



Überbauungsplan

Langrüti Mitte

Situation 1:500

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Öffentlich aufgelegt vom: bis:

Vom Baudepartement des Kanton St. Gallen genehmigt am:

Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:



Untere Langrüti SITUATION 1:500

BESONDERE VORSCHRIFTEN

ART. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

Der Überbauungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den besonderen Vorschriften und dem Planungsbericht. Die besonderen Vorschriften gelten für die im Plan umgrenzten Gebiete. Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes der Stadt Rapperswil-Jona. Alle in der Legende zum Plan als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Alle übrigen Planelemente sowie das Richtprojekt im Anhang sind vorschlagsweise.

ART. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt:
- Die Realisierung einer zeitgemässen und qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die bestehende Umgebung einfügt.
- Die qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume unter Miteinbezug einer verkehrsberuhigten Organisation der Steinacker- und Kiebitzstrasse.

ART. 3 Überbauungsvorschriften

Innerhalb des Planungsgebiets sind Bereiche für Hauptbauten, Grünflächen, Verkehrsflächen und Parkierungsflächen vorgesehen.

a) Hauptbauten

Hauptbauten sind in den Baubereichen Hauptbauten zu erstellen. Die Abmessung und maximale Ausdehnung ist durch die Begrenzung der Baubereiche bestimmt. Es gelten folgende Bestimmungen:

Baubereiche	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
max. Anzahl Vollgeschosse	3	3	4	3	4	4	4	4	4	4
max. Gebäudehöhe (m.ü.M) ¹	423.70	424.45	429.40	425.90	427.90	428.65	428.15	428.65	429.15	429.65
max. Flachdachhöhe Attikageschoss (m.ü.M) ¹	426.10	426.85	431.80	428.50	430.30	431.05	430.55	431.05	431.55	432.05

¹ Technisch bedingte Aufbauten wie Liftzufahrten, Kamine, Ventilationszüge, Antennenanlagen, Sonnenkollektoren usw. dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das technisch bedingte Mass überschreiten.

b) Vorbauten

Vorbauten wie Balkone usw. sind in den Baubereichen Vorbauten zu erstellen. Die Abmessung und maximale Ausdehnung ist durch die Begrenzung der Baubereiche bestimmt.

c) Nebenbauten

Nebenbauten dürfen auch ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baubereiche für Hauptbauten erstellt werden.

d) Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten wie Tiefgarage usw. dürfen innerhalb der im Überbauungsplan definierten Bereiche erstellt werden.

e) Ausnutzung

Für eine Überbauung, welche den Bestimmungen des geltenden Baureglementes von Rapperswil-Jona sowie dem Überbauungsplan entspricht kann im Baubewilligungsverfahren eine Mehrausnutzung von maximal 20% gewährt werden.

f) Baulinie

Innerhalb der Baulinie entlang der Kiebitzstrasse sind lediglich Anlagen (Tiefgarageein- / Ausfahrt, Hauszugänge, Parkplätze, Entsorgungsstelle, Kinderspielflächen, Bepflanzungen) und Vorbauten zulässig. Nicht zulässig sind jegliche Art von Bauten.

ART. 4 Architektonische Gestaltung

Alle Bauten haben sich gut in den gebauten Kontext einzufügen. Massstäblichkeit, architektonischer Ausdruck, Gliederung der Baukörper, Materialität und Farbgebung haben erhöhten Anforderungen zu genügen. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

ART. 5 Energie

Für Neubauten wird ein Minergie- oder gleichwertiger Standard (ohne kontrollierte Wohnraumlüftung) angestrebt. Mindestens 60% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser ist durch erneuerbare Energien abzudecken. Der Nachweis ist in den Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

ART. 6 Verkehrserschliessung und Motorfahrzeugabstellflächen

Die Verkehrserschliessung erfolgt zum einen über die Kiebitzstrasse von Südost und zum anderen über die Steinackerstrasse von Nordwest. Über beide Zufahrten ist die gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Die Erschliessung Kiebitzstrasse ist bereits erstellt, die Steinackerstrasse wird gemäss dem Teilstrassenplan 'Erschliessung Feldli-Langrüti Süd' erstellt. An dem im Plan bezeichneten Stellen werden 20 oberirdische Abstellplätze für Besucher erstellt, 14 davon ab der Steinackerstrasse von Nordost, davon 1 als Behindertenparkplatz ausgestaltet und bezeichnet, 6 Besucherparkplätze sind ab der Kiebitzstrasse von Südwest erschlossen, davon 1 als Behindertenparkplatz ausgestaltet und bezeichnet. Die Anzahl der Pflicht-Parkfelder richtet sich nach dem rechtskräftigen Parkplatzbedarfsreglement der Stadt Rapperswil-Jona. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind sämtliche Motorfahrzeug-Abstellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen.

ART. 7 Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

Die Grünfläche dient neben der Gestaltung auch der internen Anlage von Fusswegverbindungen sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die privaten Kies- und Hartflächen dienen als Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie der Anlage von Spielgeräten und Veloabstellplätzen. Die privaten Verkehrs- und Erschliessungsflächen sowie befestigte Spiel- und Aufenthaltsflächen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Wo möglich und zweckmässig sind sickerfähige Materialien zu verwenden oder die ortsnähe Versickerung anzustreben. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Angaben zur Begrünung und Bepflanzung, zur Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen sowie zur Lage und Gestaltung der Spielflächen und Entsorgungseinrichtungen enthält. Die Rahmenbepflanzung hat mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Entlang der klassierten Verkehrswege sind hochstämmige Bäume unter Gewährleistung eines Lichttraumprofils von 3.50 m zu pflanzen.

ART. 8 Kinderspielflächen

In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind Kinderspielflächen sowie Aufenthaltsbereiche gemäss Baugesetz und Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona von mindestens 3'200 m² zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck zu unterhalten. Davon müssen mindestens 1'600 m² begrünt sein. Diese Flächen müssen etappenweise mit Bezug der Wohnungen erstellt sein und Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersstufen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene) bieten. Ein detaillierter Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

ART. 9 Containerabstellplätze

Für die Überbauung sind zwei Standorte für Unterflurcontainer vorgesehen, je einen an der Kiebitz- bzw. Steinackerstrasse. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

ART. 10 Inkraftsetzung

Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Baudepartement in Kraft.

LEGENDE

Festlegungen

- Umgrenzung Planungsgebiet
- Baubereiche C / E / F / G / H / I / J Hauptbauten 4 Vollgeschosse
- Baubereiche A / B / D Hauptbauten 3 Vollgeschosse
- Baubereiche A - J Hauptbauten Attikageschoss
- Baubereiche A - J Vorbauten
- Unterirdische Bauten
- Maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer
- Maximale Firsthöhe in Meter über Meer
- Niveaupunkt in Meter über Meer
- Grünfläche
- Perimeter Erschliessung Süd
- Spielfläche (Grünfläche)
- Spielfläche (Kies-/Hartflächen)
- Spielfläche (Platz-/Mischflächen)
- Besucher-Parkplätze
- Besucher-Parkplatz rollstuhlgerecht
- Ein-+Ausfahrt Tiefgarage
- Richtungspunkt öffentliche Fuss-/Radwegverbindung
- Aufzuhebende Baulinie Kramen Langrüti
- Baulinie neu für Bauten

Hinweise

- Abbruch bestehende Bauten
- Entsorgung
- nicht klassierte Kies- und Hartflächen
- Private Erschliessungsflächen
- Öffentliche Erschliessung gemäss Teilstrassenplan 'Erschliessung Feldli-Langrüti Süd'
- Spätere Erschliessung Kataster 2032J, 309J, 310J, 2976J, 2975J
- Zugang Hauptbauten
- Rahmenbepflanzung Alleebäume > Lichttraumprofil einzuhalten