



Gemeinde Rapperswil

Überbauungsordnung „Hinder der Chilche“

Überbauungsvorschriften

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 13. Februar 2017

1359_390_UeV.docx

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Rapperswil BE
Hauptstrasse 29
3255 Rapperswil

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Planungszweck	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile und Inhalte	5
B	Nutzung und Bebauung.....	6
Art. 5	Art der Nutzung.....	6
Art. 6	Mass der Nutzung	6
Art. 7	Erhaltenswerte Gebäude	7
Art. 8	Baugestaltung	7
Art. 9	Dachgestaltung	7
Art. 10	Terraingestaltung	7
C	Aussenraum	8
Art. 11	Grünfläche	8
Art. 12	Aussenraum Sektor A.....	8
Art. 13	Aussenraum Sektor B	8
Art. 14	Bepflanzung.....	8
Art. 15	Aufenthaltsbereiche und Spielfläche.....	8
Art. 16	Geschützte Einzelbäume	8
Art. 17	Umgebungsgestaltungsplan.....	9
D	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 18	Motorisierter Verkehr	9
Art. 19	Langsamverkehr.....	9
Art. 20	Parkierung	9
Art. 21	Einstellhalle	10
Art. 22	Notzufahrt	10
E	Umwelt	10
Art. 23	Lärmschutz	10
Art. 24	Energie- und Wärmeversorgung.....	10
Art. 25	Abfallentsorgung	10
F	Weitere Bestimmungen	11
Art. 26	Qualitätssicherung	11
Art. 27	Vereinbarungen	11
Art. 28	Inkrafttreten.....	11
	Genehmigungsvermerke	13

A Allgemeines

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung „Hinder der Chilche“ bezweckt • die Erstellung einer den dörflichen Verhältnissen angepassten Überbauung für Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen • die Sicherstellung der Flächen zur Erweiterung der Gemeindeverwaltung • die weitgehende Wahrung der bestehenden Bausubstanz sowie des intakten Freiraums im Innenbereich • die zweckmässige Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Individualverkehr und für den Langsamverkehr
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. 41 Baureglement festgelegten Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3 „Hinder der Chilche“. ² Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Rapperswil.
Bestandteile und Inhalte	Art. 4 ¹ Bestandteile der Überbauungsordnung sind: a. Überbauungsplan 1:500 b. Überbauungsvorschriften c. Erläuterungsbericht ² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung • Abgrenzung der Sektoren • Hauptfirstrichtungen in Sektor B • Lage des Grünbereichs • Ungefähre Lage der grösseren Spielfläche • Lage der arealinternen Erschliessungsstrasse und öffentlichen Fuss- und Radverbindung • Ungefähre Lage der arealinternen Fuss- und Radverbindungen • Ungefähre Lage der oberirdischen Abstellplätze • Ungefähre Lage der Zufahrt zu den öffentlichen Abstellplätze in Sektor A • Sektor für die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle • Sichtlinien und Sichtbereich bei der Ausfahrt • Ungefähre Lage der Kehrachtsammelstellen ³ Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt: • Bestehende Gebäude • Erhaltenswerte Gebäude • Parzellengrenzen • Abzubrechende Gebäude

B Nutzung und Bebauung

Art. 5

Art der Nutzung

- ¹ Der im Überbauungsplan festgelegte Sektor A ist für gemischte Nutzungen (Gemeindeverwaltung, Dienstleistungs-, Gewerbe- sowie Wohnnutzungen) bestimmt. Bauten und Anlagen die im Zusammenhang mit der Errichtung einer Bushaltestelle im Vorbereich des Gemeindehauses stehen, sind zulässig.
- ² Der im Überbauungsplan festgelegte Sektor B dient der Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern. Mässig störendes Gewerbe ist zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kernzone gemäss Art. 35 GBR.
- ³ Der im Überbauungsplan festgelegte Sektor C dient der Erstellung einer lockeren, dem ländlichen Charakter angepassten Wohnüberbauung mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern.
- ⁴ In Sektor D richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Kernzone gemäss Art. 35 GBR.

Art. 6

Mass der Nutzung

- ¹ Soweit im Folgenden nicht weiter bestimmt, gelten grundsätzlich die baupolizeilichen Masse der Kernzone gemäss Art. 46 GBR.
- ² In Sektor A werden Lage und Gestaltung der Haupt-, An und Nebenbauten unter Beizug der Fachinstanz (siehe Art. 26) festgelegt. Ein einseitiges Zusammenbauen mit dem bestehenden Gemeindehaus ist nördlich oder südlich möglich.
 - a. Gebäudelänge: max. 40.0 m
 - b. Gebäudebreite: max. 15.0 m
 - c. Gebäudeabstand: min. 5.0 m
- ³ In Sektor B kann die Lage der Hauptbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden. Eingeschossige An- und Nebenbauten sind zulässig.
 - a. Ausnützungsziffer: min. 0.6
 - b. Gebäudelänge: max. 30.00 m
 - c. Gebäudebreite: max. 13.00 m
- ⁴ Für den Sektor C gilt eine Ausnützungsziffer von minimal 0.4.

Erhaltenswerte Gebäude	Art. 7 ¹ Die erhaltenswerten Gebäude gemäss kantonalem Bauinventar sind im Überbauungsplan eingetragen. ² Für den Umgang mit erhaltenswerten Gebäuden gelten die Bestimmungen gemäss Art. 49 GBR. ³ Im Falle eines Abbruchs und Neubaus sind Stellung, Volumen und Gestaltung der Neubaute unter Beizug der Fachinstanz (Art. 26) zu definieren.
Baugestaltung	Art. 8 ¹ Bauten und Anlagen sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen überzeugend in das Ortsbild einfügen. ² Die Bauten in Sektor A müssen bezüglich Lage, Dimensionen und Dachgestaltung auf die spezifische Situation (Ortseingang, Strassenraum, erhaltenswerte Bauten) abgestimmt sein (siehe Art. 26). ³ Die Wohnüberbauungen in Sektor B sowie Sektor C sind als bauliche und architektonische Einheiten zu gestalten und haben einen Bezug zu den umliegenden Aussenräumen herzustellen. Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.
Dachgestaltung	Art. 9 ¹ Die Dachgestaltung richtet sich grundsätzlich nach Art. 23 – 25 GBR. ² Für Hauptbauten in Sektor B gelten die im Überbauungsplan festgelegten Hauptfirstrichtungen.
Terraingestaltung	Art. 10 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Terrainsprünge sind wenn möglich mit flachen Böschungen (max. 1:3) auszugleichen.

C Aussenraum

Grünfläche	Art. 11 ¹ Die im Überbauungsplan festgelegte Grünfläche dient den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsbereich. ² Sie ist mit Ausnahme von Fuss- und Radwegen, von Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit der Spielfläche (Art. 15) sowie von randlich gelegenen Notausgängen für die Einstellhalle (Art. 21) von jeglicher Bebauung freizuhalten. ³ Die Grünfläche ist als Hostet auszugestalten und zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind standortheimische Hochstammobst- und Laubbäume zu verwenden.
Aussenraum Sektor A	Art. 12 ¹ Die nicht überbauten Flächen in Sektor A sind vorwiegend öffentlich zugänglich. Sie dienen primär der Erschliessung der Gewerbenutzung und der Gemeindeverwaltung, als Ort der Begegnung und als Aufenthaltsbereich, der Parkierung sowie als Grünfläche. Die Zufahrt zu Parzelle 4365 gemäss Art. 18 Abs. 3 ist zu gewährleisten. ² Das Umfeld von Bauten mit Wohnnutzung kann als gemeinschaftlicher oder privater Aussenraum analog den Bestimmungen in Art. 13 ausgestaltet werden.
Aussenraum Sektor B	Art. 13 Der Aussenraum in Sektor B ist im Rahmen des Baugesuchs in private und gemeinschaftliche Flächen aufzuteilen. In den privaten Aussenräumen können Gärten, Terrassen, Sitz- und Kinderspielplätze angeordnet werden. Die gemeinschaftlichen Aussenräume dienen den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsbereiche.
Bepflanzung	Art. 14 Auf eine naturnahe Gestaltung der Aussenräume ist zu achten. Für die Bepflanzung sind standortheimische Sträucher und Laubbäume zu verwenden.
Aufenthaltsbereiche und Spielfläche	Art. 15 ¹ Mit dem Baugesuch sind die erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach Art. 44 und Art. 45 BauV nachzuweisen. ² Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ist im Überbauungsplan eingezeichnet. Die Mindestfläche beträgt 600 m². Die übrigen Bestimmungen richten sich nach Art. 46 Abs. 2 und 3 BauV.
Geschützte Einzel- bäume	Art. 16 Die im Schutzzonenplan der Gemeinde eingetragenen geschützten Einzelbäume sind zu erhalten oder nötigenfalls durch einen gleichwerten Hochstammbaum zu ersetzen.

Umgebungsgestaltungsplan**Art. 17**

Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 27 GBR einzureichen. Diese enthalten jeweils mindestens folgende Inhalte:

- Art und Anordnung der Bepflanzung
- Materialwahl der Bodenbeläge für Aussenräume (u. a. für Wege, Sitzplätze, Abstellplätze)
- Ausgestaltung der Geländesprünge (Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern)
- Aufteilung in gemeinschaftlichen und privaten Aussenraum

D Erschliessung und Parkierung**Motorisierter Verkehr****Art. 18**

- ¹ Die Arealerschliessung erfolgt über das bestehende Strassennetz.
- ² Die im Überbauungsplan festgelegte Detailerschliessungsstrasse dient der Erschliessung von Sektor C sowie als öffentliche Fuss- und Veloverbindung. Die öffentliche Fuss- und Veloverbindung gemäss Art. 19 ist entlang der Detailerschliessung bis zur Zilmattstrasse weiterzuführen.
- ³ Die Zufahrt zu Parzelle 4365 (Sektor D) ist über den Sektor A zu gewährleisten.

Langsamverkehr**Art. 19**

- ¹ Im Überbauungsplan sind sowohl öffentliche als auch arealinterne Fuss- und Veloverbindungen festgelegt. Sie gewährleisten die öffentlichen Verbindungen und dienen der Gebäudeerschliessung.
- ² Die Fuss- und Veloverbindungen sind befestigt zu erstellen. Die genaue Lage der arealinternen Fuss- und Veloverbindungen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ³ Die Anzahl Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Parkierung**Art. 20**

- ¹ Die Anzahl der Autoabstellplätze (ober- und unterirdisch) richtet sich gesamthaft für alle Sektoren nach Art. 49 ff. BauV.
- ² Innerhalb von Sektor A sind oberirdische Abstellplätze zu errichten. Diese sind öffentlich und dienen den Besuchern der verschiedenen Nutzungen in Sektor A. Zudem sind für die Besucher der Arztpraxis (Parzelle 4365) oberirdische Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Die ungefähre Lage der Zufahrt zu den öffentlichen Abstellplätzen ist im Überbauungsplan festgelegt.
- ³ Die im Überbauungsplan festgelegten oberirdischen Abstellplätze in Sektor B sind privat und dienen den Besuchern der Wohnnutzung in Sektor B.

Einstellhalle**Art. 21**

- ¹ Für die Bewohner in Sektor A und B sind Abstellplätze ausschliesslich in einer Einstellhalle anzuordnen. Sie kann auch durch Bewohner der Sektoren C und D sowie zur Deckung der erforderlichen Abstellplätze für Arbeits- oder Dienstleistungsnutzungen mitgenutzt werden.
- ² Die Zufahrt zur Einstellhalle ist im Überbauungsplan als Sektor eingetragen. Innerhalb dieses Sektors kann die Lage der Ein- und Ausfahrt frei gewählt werden. Die Fahrbahnbreite der Einstellhallenzufahrt beträgt auf ihrer ganzen Länge mindestens 4.20 m.
- ³ Die Einstellhalle darf mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt sowie der notwendigen Notausgänge das fertige Terrain nicht überragen.

Notzufahrt**Art. 22**

- ¹ Die Notzufahrt erfolgt über das öffentliche Strassennetz und die im Überbauungsplan festgelegte Detailerschliessungsstrasse.
- ² Für den Sektor B ist die Notzufahrt ab Zilmattstrasse zu gewährleisten.

E Umwelt**Lärmschutz****Art. 23**

Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

**Energie- und
Wärmeversorgung****Art. 24**

- ¹ Sofern die Gemeinde im Zusammenhang mit der Sanierung ihrer Heizungsanlage eine Ersatzanlage plant, ist für die Bauten in den Sektoren A bis C eine gemeinsame Heizungsanlage zu prüfen.
- ² Soweit dies technisch möglich und finanziell zumutbar ist, besteht für Neu- und Ersatzbauten sowie beim notwendigen Ersatz von Heizungsanlagen bestehender Bauten innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung eine Anschlusspflicht an die gemeinsame Heizungsanlage.

Abfallentsorgung**Art. 25**

Für die Abfallentsorgung sind gemeinschaftliche Kehrachtsammelstellen bereitzustellen. Deren ungefähre Lage ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Die Finanzierung und Realisierung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

F Weitere Bestimmungen

Art. 26

Qualitätssicherung

- ¹ Für die Erarbeitung und Beurteilung der Bauprojekte zieht die Gemeinde eine Fachinstanz bei. Diese setzt sich mind. aus einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege, dem Ortsplaner sowie zwei von der kantonalen Denkmalpflege empfohlenen Spezialisten aus den Bereichen Architektur, Orts- und Städtebau und/oder Ortsbildpflege zusammen.
- ² Die Fachinstanz beurteilt zusammen mit der Gemeinde insbesondere die Erarbeitung der Bauprojekte in Sektor A. Bei der Beurteilung der Bauten werden Standort, Stellung, Form, Dimensionen und Proportionen sowie Fassaden und Dachgestaltung (inkl. Materialisierung und Farbgebung) beurteilt. Für die öffentlichen und privaten Aussenräume ist die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche, der Grünflächen, der Zugänge und der Erschliessungsanlagen inkl. Abstellplätze massgebend.

Art. 27

Vereinbarungen

Soweit nicht bereits im ‚Planungs- und Erschliessungsvertrag mit Kaufrechtsbestimmungen‘ vom 21. Januar 2015 festgelegt, sind sämtliche privatrechtliche Aspekte im Rahmen von Infrastrukturverträgen und/oder Dienstbarkeitsverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln. Die entsprechenden Verträge müssen bis zur Baueingabe vorliegen.

Art. 28

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	14. März 2016
2. Vorprüfung vom	22. August 2016
Publikation im Amtsblatt vom	21. Dezember 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	16. und 23. Dezember 2016
Öffentliche Auflage vom	16. Dezember 2016 bis 20. Januar 2017
Einspracheverhandlung am	Keine
Erledigte Einsprachen	Keine
Unerledigte Einsprachen	Keine
Rechtsverwahrungen	Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Rapperswil am 13. Februar 2017

Namens der Einwohnergemeinde Rapperswil:

Die Präsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rapperswil, den

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

[Signature]
.....
[Signature]
.....

13. Feb. 2017

[Signature]
.....

26. Sep. 2017

[Signature]





Gemeinde Rapperswil BE

Überbauungsordnung Hinder der Chilche

Überbauungsplan

Genehmigung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Bern, 13. Februar 2017

1359_390_UeP.rvw - 10/16

Massstab: 1: 500

Planformat: 126/45

BHP RAUMPLAN

Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP-Raumplan AG - Friederweg 10 - Postfach 576 - 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 - F 031 388 60 60 - info@raumplan.ch - www.raumplan.ch

Legende

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Nutzung

Sektor A für gemischte Nutzungen

Sektor B für Wohnnutzung I

Sektor C für Wohnnutzung II

Sektor D Kernzone gemäss Art. 35 GBR

Bebauung

Erhaltenswerte Gebäude

Hauptfirstrichtung

Aussenraum

Grünfläche

Grössere Spielfläche (ungefähre Lage; Dimension: 600 m²)

Erschliessung und Umwelt

Arealinterne Detailschliessung

Öffentliche Fuss- und Veloverbindung

arealinterne Fuss- und Veloverbindung (ungefähre Lage)

oberirdische Abstellplätze (ungefähre Lage)

Zufahrt zu den öffentlichen Abstellplätzen (ungefähre Lage)

Sektor der Ein-/Ausfahrt Einstellhalle

Kehrichtsammlung (ungefähre Lage)

Sichtlinien / Sichtbereich Ausfahrten

Hinweise

bestehende Gebäude

Parzellengrenzen

abzubrechende Gebäude

Art. 2

Art. 5

Art. 5

Art. 5

Art. 5

Art. 7

Art. 9

Art. 11

Art. 15

Art. 18

Art. 19

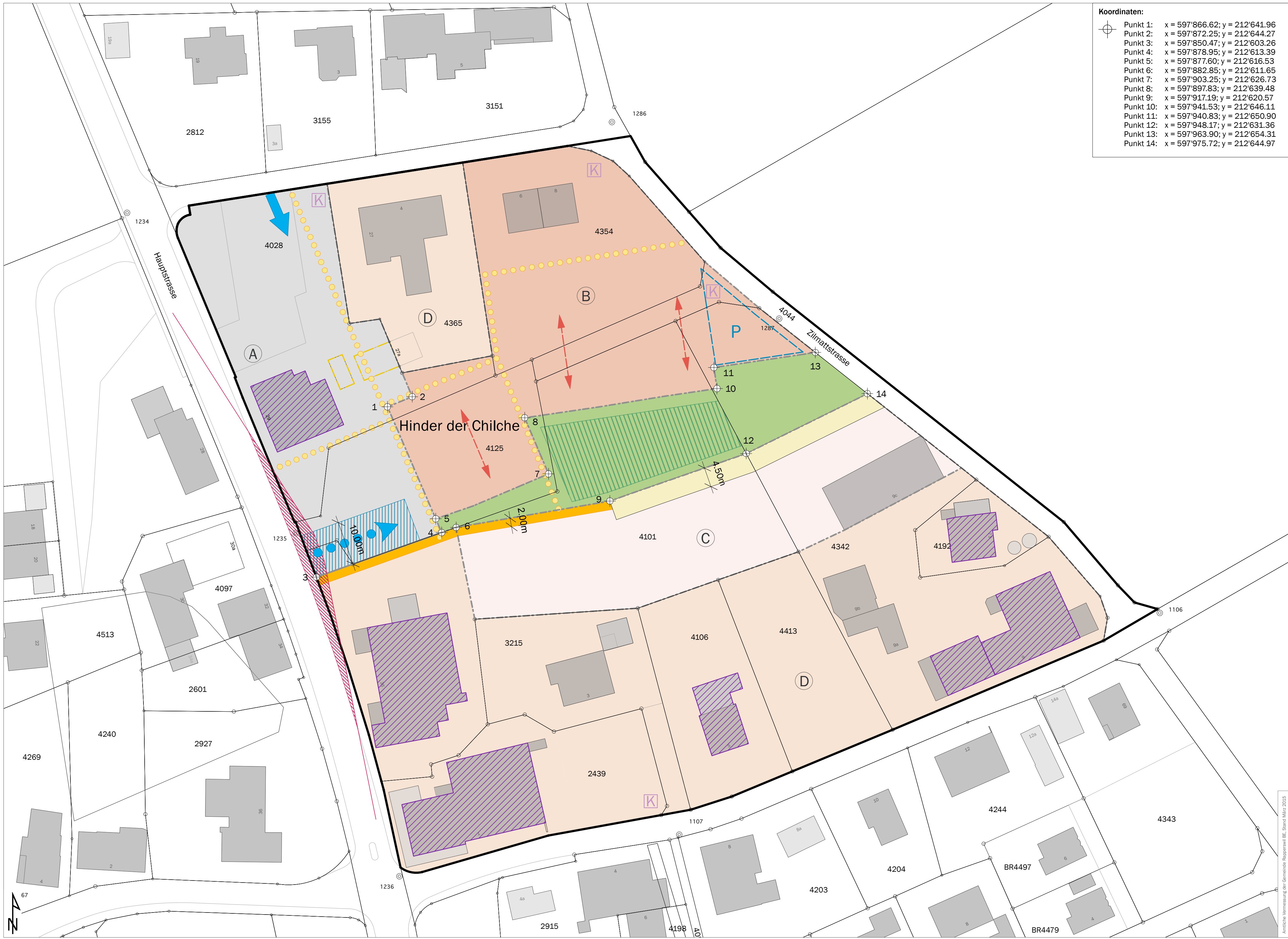
Art. 19

Art. 20

Art. 20

Art. 21

Art. 25



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 14. März 2016

Zweite Vorprüfung vom 22. August 2016

Publikation im Amtsblatt vom 21. Dezember 2016

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 16. und 23. Dezember 2016

Öffentliche Auflage vom 16. Dezember 2016 bis 20. Januar 2017

Einspracheverhandlung am Keine

Erläuterte Einsprachen Keine

Unerläuterte Einsprachen Keine

Rechtsverwahrungen Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Rapperswil am 13. Februar 2017

Namens der Einwohnergemeinde Rapperswil:

Die Präsidentin:

Die Gemeindegeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rapperswil, den

Die Gemeindegeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden

und Raumordnung am



Gemeinde Rapperswil

Überbauungsordnung «Hinder der Chilche»

Überbauungsvorschriften

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

Genehmigung

Änderungen sind **rot** markiert.

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 21. Juni 2021

15006_UeOChilche_BS_Aend_UeV_210621.docx

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Rapperswil BE
Hauptstrasse 29
3255 Rapperswil

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder

Art. 1 bis 5 unverändert**Art. 6****Mass der Nutzung**

¹ *unverändert*

² In Sektor A werden Lage und Gestaltung der Haupt-, An und Nebenbauten unter Beizug der Fachinstanz (siehe Art. 26) festgelegt. Ein einseitiges Zusammenbauen mit dem bestehenden Gemeindehaus ist nördlich oder südlich möglich.

Gebäudelänge: max. 41.0 m

~~Gebäudebreite: max. 15.0 m~~

Gebäudeabstand: min. 5.0 m

³ *unverändert*

Art. 7 bis 28 unverändert

Genehmigungsvermerke

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

21. und 28. Mai 2021

Öffentliche Auflage vom

21. Mai bis 21. Juni 2021

Einspracheverhandlung am

keine

Erledigte Einsprachen

keine

Unerledigte Einsprachen

keine

Rechtsverwahrungen

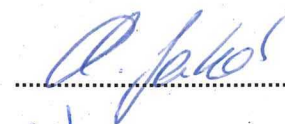
keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Rapperswil

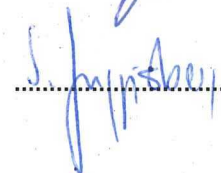
21. Juni 2021

Namens der Einwohnergemeinde Rapperswil:

Die Präsidentin:



Die Gemeindeschreiberin:



Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

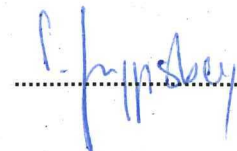
2. Juli 2021

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rapperswil, den

26.7.2021

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

27. Aug. 2021



