



Gemeinde Rapperswil

Einwohnergemeinde Rapperswil Überbauungsordnung Lätti Gewerbe 2

Überbauungsvorschriften Genehmigung

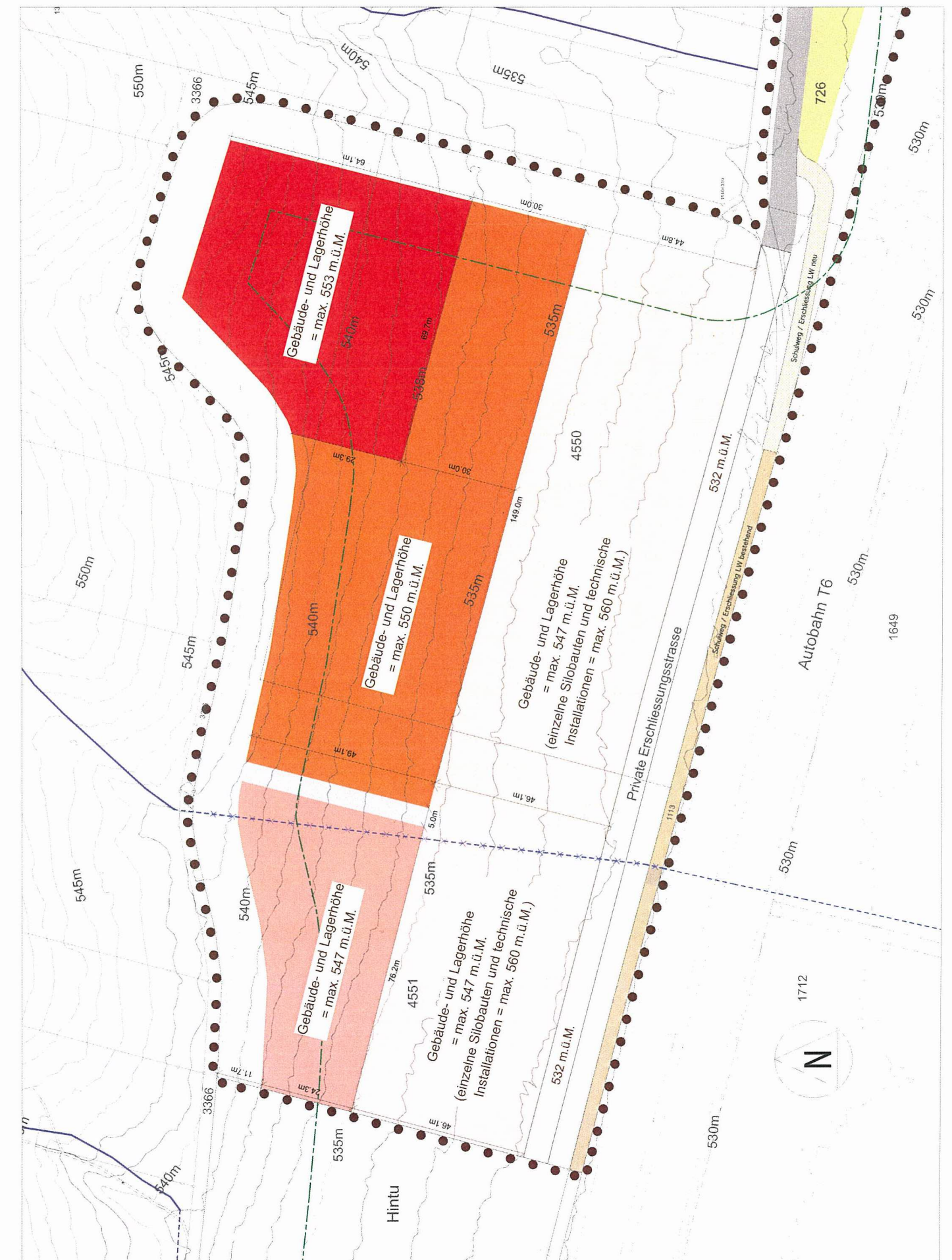
Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 10. November 2014

1156_390_UeV_Lätti_Gewerbe_2.docx

maximale Gebäude- und Lagerhöhen



Impressum

Auftraggeber

Marti Holding AG
Grubenstrasse 11
3322 Schönbühl

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung:
Kaspar Reinhard, Reto Mohni

LP Ingenieure AG
Laubeggstrasse 70
Postfach 536
3000 Bern 31

Bearbeitung:
Marino Sansoni

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines 5

Art. 1 Planungszweck 5

Art. 2 Wirkungsbereich..... 5

Art. 3 Stellung zur Grundordnung 5

Art. 4 Inhalte des Überbauungsplans 5

B Nutzung und Bebauung..... 6

Art. 5 Art der Nutzung..... 6

Art. 6 Mass der Nutzung 6

Art. 7 Haupt-, An- und Nebenbauten 6

Art. 8 Baugestaltung 6

Art. 9 Terraingestaltung 7

Art. 10 Waldabstand..... 7

Art. 11 Strassenabstand T6..... 7

C Erschliessung und Parkierung..... 8

Art. 12 Basiserschliessung 8

Art. 13 Zufahrten 8

Art. 14 Parkierung 8

Art. 15 Langsamverkehr / Flurweg..... 8

D Ökologie und Gewässerschutz..... 9

Art. 16 Grünflächen 9

Art. 17 Freihaltebereich Gewässer / Retention..... 9

E Weitere Bestimmungen 10

Art. 18 Lärmschutz 10

Art. 19 Vereinbarungen 10

Art. 20 Inkrafttreten..... 10

- Anhang 1 Genehmigungsvermerke
- Anhang 2 maximale Gebäude- und Lagerhöhen

Genehmigungsvermerke

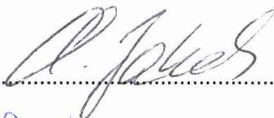
Vorprüfung vom	5. Juni 2014
Publikationen im Amtsblatt vom	24. September 2014
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	19. und 26. September 2014
Öffentliche Auflage vom	19. September bis 24. Oktober 2014
Einspracheverhandlung:	keine
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Rapperswil am 10. November 2014

Namens der Einwohnergemeinde Rapperswil:

Die Präsidentin:

Christine Jakob



Die Sekretärin:

Sandra Guggisberg

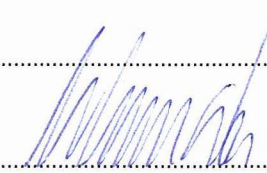


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rapperswil,



Der Bauverwalter:



27. März 2015

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am



A Allgemeines

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Lätti Gewerbe 2 bezweckt: • die Realisierung einer Gewerbeüberbauung mit Lagerflächen • die Bereitstellung einer zweckmässigen Erschliessung • die Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft • die Sicherung des Schulwegs • die Sicherung des allenfalls notwendigen Gewässerraums für die Freilegung des gebietsdurchquerenden Gerinnes.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 ¹ Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 42 GBR festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 10 «Lätti Gewerbe 2»). ² Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Rapperswil.
Inhalte des Überbauungsplans	Art. 4 ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: a. Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (Perimeter) b. Lage und Abmessung des Baubereichs für Gewerbe-, Lager- und Bürobauten (Baubereich) c. Lage und Abmessung der Lagerflächen (Lagerfläche, Lager- und Parkierfläche) d. Lage und Abmessung der Erschliessungsflächen (Strassenabstand T6, Basiserschliessungsstrasse, private Erschliessungsstrasse, Zufahrten, Flur- und Schulweg) e. Lage der extensiven Grünflächen (Grünfläche, Grünstreifen / Böschung) f. Lage des Fliessgewässers (Freihaltebereich Gewässer, auszudolendes Gerinne) ² Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt: a. Wald ausserhalb UeO-Perimeter b. Waldabstand c. Strassenachse Autobahn T6 d. Aufhebung Basiserschliessung e. Gewässer (eingedolt / ausgedolt) ausserhalb UeO-Perimeter

B Nutzung und Bebauung

Anhang

Anhang 1 Genehmigungsvermerke

Anhang 2 maximale Gebäude- und Lagerhöhen

Art der Nutzung

Art. 5

- 1 Der im Überbauungsplan ausgeschiedene Baubereich dient der Gewerbe-, Lager- und Büronutzung.
- 2 Die bezeichneten Lagerflächen (Parzellen Nr. 4550, Nr. 4551 und Nr. 726) dienen der Zwischenlagerung von Bau-, Abbruch- und Recyclingmaterial. Auf der Lager- und Parkierfläche (Parzelle Nr. 726) können zudem Abstellflächen für Fahrzeuge geschaffen werden.
- 3 Wohnungen können nur für betriebsnotwendiges und an den Standort gebundenes Personal errichtet werden.

Mass der Nutzung

Art. 6

- 1 Das zulässige Nutzungsmass richtet sich grundsätzlich nach den baupolizeilichen Massen der kommunalen Gewerbezone G (vgl. Art. 46 GBR).
- 2 Im Bereich der Parzellen Nr. 4550 und Nr. 4551 wird die maximale Gebäude- und Lagerhöhe in m.ü.M. definiert. Sie gelten sowohl für Haupt-, An- und Nebenbauten sowie für gelagerte Materialien. Die maximal zulässigen Gebäude- und Lagerhöhen sind im Anhang 2 "maximale Gebäude- und Lagerhöhen" ersichtlich und gelten als verbindlich.
- 3 Einzelne Silobauten und technische Installationen sind bis zu einer Gebäudehöhe von max. 560 m.ü.M. zulässig (vgl. Anhang 2).
- 4 Temporäre Überschreitungen der maximalen Lagerhöhen sind innerhalb der bezeichneten Lagerflächen der Parzellen Nr. 4550 und Nr. 4551 für die Zwischenlagerung von Bau-, Abbruch- und Recyclingmaterial punktuell, 1 bis 2 mal pro Jahr möglich. Eine temporäre Überschreitung der Lagerhöhen ist jeweils maximal während 4 Monaten zulässig und darf höchstens 6 m betragen.
- 5 Gegenüber der privaten Erschliessungsstrasse, welche im UeO-Plan eingetragen ist, beträgt der Bauabstand 3.60 m.

Haupt-, An- und Nebenbauten

Art. 7

Haupt-, An- und Nebenbauten sowie Vordächer sind innerhalb des bezeichneten Baubereichs anzuordnen.

Baugestaltung

Art. 8

- 1 Für Fassaden sind ruhig wirkende und nicht glänzende Farben oder reflektierende Materialien zu verwenden.
- 2 Installationen von Leuchtreklamen oder von Fassadenbeleuchtungen sind auf der Autobahn zugekehrten Fassadenseite nicht zulässig.
- 3 Bei Gebäudelängen von über 40 m sind die Fassaden vertikal zu strukturieren (z.B. mittels Farbe, Material oder gestaffeltem Baukörper).
- 4 Bei Hauptbauten sind nur Flach- oder maximal 20° geneigte Pultdächer zulässig.

E Weitere Bestimmungen

Lärmschutz

Art. 18

- 1 Innerhalb des UeO-Perimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.
- 2 Die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen ist im Rahmen eines Lärmgutachtens nachzuweisen.

Vereinbarungen

Art. 19

Soweit nicht bereits im Planungs- und Infrastrukturvertrag festgelegt, sind sämtliche privatrechtlichen Aspekte, die sich aus dieser Überbauungsordnung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ergeben, vor der Genehmigung der Überbauungsordnung im Rahmen von Infrastrukturverträgen und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.

Inkrafttreten

Art. 20

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Terraingestaltung

Art. 9

Innerhalb der als “Grünstreifen / Böschung“ bezeichneten Fläche beträgt das maximale Böschungsverhältnis 1:2.

Waldabstand

Art. 10

- 1 Die für die jeweilige Nutzung (Bauten, Lagerflächen, Erschliessung) erforderlichen Waldabstände sind im Überbauungsplan eingetragen.
- 2 Die Umzäunung des Betriebsareals, die Radwaschanlage sowie die Anlage von Parkierungsflächen auf den Parzellen Nr. 4550, Nr. 4551 und Nr. 726 kann den Waldabstand von 30 m - unter Wahrung eines Mindestabstandes vom Waldrand von 15 m - unterschreiten, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt und zwischen Baugesuchssteller und Waldeigentümer vertraglich gesichert sind:
 - a. Im Bereich der zu errichtenden Umzäunung, der Radwaschanlage oder Parkierungsflächen wird vor Baubeginn und in Absprache mit der Waldabteilung eine Waldrandpflege durchgeführt.
 - b. Durch die Baugesuchssteller sind folgende Kosten zu übernehmen:
 - Kosten für die Waldrandpflege vor Baubeginn
 - Notholzungen zum Schutz der Anlagen
 - Mehraufwendungen in Zusammenhang mit Holzschlägen am Waldrand
 - Schäden an Anlagen erzeugt durch höhere Gewalt (z.B. Schneedruck, Windfall etc.).

Strassenabstand T6

Art. 11

- 1 Der im Überbauungsplan gekennzeichnete Strassenabstand T6 sichert den benötigten Bauabstand gegenüber der Autostrasse T6.
- 2 Im Bereich der Parzellen Nr. 4550 und Nr. 4551 halten neue Bauten und Anlagen (Basiserschliessung, Hochbauten, Lagerflächen) zur Strassenachse der T6 einen Abstand von 25 m ein. Der Flurweg (Parzelle Nr. 1113) bleibt in seiner heutigen Lage und Dimensionierung solange als möglich beibehalten (s. dazu auch Art. 15 UeV).
- 3 Um den Strassenabstand zur T6 im Bereich der Parzelle Nr. 726 als Lager- und Parkierfläche zu nutzen, kann im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmegewilligung beantragt werden.

C Erschliessung und Parkierung

Basiserschliessung	Art. 12 Die der Gewerbenutzung zur Verfügung stehenden Flächen werden aus östlicher Richtung über die im Überbauungsplan eingetragene Basiserschliessungsstrasse erschlossen.
Zufahrten	Art. 13 1 Ab der Basiserschliessungsstrasse erfolgt die Erschliessung des Betriebsareals auf den Parzellen Nr. 4550 und Nr. 4551 (Baubereich und Lagerflächen) über die private Erschliessungsstrasse. Die Zufahrten zum Betriebsareal sowie arealinternen Verbindungen können innerhalb des Baubereichs und der Lagerflächen erstellt werden. An die private Erschliessungsstrasse können maximal drei Ein- und Ausfahrten angeschlossen werden. Ihre ungefähre Lage ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. 2 Die Lager- und Parkierfläche auf der Parzelle Nr. 726 kann sowohl über die neue Basiserschliessung als auch über die bestehende Gewerbestrasse erschlossen werden. 3 Die Möglichkeiten zum Wenden von Lastwagen muss innerhalb des Baubereichs bzw. der Lagerflächen (Parzellen Nr. 4550 und Nr. 4551) sichergestellt werden.
Parkierung	Art. 14 1 Innerhalb des Baubereichs (Parzellen Nr. 4550 und Nr. 4551) sowie auf der Lager- und Parkierfläche (Parzelle Nr. 726) können Flächen für die Parkierung von Fahrzeugen ausgeschieden werden. 2 Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der gemäss Art. 49ff BauV maximal möglichen Anzahl Abstellplätzen.
Langsamverkehr / Flurweg	Art. 15 1 Der bestehende Weg (Parzelle Nr. 1113) dient als Flur- und Schulweg. 2 Wird die Autobahn T6 verbreitert, muss der Flur- und Schulweg südlich der privaten Erschliessungsstrasse wieder hergestellt werden.

D Ökologie und Gewässerschutz

Grünflächen	Art. 16 1 Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Grünflächen und -streifen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften und können partiell mit standortheimischen Sträuchern / Bäumen bestockt werden. 2 Für die Planung und Anlage der Grünflächen ist im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchs eine ökologische Fachberatung beizuziehen.
Freihaltebereich Gewässer / Retention	Art. 17 1 Der im Überbauungsplan eingetragene Freihaltebereich Gewässer sichert den Raumbedarf für das freizulegende Fliessgewässer. 2 Mit Ausnahme von max. zwei Querungsbauwerken für die Erschliessung des Betriebsareals und den erforderlichen Bauten für die Gewässerrenaturierung sind keine weiteren baulichen Eingriffe zulässig. 3 Der Gewässerlauf ist naturnah zu gestalten. Für die Bestockung des Gewässerbereichs sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die detaillierte Gestaltung des Gewässerraums richtet sich nach dem Wasserbauprojekt. Die Planung, Realisierung und Pflege des neu gestalteten Gewässerbereichs erfolgt durch die Gemeinde Rapperswil.



Gemeinde Rapperswil

Einwohnergemeinde Rapperswil Überbauungsordnung Lätti Gewerbe 2

Überbauungsplan Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

10. November 2014

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Friederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69
E-Mail: info@raumplan.ch

Auftrag: 1156
Bearbeitung: RE/mo
1156_390_UeP_Lätti_Gewerbe_2_vwx

Massstab: 1:1000
Planformat: 30/126

LP INGENIEURE AG
BAU VERKEHR PROJEKTMANAGEMENT
BERATUNDE INGENIEURE ARCHITECTS
LAUBEGGSTRASSE 10 3000 BERN 31
TEL 031 355 45 45 FAX 031 355 45 44
WWW.LPAG.CH LPAG@LPAG.CH

Auftrag: 0.10.004.02
Bearbeitung: SAM

Legende

Festlegungen

● ● ● ● ● Perimeter

Nutzung und Bebauung

■ Baubereich
(Haupt-, An- und Nebenbauten sowie Lagerflächen)

■ Lagerfläche

■ Lager- und Parkierfläche

/// Strassenabstand T6

Erschliessung und Parkierung

■ Basiserschliessungsstrasse

■ Private Erschliessungsstrasse

➔ Zufahrten (Ein- und Ausfahrten)

■ Flur- und Schulweg (bestehend / neu)

Ökologie und Gewässerschutz

■ Grünfläche (extensive Wiese)

■ Grünstreifen / Böschung (extensiv)

■ Freihaltebereich Gewässer / Retention

--- auszuolandes Gerinne

Hinweise

■ Wald

--- Waldband (Bauabstand für Hochbauten)

--- Strassenachse Autobahn T6

--- Gewässer (eingedolt / ausgedolt)

Art. in UeV

Art. 2

Art. 5, 6, 7

Art. 5, 6

Art. 5, 6, 13

Art. 11

Art. 12

Art. 13

Art. 13

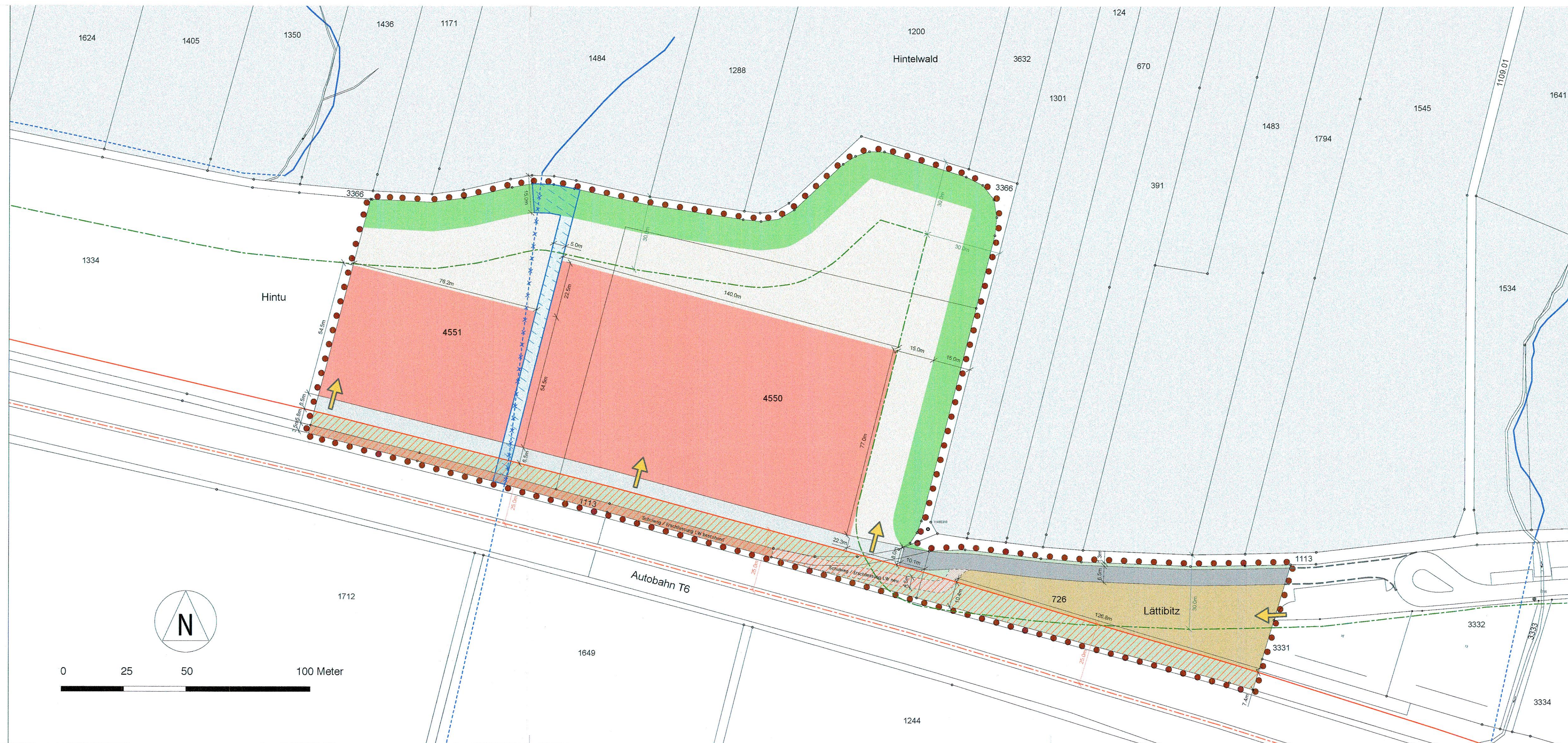
Art. 15

Art. 16

Art. 16

Art. 17

Art. 17



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	5. Juni 2014
Publikation im Amtsblatt vom	24. September 2014
Publikation im Amtsanzeiger vom	19. und 26. September 2014
Öffentliche Auflage vom	19. September bis 24. Oktober 2014
Einspracheverhandlung:	keine
Erläutete Einsprachen:	keine
Unerläutete Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Rapperswil am 10. November 2014

Namens der Einwohnergemeinde Rapperswil:

Die Präsidentin
Christine Jakob

Die Sekretärin
Sandra Guggisberg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Rapperswil, 24.11.14

Der Bauverwalter

27. März 2015

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

J. Wiedner

Zustand bestehend



Legende

- Änderungsperimeter
- Perimeter Wirkungsbereich UeO
- Nutzung und Bebauung**
- Baubereich (Haupt-, An- und Nebenbauten sowie Lagerflächen)
- Lagerfläche
- Strassenabstand T6

Zustand neu



Erschliessung und Parkierung

- Private Erschliessungsstrasse
- Zufahrten (Ein- und Ausfahrten)
- Flur- und Schulweg (bestehend)
- Wald
- Waldabstand (Bauabstand für Hochbauten)

Ökologie und Gewässerschutz

- Grünfläche (extensive Wiese)
- Grünstreifen / Böschung (extensiv)
- Freihaltebereich Gewässer / Retention
- ausudolendes Gerinne
- Strassenachse Autobahn T6
- Gewässer (eingedolt / ausgedolt)

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom	22. November 2017
Publikation im Amtsanzeiger vom	24. November und 1. Dezember 2017
Öffentliche Auflage vom	22. November bis 27. Dezember 2017
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Rapperswil am 15. Januar 2018

Namens der Einwohnergemeinde Rapperswil:

Die Präsidentin

[Signature]

Die Sekretärin

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rapperwil, den

10.01.18

Der Bauverwalter



[Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

29. März 2018

[Signature]



Gemeinde Rapperswil BE

Änderung Überbauungsordnung Lätti Gewerbe 2

Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungsplan

Genehmigung

Bern, 15. Januar 2018

15006_Aend_UeO_Lätti_Gewerbe_2.vwx - RE/mo

Massstab: 1:1'000

Planformat: A3

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliegerweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch