



Überbauungsplan Eichfeld II

Ersetzt den Überbauungsplan vom 25. Januar 1974

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:

7. September 2016
Ziegler + Partner Architekten AG - Langrütstrasse 6 - 8645 Rapperswil-Jona

Legende

Festlegungen

	Umgrenzung Planungsgebiet
	Baubereiche C I D, 3-geschossig, max. Gebäudehöhe in M. ü. M.
	Baubereiche A I B, 4-geschossig, bestehende Wohnhäuser, max. Gebäudehöhe in M. ü. M.
	Mantellinie Attikageschoss
	Untergeschoss
	Ein - + Ausfahrt Tiefgarage
	Zugangsbereich Fussgänger
	Notzufahrt Feuerwehr
	Zugang Wohnungen
	Kehrichtsammelstelle
	Sichtzone gem. VSS Norm SN 640 273a

Hinweise

	Abstellplätze für leichte Zweiräder
	Parkfelder Besucher
	Gemeinschaftsbereich I Spielfläche
	Grünflächen
	4227J Bestehende Bauten
	Höhenkote gew. Terrain



BESONDERE VORSCHRIFTEN

<p>A Allgemeine Bestimmungen</p> <p>Art.1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit</p> <p>1 Der Überbauungsplan umfasst den Plan 1:500 mit den Besonderen Vorschriften und den Planungsbericht mit Richtprojekt.</p> <p>2 Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten das kantonale Baugesetz (BaUG) und das Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona (BaUR). Alle in der Legende zum Überbauungsplan als Festlegung bezeichneten Planenelemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Alle übrigen Planenelemente, das Richtprojekt und der Planungsbericht sind wegleitend.</p> <p>Art.2 Zweck</p> <p>Der vorliegende Überbauungsplan schafft die planungs- und baurechtliche Grundlage für eine städtebaulich vorzügliche Anlage mit hervorragender Architektur und überdurchschnittlich hohen Freiraumqualitäten. Der Bestand kann sinnvoll ergänzt werden und die zeitgemässe Ausnutzung entspricht der zentralen Lage innerhalb der Stadt Rapperswil-Jona. Von besonderer Bedeutung sind die Qualität der Raumbildung unter Berücksichtigung der verkehrsfreien Wegflächen. Dementsprechend werden attraktive Spielbereiche geschaffen, Infrastrukturen zusammengefasst und die Autoabstellflächen unterirdisch disponiert.</p> <p>B Erschliessung</p> <p>Art.3 Verkehrserschliessung</p> <p>1 Die Erschliessung erfolgt von der Eichwiesstrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur bestehenden Tiefgarage bleibt bestehen.</p> <p>2 Der Bedarf an Autoabstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach dem geltenden Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona.</p> <p>3 Gedeckte Fahrzeugabstellplätze für Bewohner sind im Untergeschoss anzuordnen.</p> <p>4 Fahrzeugabstellplätze für Besucher sind entlang der Eichwiesstrasse, innerhalb der bezeichneten Bereiche, anzuordnen.</p> <p>5 Gedeckte Fahrradabstellplätze sind im Untergeschoss anzuordnen. Für Besucher und für das Kurzzeitparkieren sind in unmittelbarer Nähe der Hauszugänge Abstellplätze nachzuweisen.</p> <p>Art.4 Fusswege</p> <p>1 Die Fusswegerschliessung erfolgt von der Eichwiesstrasse zu den Baubereichen.</p> <p>2 Die Fusswege im Erschliessungsbereich sind von motorisiertem Fahrzeugverkehr frei zu halten.</p> <p>3 Der Erschliessungsbereich hat den Anforderungen für hindernisfreie Bauen, Norm SIA 500, zu genügen.</p>	<p>C Überbauungsbestimmungen</p> <p>Art.5 Allgemein gültige Bestimmungen</p> <p>1 Die Lage der Bauten und die Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen werden durch die Umgrenzung der Baubereiche abschliessend geregelt. Mehrlängenzuschläge kommen nicht zur Anwendung.</p> <p>2 Die Umgrenzung der Baubereiche darf durch Vorbauten (Baureglement Art. 15, Abs. 6) von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 2.0m überragt werden.</p> <p>Art.6 Baubereiche A und B</p> <p>1 Die Baubereiche A und B umschliessen die bestehenden, viergeschossigen Wohnbauten Eichwiesstrasse 5 I 7</p> <p>2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Baubereiche A I B ist mit 428.60 m.ü.M, die Firsthöhe mit 431.60 m ü M festgelegt.</p> <p>Art.7 Baubereiche C und D</p> <p>1 In den Baubereichen C und D sind drei Vollgeschosse zulässig.</p> <p>2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Baubereiche C I D ist mit 426.80 m.ü.M, die Firsthöhe mit 429.00 m.ü.M festgelegt.</p> <p>3 Die Ausbildung eines Attikageschosses ist innerhalb des definierten Bereiches zulässig</p> <p>Art.8 Nutzung</p> <p>Für ein Projekt, welches den Festlegungen des Überbauungsplans entspricht und die Besonderen Vorschriften erfüllt, kann im Baubewilligungsverfahren eine Mehrausnutzung von bis zu 20% gewährt werden.</p> <p>Art.9 Energie</p> <p>Für die Neubauten wird ein Energie- oder gleichwertiger Standard (ohne Komfortlüftung) angestrebt. Mindestens 50% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser ist durch erneuerbare Energien abzudecken. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Art.10 Gewässerschutz</p> <p>1 Das Gebiet liegt im Gewässerschutzgebiet A, und gilt gemäss Gewässerschutzverordnung als besonders gefährdeter Bereich.</p> <p>2 Die Zuständigkeiten für die Erteilung einer Bewilligung sind in Art.28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 'Bauten und Anlagen im Grundwasserschutz (Gewässerschutzbereich A)' ist zu beachten.</p>	<p>D Gestaltungsbestimmungen</p> <p>Art.11 Architektonische Gestaltung</p> <p>1 Die Neubauten haben sich gut in den gebauten Kontext einzufügen. Ausdrucksstärke, architektonischer Ausdruck, Gliederung der Baukörper sowie Materialität und Farbgebung haben erhöhten Anforderungen zu genügen.</p> <p>2 Die Neubauten in den Baubereichen C I D sind mit Flachdachkonstruktionen auszuführen. Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.</p> <p>Art.12 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 In den Grünflächen sind neben Fusswegverbindungen auch Spiel- und Aufenthaltsflächen zu integrieren. Die privaten Kies- und Hartflächen dienen einerseits als Spiel- und Aufenthaltsflächen, andererseits auch für Hauszugänge und Veloabstellplätze. Verkehrs- und Erschliessungsflächen sowie befestigte Spiel- und Aufenthaltsflächen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Wo möglich und zweckmässig sind sickerfähige Materialien zu verwenden.</p> <p>2 Vor Baubeginn 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.</p> <p>3 Die Rahmenbepflanzung hat mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.</p> <p>Art.13 Kinderspielflächen</p> <p>1 Die Spielflächen 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 Baudepartements des Kt. St. Gallen sowie die Empfehlung für die Sicherheit auf Spielplätzen der Beratungsstelle für Unfallverhütung.</p> <p>2 Die für die Nutzung als Spielbereich geeigneten Erschliessungsflächen können maximal zur Hälfte an die erforderlichen Spielflächen angerechnet werden.</p> <p>Art.14 Kehrichtsammelstelle</p> <p>Die Kehrichtsammelstelle ist als Unterflurcontainer auszustatten und im bezeichneten Bereich des Überbauungsplans anzuordnen.</p> <p>E Schlussbestimmungen</p> <p>Art.15 Inkrafttreten</p> <p>1 Der Überbauungsplan Eichfeld II vom 25.1.1974 sowie die dazugehörigen Besonderen Vorschriften werden aufgehoben und durch den vorliegenden Erlass ersetzt.</p> <p>2 Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.</p>
--	---	--