

Überbauungsplan/ besondere Vorschriften

"Wohnüberbauung Tägernastrasse 17 / 19"

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:

8640 Rapperswil, 20.01.2015

Der Grundeigentümer Parz.-Nr. 2872J und 83J

PCL Immobilien
Buechstrasse 2
8645 Jona

roos architekten gmbh
dipl. architekten hfl / sia
zürcherstrasse 102
8640 rapperswil

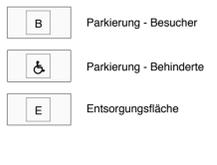
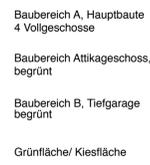
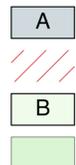
zschokke & gloor
landschaftsarchitekten
schwenkweg 17
8645 rapperswil-jona

Plan Nr.: 216.1.0.100 Format: 105x60 Gez.: ko Datum: 20.01.2015 Rev.: 10.02.2015



Mst. 1:200

Festlegungen



Besondere Vorschriften (besV)

- Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit
Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Plangebiet. Alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente sind verbindlich. Alle übrigen Planelemente sowie Beilagenpläne des Richtprojektes sind wegleitend.
Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglementes, des Parkplatzbedarfs-Reglements der Stadt Rapperswil-Jona sowie des kantonalen Baugesetzes.
- Art. 2 Zweck
Der Überbauungsplan bezweckt die Realisierung einer architektonisch und ortsbauulich vorzüglichen Wohnüberbauung sowie die Regelung dessen Erschliessung.
Für eine Verdichtung des städtischen Wohnraumes soll der maximale Ausnützungsbonus von 20% möglichst ausgeschöpft werden.
- Art. 3 Überbauung
a) Baubereich A, Hauptbaute
Die Hauptbaute ist im Baubereich A zu erstellen. Es gelten nachstehende Bestimmungen:
- max. Anzahl Vollgeschosse: 4
- Niveaupunkt: 429.00 m.ü.M.
- max. Gebäudehöhe: 13.50 m 442.50 m.ü.M.
- max. Kote EG über Niveaupunkt: 1.50 m 430.50 m.ü.M.
- max. Gebäudelänge: 63.30 m
- max. Gebäudetiefe: 45.70 m
b) Das Dachgeschoss ist mit begrüntem Flachdach auszuführen und beschränkt sich auf den im Plan dafür vorgesehenen Baubereich Attikageschoss. Es gilt nachstehende Bestimmung:
- max. Firsthöhe: 16.50 m 445.50 m.ü.M.
c) Baubereich B, Tiefgarage
Die Tiefgarage ist im Baubereich A oder B zulässig. Die maximale Fläche beträgt 550 m2. Das Dach ist zu begrünen.
- max. Kote über Niveaupunkt: 5.00 m 434.00 m.ü.M.
d) Dachvorsprünge dürfen maximal 1.00 m auf der gesamten Fassadenlänge über den Baubereich A hinausragen. Dies gilt ebenso für die Umhüllungslinie des Attikageschosses.
e) Liftaufbauten und Glaseinbauten im Dach sind zulässig bis zu 1m über Firsthöhe. Übrige technisch bedingte Bauteile wie Sonnenkollektoren, Kamine, Ventilationszüge, Antennenanlagen und Giegleichen dürfen die Gebäudehöhe oder Mantellinie um das technisch notwendige Mass überschreiten. Sie sind architektonisch befriedigend zusammenzufassen.
- Art. 4 Ausnützungsziffer
Für ein Bauprojekt, das die Vorschriften dieses Überbauungsplanes sowie das rechtsgültige Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona einhält und sich am Richtprojekt orientiert, kann ein Mehrausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden.
Die im UG zur Erschliessung der Wohnungen erforderliche Fläche wird mit einer Breite von 1.20 m zur Ausnützung angerechnet.
- Art. 5 Architektonische Gestaltung
Die Baute hat sich bezüglich Gliederung und Gestaltung am Richtprojekt zu orientieren. Für alle Wohnungen sind im Bauvolumen integrierte Loggien vorzusehen.
- Art. 6 Verkehrserschliessung und Motorfahrzeugabstellplätze
a) Die Verkehrserschliessung erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle von der Tägernastrasse zur Einstellhalle.
b) Die Pflichtparkfelder für Bewohner sind nach dem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona zu bestimmen und in der Tiefgarage zu realisieren.
c) Die Pflichtparkfelder für Besucher sind nach dem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona zu bestimmen und an der Tiefgaragenzufahrt anzugliedern.
d) Parkfelder zur Bewirtschaftung der Anlage sind bei der Tiefgaragenzufahrt anzugliedern.
e) Die Erstellung von Behindertenparkfeldern richtet sich nach Art. 9.7 der Norm sia500.
f) Für Velos sind im Bauvolumen geeignete, eingangsnaher Veloräume zu erstellen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil.
- Art. 7 Energie-Standard
Für Neubauten ist die Primärenergieanforderung Minergie einzuhalten. Mindestens 60% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser ist durch erneuerbare Energien abzudecken. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- Art. 8 Umgebungsgestaltung / Bepflanzung
a) Die Umgebungsfäche dient neben der Anlage von Grünflächen, der internen Fussgänger- und Veloschliessung sowie begrüntem und befestigten Spiel- und Aufenthaltsflächen. Das Erstellen von Spielgeräten ist zulässig, sie dürfen jedoch die Wegverbindungen nicht behindern.
Die private Verkehrsfläche, die Wege sowie die befestigten Spiel- und Aufenthaltsflächen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Wo dies möglich und zweckmässig ist, sind sickerfähige Materialien zu verwenden. Die Aussenanlage wird zurückhaltend ausgeleuchtet.
Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Angaben zur Begrünung und Bepflanzung, zur Gestaltung/Materialisierung von Wegen und Plätzen sowie zur Lage und Gestaltung der Spielflächen/-geräte und Entsorgungseinrichtungen enthält.
Die Rahmenbepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
b) In dem im Überbauungsplan ungefähr bezeichneten Bereich sind Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Gemeinschafts- und Begegnungsorte gemäss Baugesetz und Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Davon muss mindestens ein Drittel begrünt sein und eine grössere, zusammenhängende Fläche als Spielwiese ausgeschieden werden. Diese Flächen müssen vor dem Bezug der ersten Wohnung erstellt sein und Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersstufen bieten. Der detaillierte Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
c) Für die Überbauung sind Containerabstellplätze vorzusehen. Deren ungefähre Lage ist im Überbauungsplan unter Hinweisen dargestellt. Die genaue Lage und Ausgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
d) Anfallendes Meteorwasser ist nach hydrogeologischen Möglichkeiten über die Umgebungsfächen und Anlagen vor Ort zu versickern.
- Art. 9 Inkraftsetzung
Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung des Baudepartementes in Kraft.