

## Gemeinde Rapperswil Überbauungsordnung «Hanechratz»

---

### Änderung der Überbauungsvorschriften

Ergänzende öffentliche Auflage im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Art. 60 Abs. 3 BauG)

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

#### Hinweise zur ergänzenden öffentlichen Auflage:

blau markiert	neue Bestimmung
<del>rot durchgestrichen</del>	Bestimmung entfällt

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften** inkl. Richtprojekt
- Erläuterungsbericht

Bern, 17. Juli 2025

2205\_391\_GN\_UeO\_Hanechratz\_UeV\_250716.docx

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Rapperswil  
Hauptstrasse 27  
3255 Rapperswil BE

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

### **Bearbeitung**

Bernhard Leder  
Mario Bernhard  
Beda Baumgartner  
Jan Monbaron

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
	Art. 1 Planungsziel.....	1
	Art. 2 Wirkungsbereich.....	1
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung .....	1
	Art. 4 Bestandteile.....	1
	Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans .....	1
	Art. 6 Richtprojekt .....	2
<b>B</b>	<b>Nutzung und Bebauung</b> .....	<b>2</b>
	Art. 7 Art der Nutzung.....	2
	Art. 8 Baubereiche: A bis C und 1 bis 4.....	2
	Art. 9 Baubereich unterirdische Bauten .....	3
	Art. 10 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche.....	3
<b>C</b>	<b>Baugestaltung</b> .....	<b>4</b>
	Art. 11 Baugestaltung .....	4
	Art. 12 Fassadengestaltung.....	4
	Art. 13 Dachgestaltung .....	4
<b>D</b>	<b>Aussenraum</b> .....	<b>5</b>
	Art. 14 Umgebungsgestaltung.....	5
	Art. 15 Grünraum.....	5
	Art. 16 Privater Aussenraum.....	6
	Art. 17 Bereich Hofbaum .....	6
	Art. 18 Bereich Gemüse- und Blumengarten.....	6
	Art. 19 Siedlungsrandbereich .....	6
<b>E</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>7</b>
	Art. 20 Bereich Zu- und Wegfahrt MIV .....	7
	Art. 21 Erschliessungsbereich (MIV) .....	7
	Art. 22 Bereich arealinterner Fuss- und Veloweg.....	7
	Art. 23 Parkierung .....	7
	Art. 24 Veloabstellplätze .....	7
	Art. 25 Notzufahrt .....	7
<b>F</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b> .....	<b>8</b>
	Art. 26 Abfallentsorgung .....	8
	Art. 27 Entwässerung.....	8
	Art. 28 Energie .....	8
	Art. 29 Lärmschutz .....	8
	Art. 30 Vereinbarungen .....	8
	Art. 31 Inkrafttreten und Aufhebung von Vorschriften.....	8
	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>9</b>
	<b>Anhang</b> .....	<b>11</b>
	Anhang 1 Richtprojekt .....	11
	Anhang 2 Lärmgutachten .....	13



## A Allgemeines

<b>Planungszweck</b>	<p><b>Art. 1</b></p> <p>Die Überbauungsordnung «Hanechratz» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung und bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt, Sanierung und Neubau von Wohnbauten mit einer guten Gesamtwirkung und einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität</li><li>• den Erhalt und Umbau im Hinblick auf eine zeitgemässe Nutzung der historischen Bauten (Liegenschaften Hauptstrasse Nr. 74, 82 und 96)</li><li>• die ortsbaulich optimale Eingliederung und Gestaltung der Bauten und Anlagen im Ortsbildperimeter</li><li>• die harmonische Gestaltung des Siedlungsrandes im Umfeld des Dorfeingangs und dem Übergang zur offenen Landschaft</li><li>• die zweckmässige Erschliessung und Parkierung und deren Abstimmung mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur.</li></ul>
<b>Wirkungsbereich</b>	<p><b>Art. 2</b></p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p>
<b>Stellung zur Grundordnung</b>	<p><b>Art. 3</b></p> <p>Soweit die Überbauungsordnung «Hanechratz» nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Rapperswil, sofern nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vorgehen.</p>
<b>Bestandteile</b>	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Überbauungsplan im Massstab 1:500</li><li>• Überbauungsvorschriften inkl. Richtprojekt für Parzelle Gbbl. Nr. 4541 in Anhang 1 <a href="#">sowie Kapitel 5 des Lärmgutachtens in Anhang 2.</a></li></ul> <p><sup>2</sup> Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)</li></ul>
<b>Inhalt des Überbauungsplans</b>	<p><b>Art. 5</b></p> <p><sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li><li>• Baubereiche (A bis C / 1 bis 4)</li><li>• Baubereich unterirdische Bauten</li><li>• Längsrichtung der Bauten</li><li>• Grünraum</li><li>• Privater Aussenraum</li><li>• Bereich Hofbaum</li><li>• Bereich Gemüse- und Blumengarten</li><li>• Siedlungsrandbereich</li><li>• Erschliessungsbereich (MIV)</li><li>• Bereich Zu- und Wegfahrt MIV (Anschluss ans Strassennetz)</li><li>• Bereich arealinterner Fuss- und Veloweg</li><li>• Bereich für oberirdische Parkierung</li></ul>

- 2 Mit hinweisendem Charakter werden im Überbauungsplan dargestellt:
  - bestehende Bauten
  - kantonales Bauinventar – schützenswerte Bauten
  - kantonales Bauinventar – erhaltenswerte Bauten
  - projizierte Fassadenlinien gemäss Richtprojekt (Stand Juni 2022)
  - Geschützte Einzelbäume gemäss Schutzzonenplan (Teil Süd)
  - Parzellen gemäss amtlicher Vermessung
  - Mattenstrasse (bestehend)

#### **Art. 6**

#### **Richtprojekt**

- 1 Das Richtprojekt vom 7. Juni 2022 in Anhang 1 der Überbauungsvorschriften dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und der Aussenräume (Bau- und Aussenraumgestaltung) auf Parzelle Gbbl. 4541.
- 2 Bezüglich der Bau- und Aussenraumgestaltung sind die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts eine massgebende Grundlage für die Beurteilung der Qualität der Baugesuche auf Parzelle Gbbl. 4541 durch die Baubewilligungsbehörde.
- 3 Zur Beurteilung der Qualität der Bauvorhaben und Aussenraumgestaltung und hinsichtlich der Prüfung der Vorgaben nach Art. 11 UeV sowie Art. 14 UeV und Art. 15 UeV, ist vor dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren erneut die Fachjury des qualitätssichernden Verfahrens beizuziehen.

## **B Nutzung und Bebauung**

#### **Art. 7**

#### **Art der Nutzung**

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone gemäss Baureglement.
- 2 Insgesamt dürfen maximal 20 Familienwohnungen (Definition gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV) erstellt werden.

#### **Art. 8**

#### **Baubereiche** - A bis C und - 1 bis 4

- 1 Die im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche<sup>1</sup> A bis C und 1 bis 4 entsprechen dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude. Die Erstellung von Anlagen ausserhalb der Baubereiche richtet sich nach Art. 10 UeV.

---

<sup>1</sup> Art. 96c BauG

- 2 Für die Baubereiche 1- 4 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

<u>Baubereich</u>	<u>min. GFo<sup>2</sup></u>	<u>max. GFo</u>	<u>Fassadenhöhe tr</u>
1	400 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	8.0 m
2	900 m <sup>2</sup>	1'100 m <sup>2</sup>	8.5 m
3	-	-	4.0 m
4	-	700 m <sup>2</sup>	8.5 m

- 3 Die Baubereiche A, B und C umfassen bestehende, historische Bauten und erlauben die Nutzung, Sanierung und Umbau innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen. Bei den Bauten handelt es sich um Baudenkmäler nach Art. 10a ff BauG. Es gelten folgende baupolizeilichen Massnahmen:

<u>Baubereich</u>	<u>max. GFo</u>
A	900 m <sup>2</sup>
B	650 m <sup>2</sup>
C	600 m <sup>2</sup>

- 4 Der Abbruch resp. Rückbau des mittels Quergiebel mit dem Haupthaus verbundenen kleinen Schlachthauses südwestlich ausserhalb des Baubereichs A ist zulässig.
- 5 Innerhalb von Baubereich C sind west- und südseitig des bestehenden Gebäudes eingeschossige Anbauten zulässig.
- 6 Die Überbauung von Baubereich 1 kann erst erfolgen, sobald das kleine Schlachthaus gemäss Abs. 4 abgebrochen, resp. rückgebaut wurde.

#### Art. 9

##### Baubereich unterirdische Bauten

Untergeschosse<sup>3</sup>, Unterniveaubauten<sup>4</sup> und unterirdische Bauten sind innerhalb der Baubereiche 1 - 4 und A - C sowie innerhalb des Baubereichs unterirdische Bauten zulässig.

#### Art. 10

##### Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

- 1 Ausserhalb der Baubereiche nach Art. 8 UeV sind folgende Bauten, Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- An- und Kleinbauten<sup>5</sup>
  - Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung, wie bspw.
    - für Spiel und Aufenthalt und gedeckte Unterstände und Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder,
    - Hauszugänge (Treppen, Rampen etc.) und Einfriedungen,

<sup>2</sup> Oberirdische Geschossfläche; Berechnung/Messweise nach Art. 11c Abs. 3 BauV

<sup>3</sup> Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen.

<sup>4</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die maximal 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.

<sup>5</sup> Zulässige Masse An- und Kleinbauten: Grenzabstand mind. 2.0m; anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>; traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,5 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,5 m

- der Wärmeversorgung und der Untergeschosse (z.B. Zugänge, Lüftungs- oder Lichtschächte), sowie
- im Zusammenhang mit der Entwässerung.

Diese Anlagen und Einrichtungen sind auch innerhalb des kommunalen Strassenabstands zulässig, sofern die verkehrstechnischen Anforderungen und insb. Sichtweiten nachgewiesen werden.

- c) Dächer und Vordächer dürfen die Baubereiche um max. 2.0 m überragen. Bei den Baubereichen A bis C gilt der heutige Bestand.
  - d) bauliche Lärmschutzmassnahmen entlang der Hauptstrasse.
- <sup>2</sup> Bei einer Baueingabe, welche das Gebäude Hauptstrasse Nr. 74 oder Nr. 82 beinhaltet, ist ein Ausnahmegesuch nach Art. 81 Strassengesetz (SG) einzureichen.

## C Baugestaltung

### Art. 11

#### Baugestaltung

- <sup>1</sup> Die Gesamtanlage ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Gebäude sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen überzeugend in das Ortsbild einfügen. Verlangt ist eine Bebauung von hoher ortsbaulicher Qualität die der Lage am Siedlungsrand gerecht wird.
- <sup>2</sup> Die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.
- <sup>3</sup> Für die Beurteilung der Baugestaltung von Bauten und Anlagen auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 (Volumetrie, Situierung, Ausrichtung der Bauten hinsichtlich Gebäudezugänge, Fassadengestaltung und Materialisierung) sind die konzeptionellen Aussagen des Richtprojekts im Anhang massgebend.

### Art. 12

#### Fassadengestaltung

Materialien und Farben sowie die Gliederung der Fassaden sind aufeinander und auf die Umgebung, besonders auf die Situation am Siedlungsrand und Ortseingang, abzustimmen.

### Art. 13

#### Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Dachneigung beträgt mindestens 25° und maximal 45°. Die im Überbauungsplan festgelegten Längsrichtungen der Bauten sind verbindlich.
- <sup>3</sup> Hauptdachflächen sind vorbehältlich von dachintegrierten Energiegewinnungsanlagen mit naturroten, nicht engobierten Ziegeln einzudecken. Sofern es die entsprechende Dachform zulässt, sind Dachaufbauten mit demselben Material einzudecken wie das Hauptdach.

- 4 Dachflächenfenster sind hochformatig anzuordnen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachfenster darf zusammen nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Energiegewinnungsanlagen werden für die Berechnung der Länge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt. Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dachfenstern maximal  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.
- 5 Gesamthaft ist eine ruhige Dachlandschaft anzustreben. Anzahl und typen der Dachaufbauten sind zu beschränken und die Dachräume soweit möglich von den Giebelseiten her zu belichten.
- 6 Ausgenommen von den Bestimmungen in den Absätzen 1 bis 3 ist Baubereich 1. In diesem ist eine asymmetrische Dachform zulässig und die Dachneigung hat mindestens  $15^\circ$  zu betragen. Die Hauptdachflächen von Baubereich 1 sind einheitlich und gestützt auf das Richtprojekt auszugestalten. Von den Bestimmungen des Baureglements zu Dachvorsprüngen kann abgewichen werden.
- 7 Dacheinschnitte bei Objekten des Bauinventars sind untersagt.

## D Aussenraum

### Art. 14

#### Umgebungsgestaltung

- 1 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume zu schaffen. Bei der Bepflanzung sind standortangepasste Baumarten, Sträucher und Gehölze zu verwenden.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 14 Abs. 1 Lit. d) BewD einzureichen.
- 3 Für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 (konzeptionelle Aussagen zu Nutzung, Strukturierung, Form, Bepflanzung, Belags- und Grünflächen, etc.) ist das Richtprojekt im Anhang massgebend.
- 4 Die Umgebungsgestaltung ist zusammen mit den Gebäuden des entsprechenden Baubereichs bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

### Art. 15

#### Grünraum

- 1 Der im Überbauungsplan festgelegte Grünraum ist auf die Gestaltung der Bauten und Anlagen der jeweilig angrenzenden Baubereiche abzustimmen. Entlang der Matten- und Hauptstrasse sind ortstypische Einfriedungen (z. B. tiefe Stütz-/Betonmauer mit Holzzaun) zulässig.
- 2 Der Grünraum dient den Bewohnenden als Aufenthaltsbereich und ist als gemeinschaftlich nutzbare Fläche zu gestalten. Im Bereich von unterirdischen Bauten und Anlagen ist für die Begrünung eine genügende

Erdüberdeckung zu gewährleisten. Die Bodenversiegelung ist auf das zwingend notwendige Minimum zu beschränken.

- 3 Bestehende Obstbäume und übrige Bäume ausserhalb von Baubereichen nach Art. 8 und Art. 9 UeV sind soweit als möglich in die Gestaltung miteinzubeziehen.

#### **Art. 16**

##### **Privater Aussenraum**

- 1 Der im Überbauungsplan festgelegte private Aussenraum dient den Bewohnenden als Bereich für Gärten, Sitz- und Spielplätze, Weiher und dergleichen. Der private Aussenraum kann befestigt oder als Grünfläche ausgeführt werden.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Siedlungsrandbereich nach Art. 19 UeV.

#### **Art. 17**

##### **Bereich Hofbaum**

Innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Bereichs Hofbaum ist ein optisch und räumlich wirksamer Einzelbaum zu pflanzen.

#### **Art. 18**

##### **Bereich Gemüse- und Blumengarten**

- 1 Der im Überbauungsplan überlagernd festgelegte Bereich Gemüse- und Blumengarten dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des bestehenden Gartens.
- 2 Der Bereich kann als Blumen-, Gemüse- und Nutzgarten ausgestaltet werden und ist mit der restlichen Umgebungsgestaltung in Bezug zu setzen.

#### **Art. 19**

##### **Siedlungsrandbereich**

- 1 Der im Überbauungsplan überlagernd festgelegte Siedlungsrandbereich bildet einen Freihalte- und Übergangsbereich zwischen den Gebäuden und Gärten und der angrenzenden Landwirtschaftszone.
- 2 Der Bereich ist als zusammenhängende Grünfläche mit Einzelbäumen (Hochstamm-Obstbäume) zu gestalten und als solche zu nutzen. Gartenbauliche Pflanzungen inkl. einzelner Nutzsträucher und einzelner quer zur offenen Landschaft gestellten, geschnittenen Heckbepflanzungen, Weide, naturnahe Wiese, Staudenbeete, Buntbrache oder Grünflächen sind zulässig. Ein hoher ökologischer Wert und ökologische Vielfalt sind anzustreben. Vorbehalten bleibt Art. 23 Abs. 3 UeV.
- 3 Im Umfeld der Baubereiche 1 und 2 sind mindestens sechs Obstbäume zu pflanzen.
- 4 Nicht zulässig sind insbesondere feste baubewilligungspflichtige Einrichtungen und durchgehende Grenzzäune zur Landwirtschaftszone. Allfällige Terrainveränderungen haben sich auf das notwendige Minimum zu beschränken und sind nur zum Ausgleich des natürlichen Gefälles zulässig.

## E Erschliessung

- Bereich Zu- und Wegfahrt MIV**
- Art. 20**  
Die Lage der beiden Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist im Überbauungsplan festgelegt.
- Erschliessungsbereich (MIV)**
- Art. 21**
- 1 Der im Überbauungsplan festgelegte Erschliessungsbereich (MIV) dient der jeweiligen arealinternen Erschliessung.
  - 2 Der Erschliessungsbereich (MIV) im Bereich der Zu- und Wegfahrt Nr. 1 dient der Erschliessung von Parzelle Gbbl. Nr. 4541, derjenige bei Zu- und Wegfahrt Nr. 2 von Baubereiche B, C und 4.
- Bereich arealinterner Fuss- und Veloweg**
- Art. 22**
- 1 Der im Überbauungsplan festgelegte Bereich arealinterner Fuss- und Veloweg dient der Erschliessung der Gebäude auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541.
  - 2 Bei der Gestaltung ist das Richtprojekt im Anhang massgebend.
- Parkierung**
- Art. 23**
- 1 Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 51 ff BauV. Die Parkierung auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 ist vorbehältlich von Absatz 4 ~~3~~ unterirdisch, diejenigen in den restlichen Flächen oberirdisch anzuordnen.
  - 2 Innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Bereiche für oberirdische Parkierung ist die Erstellung oberirdischer Parkplätze zulässig.
  - 3 Die bestehende Baute «Hauptstrasse 94a» dient der oberirdischen Parkierung der umliegenden Baubereiche B und 4. Sie ist als halb-offener, in Leichtbauweise erstelltem Unterstand auszugestalten. Die Parkplatzfläche ist dabei weitgehend als unversiegelte (Rasengittersteine, Verbundsteine, Pflästerung) Fläche zu gestalten.
  - 4 Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich für oberirdische Parkierung auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 ist unversiegelt (bspw. Schotterrasen) und im Zusammenhang mit dem Siedlungsrandbereich nach Art. 19 UeV mit einer Baumbepflanzung auszugestalten.
- Veloabstellplätze**
- Art. 24**  
In der Nähe der Hauszugänge sind Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl gemäss Art. 54c BauV zu realisieren.
- Notzufahrt**
- Art. 25**
- 1 Die Notzufahrt für Parzelle Gbbl. Nr. 4541 ist ab Mattenstrasse via Zu- und Wegfahrt Nr. 1 und den entsprechenden Erschliessungsbereich sicherzustellen.
  - 2 Die Notzufahrt für das Gebiet südöstlich der Mattenstrasse ist ab Hauptstrasse via Zu- und Wegfahrt Nr. 2 und den entsprechenden Erschliessungsbereich sicherzustellen.

- <sup>3</sup> Die Breite der Notzufahrten hat 3 m und die lichte Höhe 3.50 m zu betragen (Lichtraumprofil). Die Notzufahrten sind dauernd freizuhalten.

## F Weitere Bestimmungen

<b>Abfallentsorgung</b>	<p><b>Art. 26</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Die Abfallentsorgung für die Bewohnenden auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 ist innerhalb von Baubereich 3 sicherzustellen.</li><li><del><sup>2</sup> Die Abfallentsorgung der Bauten südöstlich der Mattenstrasse befindet sich ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO.</del></li></ol>
<b>Entwässerung</b>	<p><b>Art. 27</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Sofern es die örtlichen Verhältnisse erlauben, so ist sauberes Meteorwasser auf dem Grundstück zu versickern.</li><li><sup>2</sup> Lassen es die örtlichen Verhältnisse nicht zu, so kann es in eine bestehende oder von der Bauherrschaft noch zu erstellenden Sauber- oder Regenwasserleitung eingeleitet werden.</li></ol>
<b>Energie</b>	<p><b>Art. 28</b></p> <p>Sonnenenergieanlagen sind sorgfältig und vorzugsweise als dachintegrierte Anlage in die Dachflächen einzuordnen. Eine kompakte Anordnung und ruhige Gesamtwirkung sind sicherzustellen.</p>
<b>Lärmschutz</b>	<p><b>Art. 29</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.</li><li><sup>2</sup> Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so sind Massnahmen gemäss Kapitel 5 des Lärmgutachtens in Anhang 2 zu treffen.</li></ol>
<b>Vereinbarungen</b>	<p><b>Art. 30</b></p> <p>Privatrechtliche und zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.</p>
<b>Inkrafttreten und Aufhebung von Vorschriften</b>	<p><b>Art. 31</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Die Überbauungsordnung «Hanechratz» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</li><li><sup>2</sup> Mit Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung wird die Überbauungsordnung ZPP 5 «Hanechratz» vom 17. Januar 2002 aufgehoben.</li></ol>

## Genehmigungsvermerke

### Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

---

#### Ergänzende öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom .....

- Einspracheverhandlung am .....

- Erledigte Einsprachen .....

- Unerledigte Einsprachen .....

- Rechtsverwahrungen .....

---

**Beschlossen durch den Gemeinderat am** .....

Namens der Einwohnergemeinde Rapperswil:

Die Präsidentin: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

---

**Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am** .....

---

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rapperswil, den .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

---

**Genehmigt durch das  
Amt für Gemeinden und Raumordnung am** .....



## **Anhang**

### **Anhang 1 Richtprojekt**

Architektur Stauffer AG / Xeros Landschaftsarchitektur GmbH  
Stand 7. Juni 2022



## **Anhang 2    Lärmgutachten**

Grolimund + Partner AG  
Stand 11. Januar 2022