

Kanton St. Gallen  
Stadt Rapperswil-Jona

24. Februar 2015

# Überbauungsplan "Meienhalde"

## Besondere Vorschriften

---

Vom Stadtrat erlassen: Rapperswil-Jona, den .....

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: .....

---

## Besondere Vorschriften Überbauungsplan "Meienhalde"

---

### I. Allgemeines

#### Art. 1: Geltungsbereich / Verbindlichkeit

Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und des rechtskräftigen Baureglements der Stadt Rapperswil-Jona.

Alle in der Legende zum Plan als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie der Situationsplan 0510 / 24. Februar 2015 sind rechtsverbindlich.

Die weiteren Planelemente des Überbauungsplanes, die Schnittpläne sowie der Planungsbericht sind wegleitend.

#### Art. 2: Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Realisierung einer städtebaulich überzeugenden, qualitativ hochstehenden und ökologisch nachhaltigen Wohnüberbauung sowie die sinnvolle Regelung der Erschliessung des Areals Meienhalde.

---

### II. Erschliessung

#### Art. 3: Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. Bei der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sowie bei der Einmündung in die Meienhaldenstrasse ist auf eine gute Gestaltung und Integration in den öffentlichen Strassenraum zu achten.

#### Art. 4: Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Autoabstellplätze für die Bewohner sind in den jeweiligen Tiefgaragen der Baubereiche A und B anzuordnen.

Die Besucherparkplätze sind im bezeichneten Anordnungsbereich zu erstellen.

Von den vorgeschriebenen Veloabstellplätzen ist eine angemessene Anzahl im Baubereich D zu erstellen.

Die Berechnung der Pflichtparkfelder für Motor- und Zweiradfahrzeuge erfolgt anhand des Parkplatzbedarfs-Reglements der Stadt Rapperswil-Jona und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

### III. Bebauung

#### Art. 5: Überbauungsvorschriften

---

<b>Baubereich A:</b>	- max. Gebäud-/Firsthöhe - 2 Vollgeschosse	440.20 m ü.M.
----------------------	---	---------------

---

#### **Baubereich B:**

Baubereich B-1:	- 2 Vollgeschosse - max. Gebäude-/Firsthöhe	433.80 m ü.M.
-----------------	--	---------------

Baubereich B-2:	- 3 Vollgeschosse - max. Gebäude-/Firsthöhe	432.40 m ü.M.
-----------------	--	---------------

Baubereich B-3:	- 3 Vollgeschosse - max. Gebäude-/Firsthöhe	431.00 m ü.M.
-----------------	--	---------------

Baubereich B-4:	- 2 Vollgeschosse - max. Gebäude-/Firsthöhe	428.50 m ü.M.
-----------------	--	---------------

---

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Sonnenkollektoren, Kamine und dergleichen dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe überschreiten. Sie sind jedoch möglichst niedrig zu halten und architektonisch befriedigend zusammenzufassen.

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

#### **Baubereich C - Vorbauten:**

Vorbauten sind in dem im Gestaltungsplan dafür vorgesehenen Bereich zulässig.  
Anbauten sind nicht zulässig.

#### **Baubereich D - Nebenbauten:**

Nebenbauten sind nur in dem im Gestaltungsplan dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

#### Art. 6: Architektonische Gestaltung

Die zwei Bauten, sowie die Vorbauten haben insbesondere bezüglich Massstäblichkeit, architektonischem Ausdruck, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung erhöhten Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung zu genügen. Sie müssen sich zudem gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Wichtige Gebäudeteile wie Fassade, Sonnenschutz- und andere Gestaltungselemente sind zu bemustern.

### **Art. 7: Energie-Standard**

Sofern Bauten und Anlagen nicht nach dem Label MINERGIE® zertifiziert werden, dürfen höchstens 60% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.

---

## **IV. Umgebung**

### **Art. 8: Umgebungsgestaltung / Bepflanzung**

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen mit Angaben zu den Grün- und Pflanzbereichen, zur Gestaltung, zu den Terrainveränderungen und den Fusswegen. Für die Umgebungsgestaltung gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.

Wo dies möglich und zweckmässig ist, sind sickerfähige Belagsmaterialien zu verwenden, insbesondere die offenen Besucherparkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Lage und Ausgestaltung der Entsorgungseinrichtungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv festzulegen.

### **Art. 9: Kinderspielflächen**

In den im Plan bezeichneten Stellen sind Kinderspielplätze, Gemeinschafts- und Begegnungsorte gemäss Baugesetz und Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona zu erstellen und dauernd zu diesem Zwecke zu erhalten. Diese Flächen müssen vor dem Bezug der ersten Wohneinheiten erstellt sein und mit Spielgeräten, die den verschiedenen Altersstufen von Kindern gerecht werden, in einem der Grösse der Überbauung angemessenen Rahmen ausgestattet sein. Der detaillierte Nachweis über die Bereiche für Kinderspielplätze, Gemeinschafts- und Begegnungsorte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### **Art. 10: Oberflächenentwässerung**

Für das Dachflächenwasser sind geeignete Retentionsmassnahmen vorzusehen. Das auf Hartbelägen anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit - und wo sinnvoll - in den Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

## V. Übriges

### Art. 11: Befristung

Der Überbauungsplan wird auf 10 Jahre befristet. Wird innerhalb dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen, gilt der Überbauungsplan als aufgehoben.

### Art. 13 Inkrafttreten

Der Überbauungsplan Meienhalde erlangt Rechtskraft mit der Genehmigung durch das Baudepartement.

**neopol**

Geibelstrasse 35  
8037 Zürich

---

[www.neopol-arch.ch](http://www.neopol-arch.ch)