

Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss § 15 BauG

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 23.05.2019

Mitwirkung vom 01. Mai bis 30. Mai 2017

Öffentlich aufgelegt vom 11. Juni bis 10. Juli 2019

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2019



Gemeindegammann



Gemeindegammann

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2021-000651 vom: 2. Juni 2021

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

*Inhalt,
Geltungsbereich*

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

*Übergeordnetes
Recht*

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

*Siedlungs-
entwicklung*

¹ Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches, massvolles und kontinuierliches Wachstum.

² Der Siedlungsausbau und die verträgliche Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich in der Dorfkernzone unter Beibehalt des dörflichen Charakters;
- der Aufwertung von Aussenräumen und von qualitativ hochwertigen Aufenthaltsflächen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in

Mischzonen.

³ Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

⁴ Die Strassenräume sind attraktiv, quartierverträglich und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität ist zu schaffen bzw. zu erhalten. Die Verkehrssicherheit ist nach Möglichkeit zu erhöhen.

⁶ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss, namentlich in den Zentrumszonen Z1 und Z2, ist zu fördern.

2.2 Sondernutzungsplanungspflicht

§ 4

Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- bzw. Gestaltungsplan vorliegt.

² Der Gemeinderat kann temporären Bauten und Anlagen (Zwischennutzungen) bis zur Umsetzung von Sondernutzungsplänen eine Baubewilligung erteilen, sofern der Rückbau der Bauten geregelt ist.

§ 5

GP „Bahnhofareal“

¹ Für das Sondernutzungsplanungspflicht-Gebiet „Bahnhofareal“ ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Für den Gestaltungsplan „Bahnhofareal“ gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofareals und die Schaffung überdurchschnittlich gut gestalteter öffentlich nutzbarer Räume mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Gewährleistung der Bahnhofsfunktion, mittels Sicherstellung, der entsprechenden öffentlichen Flächen;

- die Umwandlung in ein dichtes, lebendiges Gebiet mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität;
- die Schaffung von publikumsbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss an exponierten, geeigneten Lagen;
- die Ermöglichung einer aufeinander abgestimmten, gemischten Nutzung, einschliesslich Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen;
- die Ermöglichung einer attraktiven Verkaufsnutzung an geeigneter Lage;
- Sicherstellung Lärmschutz durch geeignete Massnahmen;
- die Gewährleistung des verminderten Störfallrisikos durch treffen geeigneter Massnahmen und rechtzeitiger Integration der Fachstellen und Inhaberin der Bahn in die Planung;
- eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung und eine gemeinsame, flächensparende Erschliessung;
- die Abstimmung auf die Ziele der Sondernutzungsplanungen der angrenzenden Gebiete;
- eine unterirdische Parkierung, ausgenommen für die öffentliche Vorfahrt mit Haltebereich für Taxis, Kiss+Ride und einzelne Kurzzeitparkplätze.

§ 6

GP „Bahnhof Nord“

¹ Für das Sondernutzungsplanpflicht-Gebiet „Bahnhof Nord“ ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Für den Gestaltungsplan „Bahnhof Nord“ gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofnahbereichs;
- die Umwandlung in ein dichtes, lebendiges Gebiet mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität;
- die Ermöglichung einer aufeinander abgestimmten, gemischten Nutzung, einschliesslich Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen;
- Sicherstellung Lärmschutz durch geeignet Massnahmen;
- die Gewährleistung des verminderten Störfallrisikos durch treffen geeigneter Massnahmen und

rechtzeitiger Integration der Fachstellen und Inhaberin der Bahn in die Planung;

- eine gemeinsame, flächensparende Erschliessung;
- eine grossmehrheitlich unterirdische Parkierung.

§ 7

GP „Schützenstrasse / Gartenstrasse“

¹ Für das Sondernutzungsplanpflicht-Gebiet „Schützenstrasse / Gartenstrasse“ ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Eine Unterteilung des Gestaltungsplans in die Teilgebiete A und B ist erlaubt. Im Rahmen der Gestaltungsplanung kann nicht von der Regelbauweise abgewichen werden. Es gelten die Baumasse gemäss § 15 BNO.

Für den Gestaltungsplan “Schützenstrasse / Gartenstrasse“ gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofnahbereichs und des Zentrums sowie die Schaffung von gut gestalteten Vorzonen mit öffentlichem Charakter unter Berücksichtigung einer ortsbaulich guten Einpassung ins Siedlungsmuster von Rapperswil;
- die Umwandlung in ein dichtes, lebendiges Gebiet mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität;
- die Schaffung von publikumsbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Schützen- und Dorfstrasse;
- die Abstimmung auf die Ziele der Sondernutzungsplanungen der angrenzenden Gebiete und die gegenseitige Abstimmung der Teilgebiete A und B;
- eine gemeinsame, flächensparende Erschliessung;
- eine grossmehrheitlich unterirdische Parkierung.

§ 8

¹ Für das Sondernutzungsplanpflicht-Gebiet „Mitteldorf / Dorfstrasse“ ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Im Rahmen der Gestaltungsplanung kann nicht von der Regelbauweise abgewichen werden. Es gelten die Baumasse gemäss § 15 BNO. Für den Gestaltungsplan „Mitteldorf / Dorfstrasse“ gelten, unter Ein-

*GP „Mitteldorf /
Dorfstrasse“*

haltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- die Ortsbauliche Aufwertung des Zentrums sowie die Schaffung von gut gestalteten Vorzonen mit öffentlichem Charakter unter Berücksichtigung einer Ortsbaulich guten Einpassung in das Siedlungsmuster von Rapperswil;
- die Ortsbauliche Aufwertung des Zentrums mit hoher Siedlungs-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität;
- die Schaffung von publikumsbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Dorfstrasse und des Mitteldorfs;
- die Abstimmung auf die Ziele der Sondernutzungsplanungen der angrenzenden Gebiete;
- die gemeinsame flächensparende Erschliessung und Parkierung;
- die grossmehrheitlich unterirdische Parkierung.

§ 9

¹ Für das Sondernutzungsplanpflicht-Gebiet „Eichli“ ist ein Erschliessungsplan zu erarbeiten. Für den Erschliessungsplan „Eichli“ gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

EP „Eichli“

- die gemeinsame, flächensparende Erschliessung;
- die optimale haushälterische Nutzung des ganzen Gebietes;
- die Berücksichtigung von baulichen Verkehrsberuhigungsmassnahmen.

§ 10

¹ Für das Sondernutzungsplanpflicht-Gebiet „Teilstock“ ist ein Erschliessungsplan zu erarbeiten. Für den Erschliessungsplan „Teilstock“ gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- die gemeinsame, flächensparende Erschliessung;
- die optimale haushälterische Nutzung des ganzen Gebietes;

EP „Teilstock“ - die grossmehrheitlich unterirdische Parkierung.

§ 11

-

§ 12

¹ Für das Sondernutzungsplanpflicht-Gebiet „ehemalige ARA“ ist ein Erschliessungsplan zu erarbeiten. Für den Erschliessungsplan „ehemalige ARA“ gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

EP „ehemalige ARA“

- die gemeinsame, flächensparende Erschliessung;
- die Sicherstellung einer optimalen Bebauung am Waldrand;
- Die Sicherstellung des direkten, öffentlichen Zugangs von der Industriestrasse zur Aare.

§ 13

EP „Unterdorf“

¹ Für das Sondernutzungsplanpflicht-Gebiet „Unterdorf“ ist ein Erschliessungsplan zu erarbeiten. Eine Unterteilung des Erschliessungsplans in die Teilgebiete A und B ist erlaubt. Für den Erschliessungsplan „Unterdorf“ gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- die gemeinsame, flächensparende Erschliessung;
- die gegenseitige Abstimmung der Teilgebiete A und B;
- die optimale haushälterische Nutzung des ganzen Gebietes.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 14

Weitere Planungsinstrumente

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Weitere Planungsinstrumente wie Richtpläne, Leit-

bilder, Masterplanungen u. dergl. zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

3.1.1 Zonenübersicht

§ 15

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Nutzungsziffer	Gebäuelänge	Fassadenhöhe Talseitig bei Flachdächern ⁹⁾	Fassadenhöhe Traufseitig bei Satteldächern	Gesamthöhe Flachdach ⁸⁾	Gesamthöhe Schrägdach ⁸⁾	Grenzabstand Klein	Grenzabstand gross	Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Zentrums- zone 1 (Z1 / dun- kelbeige)	-	-	14.00m	14.00m	16.00m	17.00m	5.00m	-	III	§ 16
Zentrums- zone 2 (Z2 / beige)	-	-	-	14.00m	-	17.00m	5.00m	-	III	§ 17
Dorfkern- zone (D / braun)	-	-	-	(9.50m)	-	(12.50m)	(4.00m)	(7.50m)	III	§ 18
Wohnzone MF (MF / rot)	-	40.00m	10.50m	10.50m	13.00m	14.00m	5.50m ⁶⁾	10.00m ⁶⁾	II	§ 19
Wohnzone E (E / gelb)	-	30.00m	8.00m	8.00m	10.00m	11.00m	4.00m	7.50m	II	§ 19
Wohn- und Gewerbe- zone MF (WG MF / rot, violett schraffiert)	Gewer- bebau- ten: 5% ¹⁾	-	11.00m	11.00m	13.00m	14.00m	5.50m ³⁾	10.00m ³⁾	III	§ 20
Wohn- und Gewerbe- zone E (WG E / gelb, violett schraffiert)	Gewer- bebau- ten: 5% ¹⁾	30.00m	8.50m	8.50m	10.50m	11.50m	4.00m	7.50m	III	§ 20

Bauzonen	Nutzungsziffer	Gebäudelänge	Fassadenhöhe Talseitig bei Flachdächern ⁹⁾	Fassadenhöhe Traufseitig bei Satteldächern	Gesamthöhe Flachdach ⁸⁾	Gesamthöhe Schrägdach ⁸⁾	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Wohn- und Gewerbe- zone S (WG S / vio- lett, blau schraffiert)	0 5 % ¹⁾	-	13.50m	13.50m	14.50m	14.50m	- ²⁾	-	III	§ 20
Gewerbe- zone (G / violett)	0 5 % ¹⁾	-	13.50m	13.50m	14.50m	14.50m	- ²⁾	-	III	§ 21
Industrie- zone (I / blau)	0 5 % ¹⁾	-	17.00m ¹⁰⁾	17.00m ¹⁰⁾	0	0	- ⁴⁾	-	IV ⁷⁾	§ 22
Spezialzo- ne Kies- und Betonwerk (SK / hell- blau, violett schraffiert)	0 5 % ¹⁾	-	(17.00m) ⁵⁾	(17.00m) ⁵⁾	0	0	- ⁴⁾	-	IV	§22 ^{bis}
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe / grau)	-	0	0	0	0	0	0	0	II	§ 23
Freihalte- zone (F / grün)	-	-	-	-	-	-	-	-	III	§ 24

¹⁾ Grünflächenziffer (vergl. auch § 41 BNO)

²⁾ Grenzabstand G: 3.00 m + ¼ der mittleren Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4.00 m

³⁾ Grenzabstand für reine Gewerbebauten: 4.00 m + ¼ der 3 m übersteigenden Fassadenhöhe; gegenüber Wohn-, Zentrums- oder Dorfkernzone: 6.00 m

⁴⁾ Grenzabstand I: 4.00 m; bei Fassadenhöhe über 10.00 m: + 1/3 der Mehrhöhe; gegenüber Wohn- und Mischzo- nen: 10.00 m

⁵⁾ Im Einzelfall durch den Gemeinderat festzulegen.

⁶⁾ Für Ein- und Zweifamilienhäuser gelten die Abstandsvorschriften der Wohnzone E.

⁷⁾ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet „Obermatt“ gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁸⁾ Bei Grundstücken mit einer Hangneigung (ab 10%) reduziert sich die Gesamthöhe um 0.50 m für Gebäude mit hangparalleler Firstrichtung und für Zeltdächer.

⁹⁾ Bei Flachdächern mit Attikageschoss ist statt der Fassadenhöhe nur die Gesamthöhe einzuhalten.

¹⁰⁾ Über eine Mehrhöhe bis maximal 26.00 m entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall gestützt auf ein Fachgut- achten.

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „()“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

3.1.2 Zentrumszonen und Dorfkernzone

§ 16

Zentrumszone Z1

¹ Die Zentrumszone Z1 dient der Entwicklung eines attraktiven und lebendigen Bahnhofgebietes mit Zentrumsfunktion. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte sowie mässig störende Gewerbebetriebe gemäss § 49 Abs. 2 BNO und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf ihre Einordnung in das Orts- und Strassenbild sind folgende Kriterien massgebend: Stellung, Staffelung, Volumen und kubische Erscheinung, Erdgeschossnutzungen sowie die Gestaltung der Vorbereiche.

³ Innerhalb der Zentrumszone Z1 sind Verkaufsnutzungen mit 500 m² Nettoladenfläche sowie ein Verkaufsgeschäft von maximal 1'500 m² Nettoladenfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist.

⁴ Um Fehlplanungen zu vermeiden, ist bei allen Bauvorhaben möglichst frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, um die besonderen Rahmenbedingungen abzuklären.

⁵ In der Zentrumszone Z1 sind aufgrund des erhöhten Störfallrisikos durch die Bahn keine empfindlichen Nutzungen zulässig. Unter empfindliche Nutzungen fallen Einrichtungen für schwer evakuierbare Personen, Gefängnisse, öffentliche Bauten und Anlagen mit

Lifeline Funktion (Feuerwehr, Wasser- und Energieversorgung etc.).

§ 17

Zentrumszone Z2

¹ Die Zentrumszone Z2 dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung eines attraktiven und lebendigen Zentrums. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte sowie mässig störende Gewerbebetriebe gemäss § 49 Abs. 2 BNO und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf ihre Einordnung in das Orts- und Strassenbild sind folgende Kriterien massgebend: Stellung, Staffelung, Volumen und kubische Erscheinung, Erdgeschossnutzungen sowie die Gestaltung der Vorbereiche.

³ Es sind nur Schrägdächer wie Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdächer und Mansardendächer zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind andere Dachformen zulässig.

⁴ Innerhalb der Zentrumszone Z2 sind Verkaufsnutzungen mit 500 m² Nettoladenfläche sowie ein Verkaufsgeschäft von maximal 1'500 m² Nettoladenfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist.

⁵ Um Fehlplanungen zu vermeiden, ist bei allen Bauvorhaben möglichst frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, um die besonderen Rahmenbedingungen abzuklären.

⁶ In der Zentrumszone Z2 sind innerhalb des 100 m Bereichs bis zu den Bahngleisen aufgrund des erhöhten Störfallrisikos durch die Bahn keine empfindlichen Nutzungen zulässig. Unter empfindliche Nutzungen fallen Einrichtungen für schwer evakuierbare Personen, Gefängnisse, öffentliche Bauten und Anlagen mit Lifeline Funktion (Feuerwehr, Wasser- und Energieversorgung etc.).

§ 18

Dorfkernzone D

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des dörfli-

chen Charakters des historischen Ortskerns und dem Erhalt des typischen engen Strassenraumes. Sie ist bestimmt für Wohnen, nicht störende Gewerbebetriebe gemäss § 49 Abs. 1 BNO sowie Landwirtschaft. Verkaufsnutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

² Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf ihre Einordnung in das Orts- und Strassenbild orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der historischen Überbauung und Umgebung. Insbesondere sind folgende Kriterien zu prüfen: Stellung, Staffelung, Volumen und kubische Erscheinung, Dachgestaltung, Dachaufbauten, Material- und Farbwahl sowie die Gestaltung der Umgebung.

³ Es sind nur Schrägdächer wie Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Die Schrägdächer haben in der Regel eine Neigung zwischen 30° und 45° aufzuweisen. Für untergeordnete Gebäudeteile und Kleinbauten sind abweichende Dachneigungen sowie andere Dachformen zulässig.

⁴ In Abweichung zu § 62 Abs. 4 BNO darf die Dachfläche eines Schrägdaches höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden.

⁵ Hauptbauten sind in der ersten Bautiefe zum Alten Schulweg bzw. zur Dorfgasse giebelständig auszurichten. Für Nebenbauten und bei Kreuzgiebel sind Abweichungen zulässig.

⁶ Die Gebäude, welche für den Erhalt des engen Strassenraums wichtig sind, sind im Bauzonenplan blau bezeichnet. Ersatzneubauten haben die Stellung und den Abstand zur Strasse zu beachten. Geringfügige Abweichungen sind aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen möglich, sofern es für den Ortsbildschutz nicht wichtig ist.

⁷ Alle Bauten und alle baulichen Massnahmen sowie Abbrüche von Bauten oder Bauteilen sind bewilligungspflichtig. Diese Bestimmung gilt insbesondere auch für Sende- und Empfangsanlagen.

⁸ Um Fehlplanungen zu vermeiden, ist bei allen Bauvorhaben möglichst frühzeitig mit dem Gemeinderat

Kontakt aufzunehmen, um die besonderen Rahmenbedingungen abzuklären.

3.1.3 Wohnzonen

§ 19

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen MF und E dienen dem Wohnen. Sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt, sind Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungen) zugelassen. Ausgenommen sind Verkaufsnutzungen.

Wohnzone MF

² Die Wohnzone MF ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ebenfalls zugelassen sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Wohnzone E

³ Die Wohnzone E ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und freistehende Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt. Zusammengebaute Häuser sind bis maximal 4 Wohneinheiten zugelassen.

3.1.4 Mischzonen

§ 20

Wohn- und Gewerbezone WG MF

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG MF ist für Wohnen gemäss § 19 Abs. 2 BNO, Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Landwirtschaftsbetriebe sowie für Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe gemäss § 49 BNO zulässig.

Auf dem Areal GP Bahnhof Nord sind innerhalb des 100 m Bereichs bis zu den Bahngleisen aufgrund des erhöhten Störfallrisikos durch die Bahn keine empfindlichen Nutzungen zulässig. Unter empfindliche Nutzungen fallen Einrichtungen für schwer evakuierbare Personen, Gefängnisse, öffentliche Bauten und Anlagen mit Lifeline Funktion (Feuerwehr, Wasser- und Energieversorgung etc.).

Wohn- und Gewerbezone WG E

² Die Wohn- und Gewerbezone WG E ist für Wohnen gemäss § 19 Abs. 3, Kleinbetriebe (Gewerbe und Dienstleistungen) und Restaurants bestimmt. Ausge-

nommen sind Verkaufsnutzungen. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe gemäss § 49 BNO zulässig. In der WG E Zone am Stockhardweg ist ein Landwirtschaftsbetrieb zulässig. Erweiterungen und Erneuerungsbauten, die auf Parzelle Nr. 2542 liegen und dem Gärtnereizweck dienen, können unabhängig der maximalen Gebäudelänge gemäss § 15 Abs. 1 BNO realisiert werden.

Wohn- und Gewerbezone Steinerareal WG S

³ Die Wohn- und Gewerbezone Steinerareal WG S dient der Erhaltung und Entwicklung des schützenswerten Gebäudes „Spinnerei Steiner“ und dessen Umgebung. Sie ist für Dienstleistungsbetriebe und mässig störende Gewerbebetriebe gemäss § 49 Abs. 2 BNO bestimmt. Ebenfalls zulässig sind nach Süden orientierte Wohnungen im geschützten Spinnereigebäude. Der Bereich östlich der Aarestrasse dient einzig der Parkierung.

⁴ Um-, An- und Neubauten können bewilligt werden, sofern das Schutzobjekt in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Es ist in jedem Fall die Zustimmung des zuständigen Departements (kantonale Denkmalpflege) erforderlich. Bei der Beurteilung der Einpassung in die Umgebung gelten insbesondere auch die Bestimmungen von § 61 BNO.

3.1.5 Gewerbezone

§ 21

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone G ist für nicht störendes und mässig störendes Gewerbe gemäss § 49 BNO und für Dienstleistungen bestimmt. In unmittelbarem Zusammenhang mit den Betrieben stehende Läden mit Nettoverkaufsflächen bis max. 500 m² pro Betrieb sind zulässig. Für Ausstellungsräume von Möbel oder Motorfahrzeuge, welche aussergewöhnlich viel Platz beanspruchen, sind Nettoverkaufsflächen bis 1'000 m² pro Betrieb zulässig. Zusätzlich sind pro freistehendem Gewerbe- oder Dienstleistungsgebäude im gleichen Gebäudevolumen maximal 2 betriebsnotwendige Wohneinheiten zugelassen, wenn deren Anord-

nung die gewerbliche Entwicklung der Zone nicht beeinträchtigt.

3.1.6 Industriezone

§ 22

Industriezone I

¹ Die Industriezone I ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 m² Nettoverkaufsfläche sind zulässig. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

² Innerhalb des Perimeters der Sondernutzungsplanpflicht „ehemalige ARA“ ist die Nutzung durch den Wasserfahrverein Rapperswil zulässig.

§ 22^{bis}

Spezialzone Kies- und Betonwerk

¹ Die Spezialzone Kies- und Betonwerk ist für die Bearbeitung von Rohmaterial (Kies, Sand u.a.m.) bestimmt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Industriezone.

3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 23

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

Oe Spitzbirrli

⁴ Die Zone Oe Spitzbirrli ist für Sportanlagen bestimmt.

3.1.8 Freihaltezone

§ 24

Freihaltezone F

¹ Die Freihaltezone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes. Sie ist von allen Bauten freizuhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

3.2.1 Landwirtschaftszone

§ 25

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige, landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 26

*Bauten in der
Landwirtschaftszone*

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich, unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse, in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gesamt- und Fassadenhöhen, Gebäudelängen und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstü-

cken generell ein Grenzabstand aus der halben Fasadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen

§ 27

Naturschutzzonen im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.

³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese Trockenstandort	gelb M/T	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung

§ 28

Naturschutzzonen im Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde

Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

³ Soweit keine vertraglich abweichende Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von 80% und Exoten einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

⁴ Für die folgenden Naturschutzzonen Wald gelten neben der auf die Absätze 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung folgende Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Auenwaldreservat	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Auenwald	Erhalt und Förderung seltener Arten und Waldgesellschaften	sämtliche Eingriffe und Nutzungen, die der Zielsetzung widersprechen sind nicht erlaubt

§ 29

Auenschutzpark

¹ Der im Kulturlandplan bezeichnete Auenschutzpark ist mit den neu geschaffenen Wasserläufen Teil einer typischen Auenlandschaft. Zur Begünstigung der lebensraumtypischen Auenflora und -fauna ist das Anlegen von Gewässern und von stufigen Waldrändern erlaubt. Die forstwirtschaftliche Nutzung ist – mit Ausnahme im Auenwaldreservat (Naturschutzzone im Wald) – erlaubt. Im Auenwaldreservat ist die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege nicht erlaubt, ausgenommen sind Eingriffe zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt sowie Renaturierungsmassnahmen im Auenschutzpark. Diese Eingriffe sind im Rahmen von ordentlichen Naturschutzprojekten auszuführen und erfolgen im Einvernehmen mit den Waldeigentümern und den betroffenen Fachabteilungen des Kantons unter Berücksichtigung übergeordneter Gesetzesbestimmungen. Standortfremde Baumarten und -

bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Bauten, Anlagen, Bewässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind nicht gestattet. Es gilt eine Leinenpflicht für Hunde.

² Zwischen der Waldeigentümerin Ortsbürgergemeinde Rapperswil und dem Kanton Aargau, Department Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Wald wurde die „Vereinbarung über das Auenwaldreservat Geissen-, Martiloo-, Faar- und Giessenschachen“ geschlossen. Die in dieser Vereinbarung für Teilbereiche des Auen-schutzparks getroffenen Detailbestimmungen für Nutzung und Unterhalt sind zu berücksichtigen. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

3.4.1 Landschaftsschutzzone

§ 30

*Landschafts-
schutzzone*

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

² Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 25 Abs. 1 BNO unter Vorbehalt der Einschränkungen gemäss § 27 und § 28 BNO.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen,

Flur- und Wanderwege, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Wildtierkorridor

⁴ Im Gebiet Au ist die Durchgängigkeit für Wildtiere ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden. Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten. Im Baugebiet ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 31

Ersatzaufforstungszone

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Ersatzaufforstungsflächen dienen als überlagernde Nutzungszone für Ersatzaufforstungen und als Abtauschflächen für Rodungen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

§ 32

*Gewässerraumzone
GWR*

¹ Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert. Die Gewässerraumzone dient den natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Nutzung nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41 c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

² Bauten und Anlagen sind, vorbehalten der Ausnah-

men im Sinne von Art. 41c Abs. 1 GSchV, nicht zulässig. Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässer- raums benötigen eine Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde.

§ 32^{bis}

*Gewässerabstand
Bach eingedolt*

Bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

§ 33

*Hochwasser-
gefahrenzone*

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

HWZ 1

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

HWZ 2

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

HWZ 3

⁴ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten welche über den Besitzstand hinausreichen sowie neue Nutzun-

gen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sind und, wenn das Schadenspotential für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.

⁵ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.

⁶ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁷ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁸ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

3.5 Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 34

Naturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend bzw. im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	grüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Waldränder			- Waldrand bei ökologisch wertvollen Gebieten stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - extensiv bewirtschafteten Krautsaum (Breite 3 m) vorlagern
Einzelbäume, Baumgruppen	grüne Punkte	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Weiber / Tümpel, Amphibiengewässer	blau / roter Punkt	- Laichgebiet, Brutbiotop	- kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren
Erosionsränder, Schotterterrassen	Signatur + braune Linie	- vertikale Gliederung der Landschaft erhalten	- keine Terrainveränderungen

3.5.2 Kulturobjekte

§ 35

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden; sie sind sachgemäss zu unterhalten.

3.5.3 Geschützte Gebäude

§ 36

Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

¹ Die im Bauzonenplan orange bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren

Raumordnung und in der wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

² Die im Bauzonenplan gelb bezeichneten Gebäude sind bezüglich Stellung für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

3.6.1 Materialabbauzone

§ 37

Materialabbauzone ¹ Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand u.a.m.) bestimmt.

² Der eigentliche Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erteilte Baube-

willigung voraus, die den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Baubewilligung für den Materialabbau richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Dekretes über den Abbau von Steinen und Erden, sie bestimmt den Abbau und die Wiederherrichtung.

³ Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues regelt Art. 24 RPG.

Spitzbirrli

⁵ Die abgebauten Flächen im Gebiet "Spitzbirrli" sind gemäss Baubewilligung aufzufüllen und für die landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren; Mindestens 10 % der Fläche der bestehenden Abbauzone bzw. 15 % der Erweiterungsfläche sind naturnah zu gestalten.

Oberbann

⁶ Der Materialabbau und die anschliessende Rekultivierung haben gemäss Etappenplan zu erfolgen.

⁷ Vor dem Beginn des Materialabbaus ist die Verlegung des Radwegs durchzuführen sowie der Anschluss an den Kreisel K112 / K 380 zu erstellen.

⁸ Der ökologische Ausgleich wird vollständig während des Abbaus in Form von Wanderbiotopen geleistet. Der Anteil der ökologischen Ausgleichsflächen beträgt für die ganze Zeit von Abbau bis Rekultivierung mindestens 20 % des bewilligten Abbauperimeters.

⁹ Die abgebauten Flächen sind wieder aufzufüllen und für die landwirtschaftliche Nutzung (Qualität Fruchtfolgeflächen) zu rekultivieren.

Empfindlichkeitsstufe

¹⁰ Der Materialabbauzone ist die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

§ 38

Deponiezone

¹ Die Deponiezone dient der Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden aus dem Materialabbau im

Gebiet Oberbann.

² Das Oberbodendepot darf eine maximale Schütthöhe von 1.5 m aufweisen.

³ Das Unterbodendepot darf eine maximale Schütthöhe von 2.5 m aufweisen.

⁴ Der Deponiezone ist die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

§ 39

-

3.6.2 Rekultivierungszone

§ 40

Rekultivierungszone ¹ Die Rekultivierungszone Stockert soll langfristig rekultiviert und nicht mehr baulich genutzt werden.

² Die rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie.

³ Die Rekultivierung muss spätestens zu dem Zeitpunkt erfolgen, wenn der Betrieb des Kies- und Betonwerks eingestellt wird.

⁴ Die Detailgestaltung der Rekultivierung richtet sich nach einem Rekultivierungsplan. Der Rekultivierungsplan ist innert 5 Jahren nach Genehmigung der Bau- und Nutzungsplanung zu erarbeiten und muss eine mögliche Etappierung der Rekultivierung aufzeigen.

⁴ Bauliche Massnahmen unterstehen Art. 24 RPG.

4 Definitionen

4.1 Ausnützung

4.1.1 Weitere Nutzungsziffern

§ 41

Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.).

4.2 Abstände

4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 42

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Klein- und Anbauten, unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände

§ 43

Ungleichverteilung der Grenzabstände

¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes mittels eines öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrags ungleich verteilt werden. Bei Klein- und Anbauten genügt eine schriftliche Vereinbarung.

² Der Dienstbarkeitsvertrag bzw. die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

§ 44

Gebäudeabstand

¹ Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit

gegenüber bestehenden Bauten

zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

4.2.4 Einfriedungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

§ 45

Einfriedungen

¹ Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

² Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

§ 46

Stützmauern

¹ Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen (vergl. Anhang). Die Reduktion der Abstände mittels schriftlicher Vereinbarung ist zulässig.

4.2.5 Strassenabstand

§ 47

Stützmauern

¹ Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.80 m zugelassen; sie haben gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Strassengrenze einzuhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt (vergl. Anhang).

Böschungen

² Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe: Breite) müssen der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 60 cm ab Stras-

sengrenze einhalten. Der Abstand wird aufgehoben, wenn neben der Fahrbahn ein Gehweg liegt (vergl. Anhang).

4.3 Arealüberbauung

§ 48

Zonenzulässigkeit

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen Z, D, MF, E, WG MF und WG E zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhen sind wie folgt festgelegt:

Zone	Z1, Z2	MF, WG MF, D	E, WG E
Minimale NBF (Richtwert)	3'000 m ²	4'000 m ²	3'000 m ²
Gesamt- / Fassadenhöhe	+ 2.00 m	+ 0	+ 0

² Der Zonencharakter ist zu wahren.

³ In Abweichung zu § 39 Abs. 4 lit. a BauV darf in der Dorfkernzone in Bezug auf die Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) nicht von Regelbauweise gemäss § 18 Abs. 2 und 3 BNO abgewichen werden.

4.4 Gewerbe

§ 49

Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursa-

chen, gelten als stark störend.

§ 50

Nettoladenfläche

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

4.5 Geschosse

4.5.1 Untergeschosse

§ 51

Abgrabungen

¹ Abgrabungen sind auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge zulässig. Bei Fassadenlängen unter 9 m sind Abgrabungen von maximal 3 m gestattet.

5 Bauvorschriften

5.1 Erschliessung

5.1.1 Benützung von Privateigentum

§ 52

Benützung von Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

5.2.1 Allgemeine Anforderungen

§ 53

*Allgemeine
Anforderungen*

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

5.2.2 Energieeffizienz

§ 54

Energieeffizienz

¹ Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss, namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und der wirtschaftlichen Tragbarkeit, anzustreben.

5.3 Wohnhygiene

5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

§ 55

*Ausrichtung der
Wohnungen*

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 56

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

<i>Raummasse</i>	a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume	
	- Lichte Höhe Vollgeschoss	≥ 2.40 m
	- Lichte Höhe Dachgeschoss	≥ 2.40 m auf mind. 5 m ²
<i>Fenstergrössen</i>	- Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche, die Fenster müssen direkt ins Freie führen
	- Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.
<i>Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</i>	b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	
	- Abstellraum pro Wohnung:	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
	- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung:	mind. 4 m ²
	- Keller für jedes weitere Zimmer:	1 m ² zusätzlich
<i>Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</i>	² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	
<i>Balkone</i>	³ Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden, sie müssen folgende Mindestflächen aufweisen:	
	3 bis 4 – Zimmerwohnungen:	5.5 m ²
	5 – Zimmerwohnungen:	6.5 m ²
	Die Mindestdtiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.	

Geländer, Brüstungen, Handläufe ⁴ Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§ 57

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

5.4.1 Anordnung der Parkplätze

§ 58

Anordnung der Parkplätze

¹ Bei Gemeinde- und Privatstrassen gilt:

- Garagen, Carports und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. Es darf kein Wasser auf die Strasse fließen.

Ein- und Ausfahrten ² Für die Gestaltung von Grundstückszufahrten gilt die VSS-Norm SN 640 050 „Grundstückszufahrten“ von Mai 1993 als Richtlinie.

5.4.2 Velos, Kinderwagen

§ 59

Velos, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

² Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u.

dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

³ Als Richtlinie für die Bemessung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze, ist die VSS-Norm SN 640 066 „Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen“ vom August 2011 massgebend.

5.4.3 Spielplätze

§ 60

Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

6.1.1 Allgemeine Anforderungen

§ 61

Ortsbildschutz

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (z.B. Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbe-

standes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;

b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern;

c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;

d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;

e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 62

Dachgestaltung

¹ Es sind Schrägdächer wie Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind, ausgenommen in der Dorfkernzone, in der überlagernden Ortsbildschutzzone Unterdorf und der Zentrumszone Z2, ebenfalls zulässig. Mansardendächer sind lediglich in der Zentrumszone Z1 und Z2 zulässig.

² Die Schrägdächer haben eine Neigung von mind. 20° aufzuweisen. Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte müssen ästhetisch befriedigen sein und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

³ Flachdächer von Hauptbauten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁴ Die Dachfläche eines Schrägdaches darf höchstens auf zwei Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Vorbehalten bleibt § 24 Abs. 1bis BauV.

⁵ Die Bestimmungen von Abs. 1- 4 gelten auch bei einer Arealüberbauung und Sondernutzungsplänen.

§ 63

Überlagernde Ortsbildschutzzone Unterdorf

¹ Die überlagernde Ortsbildschutzzone Unterdorf dient der Erhaltung des historischen Unterdorfs mit seinem dörflichen Charakter und dem Erhalt des typischen gefassten Strassenraumes. Ansonsten gelten die Zonenbestimmungen der WG MF Zone.

² Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf ihre Einordnung in das Orts- und Strassenbild orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der historischen Überbauung und Umgebung. Insbesondere sind folgende Kriterien zu prüfen: Stellung, Staffelung, Volumen und kubische Erscheinung, Dachgestaltung, Dachaufbauten, Material- und Farbwahl sowie die Gestaltung der Umgebung.

³ Es sind nur Schrägdächer wie Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Die Schrägdächer haben in der Regel eine Neigung zwischen 30° und 45° aufzuweisen. Für untergeordnete Gebäudeteile und Kleinbauten sind abweichende Dachneigungen sowie andere Dachformen zulässig.

6.1.2 Aussenraumgestaltung

§ 64

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte

Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden anzuwenden.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

⁵ Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

*Auffüllungen,
Abgrabungen*

⁶ Gegenüber dem massgebenden Terrain sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1.20 m in der Ebene und 1.60 m am Hang gestattet (Richtwert).

Waldrandbereiche

⁷ Wo Bauzonen direkt an den Waldrand oder an Naturschutzzonen grenzen, dürfen in einem 50 m breiten Streifen zur Wahrung der Artenvielfalt nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

6.1.3 Materialablagerungen

§ 65

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G und I bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

§ 66

Ruinen, Baulücken

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.2 Umweltschutz

6.2.1 Einwirkungen

§ 67

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7 Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 68

Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemein-

derat zuständig.

7.2 Gebühren

§ 69

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugesuchgebührenreglement der Gemeinde.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 70

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

§ 71

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan vom 01.12.2000
- b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 01.12.2000
- c) der Kulturlandplan vom 01.12.1995
- d) die Teiländerungen der Nutzungsplanung mit Beschluss vom 06.06.1997, 01.12.2000, 28.11.2003, 01.03.2011, 01.09.2011, 25.11.2011

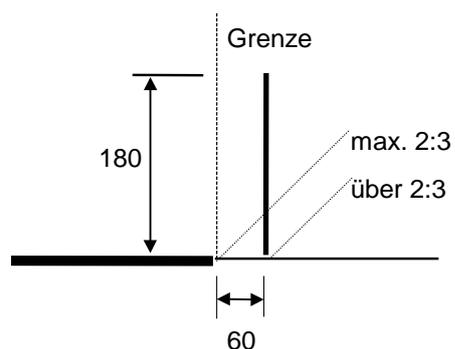
Anhang

Anhang Abstände

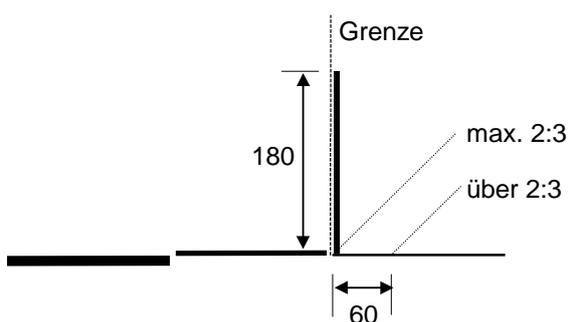
Abstände an Gemeinde- und Privatstrassen (§ 44)

Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen

Strasse ohne Gehweg

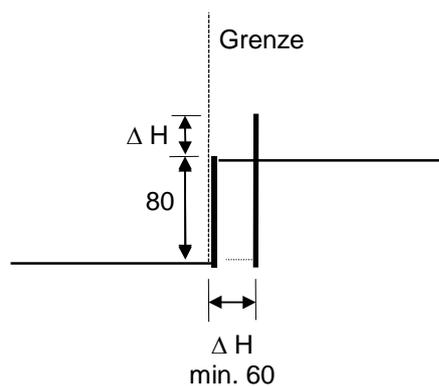


Strasse mit Gehweg

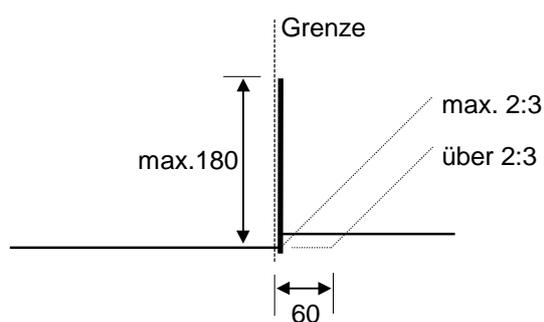


Abstände zwischen privaten Grundstücken (§ 43)

Stützmauern



Einfriedigungen und Böschungen



Anhang Natur- und Kulturobjekte

Liste der Naturobjekte im Kulturlandplan

Nr.	Standort	Objekttyp
3.01	Suhrhard	Magerstandort
3.03	Bruggerstrasse	Magerstandort
3.031	Autobahneinfahrt Nord	Magerstandort
3.05	Horlachen, Grossmatten	Baum- und Strauchhecke
3.06	Grossmatten	Bachufergehölz
3.09	Bahndamm Nordseite	Baumhecke
3.10	Bahndamm Südseite	Baumhecke
3.12	Obermatten	Baum- und Strauchhecke
3.13	Unter Bann	Baum- und Strauchhecke
3.14	Autobahnausfahrt	Baum- und Strauchhecke
3.15	Stockacker	Baumhecke
3.16	Chörberhübel	Baumhecke
3.17	Eichli	Baumhecke
3.18	Kraftwerk Rapperswil - Auenstein	Baumhecke
3.19	Geissenschachen	Baumhecke
3.20	Wolfäcker	Strauchhecke
3.24	Fuchsloch	Baumgruppe
3.31	Grossmatten	Einzelbaum
3.38	Ober Bann	Einzelbaum
3.39	Aufeld bis Hard	Erosionsränder und flache Schotterterrassen
3.41	Stockhard	Kiesgrube

Liste der kantonalen Denkmalschutzobjekte im Bauzonenplan

Nr.	Standort	Objekttyp
RUP001	Kirchweg, östlich Pfarrhaus	Sodbrunnen
RUP002	Kirchweg	Ausstattungsstücke Alte Kirche
RUP003	Aarauerstr. 2	Gasthof Bären
RUP004	Heuweg 1	Kachelofen
RUP005	Aarestr. 20	Villa Steiner inkl. Villengarten
RUP006	Aarestr. 29a+b	Spinnerei Steiner

Liste der Gebäude mit Substanzschutz (gemäss § 36)

Nr.	Standort	Objekttyp
RUP901	Kirchweg	Reformierte Pfarrkirche
RUP902	Kirchweg 3	Reformiertes Pfarrhaus mit Waschhaus
RUP904	Alter Schulweg 14	Altes Schulhaus
RUP905	Dorfstrasse 1	Schulhaus
RUP906	Auweg 2	Alte Spinnerei
RUP908	Auweg 4,6	Kosthaus mit Nebengebäude
RUP909	Seetalstrasse 18	Bäuerlicher Vielzweckbau
RUP910	Alter Schulweg 11	Bäuerlicher Vielzweckbau, Dorfmuseum inkl. Bürgergarten
RUP912	Alter Schulweg	Speicher
RUP916	Lenzhardstrasse 1	Bäuerlicher Vielzweckbau

Liste der Kulturobjekte (gemäss § 35)

Nr.	Standort	Objekttyp
RUP915A	Auweg	Brunnen
RUP915B	Lenzhardstrasse	Brunnen
RUP915C	Bei Alter Schulweg 14	Brunnen Altes Schulhaus
RUP915D	Jurastrasse	Brunnen
RUP915E	Bei Alter Schulweg 11	Brunnen Dorfmuseum