



Kanton St. Gallen
Stadt Rapperswil-Jona

Besondere Vorschriften Überbauungsplan "Eichfeld 1"

Änderung des Überbauungsplans vom 13.10.1971 mit Änderung vom 13.11.1989

Vom Stadtrat erlassen am

.....
Der Stadtpräsident

.....
Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt vom bis

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am

Mit Ermächtigung des Leiters Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

.....

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Überbauungsplan „Eichfeld 1“ vom 13. Oktober 1971 sowie die Änderung der Besonderen Vorschriften vom 13. November 1989 werden aufgehoben und durch den vorliegenden Überbauungsplan mit Besonderen Vorschriften ersetzt.

² Der Überbauungsplan umfasst den Plan 1:500, die Besonderen Vorschriften und den Erläuterungsbericht.

³ Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten das kantonale Baugesetz (BauG) und das Baureglement (BauR) der Stadt Rapperswil-Jona.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan „Eichfeld 1“ bildet die Grundlage für eine schrittweise Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet. Die Anforderungen an die Qualität der Architektur und der Raumbildung, Aussenräume mit verkehrsfreien Wegflächen und Aufenthaltsbereichen, Gemeinschafts- und Spielbereiche mit hoher Nutzungsqualität sowie zeitgemässer Wohnraum, der auch den Bedürfnissen des Wohnens im Alter und dem hindernisfreien Bauen gerecht wird, sind dabei von besonderer Bedeutung.

Art. 3 Verbindliche und richtungsgebende Planinhalte

Alle im Überbauungsplan eingetragenen Festlegungen und die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Alle übrigen Elemente des Überbauungsplans, der Erläuterungsbericht, die Bebauungsstudie und das Modell sind wegleitend.

B Erschliessung

Art. 4 Verkehrserschliessung und Parkierung

¹ Die Erschliessung erfolgt von der Eichfeld- und Eichwiesstrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur bestehenden Tiefgarage von der Eichwiesstrasse wird aufgehoben.

² Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge der Bewohner und Besucher sowie für Fahrräder richtet sich nach dem geltenden Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona.

³ Die Fahrzeugabstellplätze für Bewohner sind im Sockelgeschoss anzuordnen.

⁴ Fahrzeugabstellplätze für Besucher sind entlang der Eichfeldstrasse innerhalb der bezeichneten Bereiche zu erstellen.

⁵ Gedeckte, abschliessbare Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baubereiche sowie im Sockelgeschoss anzuordnen. Für Besucher und für das Kurzzeitparkieren sind in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge eine angemessene Anzahl offener Abstellplätze für Fahrräder auszuweisen.

⁶ Für Elektrofahrzeuge der Bewohner sind in der Tiefgarage Ladestationen zu errichten.

⁷ Die Notzufahrt muss zu allen Hauseingängen gewährleistet sein und hat für Fahrzeuge bis 18 t Gesamtgewicht, bzw. 6 t Raddruck, zu genügen. Nördlich der Baubereiche A und D ist der Umgebungsbereich für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar auszugestalten.

Art. 5 Fusswege

- ¹ Die Fusswegerschliessung erfolgt von der Eichfeld- und Eichwiesstrasse über den Erschliessungsbereich des Sockelgeschosses.
- ² Die Fusswege im Erschliessungs- und Umgebungsbereich sind mit Ausnahme der Notzufahrt von motorisiertem Fahrzeugverkehr frei zu halten.
- ³ Der Erschliessungsbereich über dem Sockelgeschoss dient zusätzlich der Begegnung und weist Orte des Aufenthalts, Spielflächen, Abstellplätze für Fahrräder sowie den Erdgeschosswohnungen zugeordnete, private Aussenbereiche auf. Differenziert gestaltete Pflanzflächen für Gräser, Sträucher, und Bäume strukturieren den Erschliessungsbereich.
- ⁴ Die Fusswege haben den Anforderungen für hindernisfreies Bauen, Norm SIA 500, zu genügen.

Art. 6 Notzufahrt

Die Notzufahrt zu den einzelnen Bauten, insbesondere für Feuerwehrfahrzeuge, ist mit der Überbauung sicherzustellen.

C Überbauungsbestimmungen

Art. 7 Allgemein gültige Bestimmungen

- ¹ Die Lage der Bauten und die Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen werden durch die Umgrenzung der Baubereiche abschliessend geregelt.
- ² Die Umgrenzung der Baubereiche darf durch Vorbauten (Art 6, Abs. 6 Baureglement) von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 2.0 m überragt werden.

Art. 8 Baubereiche A,B und C

- ¹ In den Baubereichen A,B und C sind vier Vollgeschosse zulässig. Bei Erreichung der maximalen Vollgeschosszahl ist das Erstellen eines zusätzlichen Attikageschosses nicht zulässig.
- ² Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Baubereiche A,B und C ist im Sondernutzungsplan in m.ü.M. festgelegt.
- ³ Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind gedeckte und abschliessbare Fahrradabstellplätze sowie eine Gemeinschaftseinrichtung (Kinderhort, Freizeitgestaltung, Seniorenbetreuung und dgl.) zu erstellen.

Art. 9 Baubereich D

- ¹ Der Baubereich D umschliesst das bestehende, 6-geschossige Wohnhaus Eichfeldstrasse 29.
- ² Die maximal zulässige Gebäudehöhe des Baubereichs D ist im Sondernutzungsplan in m.ü.M. festgelegt.
- ³ Der bestehende Hauseingang an der Nordfassade ist aufzuheben und durch einen neuen, hindernisfreien Zugang vom Erschliessungsbereich über dem Sockelgeschoss zu ersetzen.
- ⁴ Die bestehende Dachrandausbildung ist im Zusammenhang mit einer Sanierung der Gebäudehülle, durch eine auf die architektonische Sprache des Gebäudes besser abgestimmte Lösung zu ersetzen.

Art. 10 Baubereich S, Sockelgeschoss

- ¹ Das Sockelgeschoss (Baubereich S) ergänzt die bereits bestehende Tiefgarage und dient der unterirdischen Parkierung von Fahrzeugen, Motorrädern und Fahrrädern.
- ² Das Sockelgeschoss übernimmt die Höhenlage der bestehenden Einstellhalle. Die maximale Höhe des Sockelgeschosses ist in m.ü.M. in Sondernutzungsplan festgelegt.
- ³ Über dem Sockelgeschoss, ausserhalb der Baubereiche A,B, C und D, sind lediglich Nebenbauten (Art. BauR) zulässig. Die Nutzung bleibt für Fahrradabstellplätze, für die Lagerung von Freiraummobilien, Spielgeräte, Geräte für den Unterhalt der Aussenanlagen und dgl. vorbehalten.

Art. 11 Nutzung

Für ein Projekt, das den Festlegungen des Überbauungsplans entspricht und die Besonderen Vorschriften erfüllt, kann im Baubewilligungsverfahren eine Mehrausnutzung von 20% gewährt werden.

Art. 12 Energie

Neubauten müssen den Minergie©-Standard erfüllen. Der Anteil erneuerbarer Energie beträgt mindestens 50% .

Art. 13 Lärmschutz

- ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutzverordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV) zu erbringen.
- ² Für die Tiefgaragenzufahrt muss im Baubewilligungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass für die angrenzenden, lärmempfindlichen Räume die Planungswerte - unter Anwendung der VSS-Norm „Lärmimmissionen von Parkieranlagen“ (SN 640 578) - eingehalten werden.

Art. 14 Gewässerschutz

- ¹ Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und gilt gemäss Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) als besonders gefährdeter Bereich.
- ² Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:
 - Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;
 - Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);
 - Freilegungen des Grundwasserspiegels;
 - Bohrungen;
 - Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.
- ³ Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A_u)“ ist zu beachten.
- ⁴ Die Entwässerung ist mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen. Insbesondere sind die Möglichkeiten für zentrale Versickerungsanlagen frühzeitig zu prüfen und zu planen.

Art. 15 Kataster der belasteten Standorte

- ¹ Im Planungsgebiet sind keine Belastungen bekannt.
- ² Sollte wider Erwarten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.

D. Gestaltungsbestimmungen

Art. 16 Gesamtwirkung und Gestaltung der Bauten

- ¹ Die Neubauten und die Erneuerung des bestehenden Wohnhauses sind so zu gestalten, dass hinsichtlich architektonischer Sprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- ² Mit der Baugesuchseingabe ist ein Gestaltungs- und Materialkonzept einzureichen, welches auch bei einer etappierten Realisierung für alle Baubereiche Gültigkeit behält.
- ³ Einzelne Bauetappen der Siedlungserneuerung dürfen die Gesamtrealisierung, des im Überbauungsplan festgelegten Bebauungskonzepts, nicht beeinträchtigen.
- ⁴ Die Erschliessung der Wohnungen soll ausschliesslich über den Erschliessungsbereich des Sockelgeschosses erfolgen.

Art. 17 Dachgestaltung

- ¹ Die Bauten sind mit Flachdachkonstruktionen zu erstellen.
- ² Dächer, die nicht zur Energiegewinnung genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

Art. 18 Umgebungsbereich

- ¹ Im Umgebungsbereich sind keine Bauten gestattet.
- ² Die Umgebungsgestaltung hat nach einem ganzheitlichen, auf das städtebauliche Konzept mit dem siedlungsorientierten Hofraum und dem naturnahen Freiraum ausserhalb des Sockelbereichs zu erfolgen. Die naturräumlichen Gegebenheiten des Ortes sind dabei zu berücksichtigen. Wegleitend für die Gestaltung ist das Projekt der Landschaftsarchitekten Rotzler Krebs Partner, Winterthur, vom 25. Oktober 2015 (siehe Anhang zum Planungsbericht).
- ³ Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen. Die Terraingestaltung, Stützbauwerke, Bepflanzungen, Oberflächenbeschaffenheit, Gestaltung der Erschliessungs- und Aufenthaltsbereiche, die Abstellplätze für Besucherfahrzeuge, die Spielbereiche und private Aussenbereiche sind in geeignetem Massstab in Grundriss- und Schnittdarstellung aufzuzeigen.
- ⁴ Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

Art. 19 Kinderspielplatz

- ¹ Die Spielplätze und Freiflächen sind nach den Bedürfnissen von Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen zu gestalten. Grundlage bilden die Richtlinien und Empfehlungen für die Gestaltung von Spielplätzen des Baudepartementes des Kantons St. Gallen sowie die Empfehlung für die Sicherheit auf Spielplätzen der Beratungsstelle für Unfallverhütung.

² Die für die Nutzung als Spielbereich geeigneten Erschliessungsflächen können maximal zur Hälfte an die erforderlichen Spielplatzflächen angerechnet werden.

Art. 20 Antennenverbot

¹ Das Anbringen von Antennenanlagen an Fassaden, Balkonen und Loggien ist nicht zulässig.

² Für den Empfang von über Satelliten ausgestrahlten Programmen sind Gemeinschaftsantennen auf dem Dach zu installieren.

Art. 21 Kehrrechtsammelstelle

Die Kehrrechtsammelstelle ist mit Unterflurcontainern auszustatten und im bezeichneten Bereich des Überbauungsplans anzuordnen.

E Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkrafttreten

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