltung und Materialisierung der Umgebung ist im Rahmen des Baugesuches anhand eines Umgebungsplanes einzureichen. Die Lage und Gestaltung der Parkplätze, Veloabstellplätze, Spielflächen und der Entsorgungseinrichtungen sind dabei zu definieren.

V. Umwelt und Energie

Art. 9 Energie-Standard

1 Für Neubauten ist die Primäranforderung MINERGIE® einzuhalten (Norm SIA 380/1:2009). Auf eine kontrollierte Lüftung kann verzichtet werden. Mindestens 60% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser ist durch erneuerbare Energien abzudecken. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 10 Entsorgung

2 Die allgemeine Abfallentsorgung ist nach Möglichkeit mit einer Unterflursammelstelle zu bewerkstelligen. Es ist zudem ein geeigneter Standort für Container für die Grüngut- und Altpapiersammlung vorzusehen.

VI. Ausnützung

Art. 11 Ausnützungsziffer und
Nutzungsausgleich

1 Für ein Bauprojekt, das den Vorschriften dieses Überbauungsplanes sowie dem rechtsgültigen Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona entspricht und sich am Richtprojekt orientiert, kann ein Mehrausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden.

2 Ein Ausnützungstransfer innerhalb des Planungsgebietes (auch über die Säntisstrasse hinweg) ist zulässig.

VII. Übriges

Art. 12 Schlussbestimmungen

Der Überbauungsplan „Säntisstrasse“ tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen in Kraft.