



Gemeinde Rapperswil

Einwohnergemeinde Rapperswil

Änderung Überbauungsordnung Nr. 10 Lätti Gewerbe 2

Überbauungsvorschriften

Exemplar für die Mitwirkung

Text bestehend / **Text neu** / ~~aufgehoben~~

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 14. August 2026

Impressum

Auftraggeber

Novakies AG (Betreiberin) und Marti AG Bern (Grundeigentümerin)
Gewerbstrasse 22
3353 Lätti

Auftragnehmer

CSD Ingenieure
Belpstrasse 48
3007 Bern

Bearbeitung:

Massimiliano Di Leone, Ladina Glaus

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines.....	5
Art. 1	Planungszweck.....	5
Art. 2	Wirkungsbereich	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Inhalte des Überbauungsplans	5
B	Nutzung und Bebauung	6
Art. 5	Art der Nutzung	6
Art. 6	Mass der Nutzung.....	6
Art. 7	Haupt-, An- und Nebenbauten.....	6
Art. 8	Baugestaltung	6
Art. 9	Terraingestaltung.....	7
Art. 10	Waldabstand und Wald-Baulinie.....	7
Art. 11	Strassenabstand T6.....	7
C	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 12	Basiserschliessung	9
Art. 13	Private Erschliessung und Zufahrten.....	9
Art. 14	Parkierung	9
Art. 15	Langsamverkehr / Flurweg	9
D	Ökologie und Gewässerschutz.....	10
Art. 16	Grünflächen und ökologische Infrastruktur	10
Art. 17	Querungsbauwerke und Förderbandkorridor über Fliessgewässer Freihaltebereich Gewässer / Retention	10
E	Weitere Bestimmungen.....	11
Art. 18	Lärmschutz.....	11
Art. 19	Vereinbarungen.....	11
Art. 20	Inkrafttreten	11
Anhang	maximale Gebäude- und Lagerhöhen.....	12
	Genehmigungsvermerke	13

A Allgemeines

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung Lätti Gewerbe 2 bezweckt: • die Realisierung einer Gewerbeüberbauung mit Lagerflächen • die Bereitstellung einer zweckmässigen Erschliessung • die Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft • die Sicherung des Schulwegs • die Sicherung des allenfalls notwendigen Gewässerraums für die Freilegung des gebietsdurchquerenden Gerinnes.
Wirkungsbereich	Art. 2 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	Art. 3 1 Die Überbauungsordnung basiert auf der in Art. 42 17 GBR festgelegten Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 10 «Lätti Gewerbe 2»). 2 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Rapperswil.
Inhalte des Überbauungsplans	Art. 4 1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (Perimeter) - Lage und Abmessung des Baubereichs für Gewerbe-, Lager- und Bürobauten (Baubereich) - Lage und Abmessung der Lagerflächen (Lagerfläche, Lager- und Parkierfläche) - Lage und Abmessung der Erschliessungsflächen (Strassenabstand T6, Basiserschliessungsstrasse, private Erschliessungsstrasse, Zufahrten, Flur- und Schulweg) - Lage der extensiven Grünflächen (Grünfläche, Grünstreifen / Böschung) Lage des Fliessgewässers (Freihaltebereich Gewässer, auszulotendes Gerinne) Lage der Querungsbauwerke und des Förderbandkorridors über das Fliessgewässer Lage der Wald-Baulinie 2 Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt: - Wald ausserhalb UeO-Perimeter - Waldabstand - Strassenachse Autobahn T6 - Aufhebung Basiserschliessung - Gewässerraum (eingedolt / ausgedolt) ausserhalb UeO-Perimeter

B Nutzung und Bebauung

Art. 5

Art der Nutzung

- ¹ Der im Überbauungsplan ausgeschiedene Baubereich dient der Gewerbe-, Lager- und Büronutzung.
- ² Die bezeichneten Lagerflächen (Parzellen Nr. 1334, Nr. 4550, Nr. 4551 und Nr. 726) dienen der Zwischenlagerung von Bau-, Abbruch- und Recyclingmaterial. Auf der Lager- und Parkierfläche (Parzelle Nr. 726) können zudem Abstellflächen für Fahrzeuge geschaffen werden.
- ³ Wohnungen können nur für betriebsnotwendiges und an den Standort gebundenes Personal errichtet werden. **Die Erstellung von Betriebswohnungen ist auf der Parzelle Nr. 1334 nicht zulässig.**

Art. 6

Mass der Nutzung

- ¹ Das zulässige Nutzungsmass richtet sich grundsätzlich nach den baupolizeilichen Massen der kommunalen Gewerbezone G (vgl. Art. 46 5 GBR).
- ² Im Bereich der Parzellen Nr. 4550 und Nr. 4551 wird die maximale Gebäude- und Lagerhöhe in m.ü.M. definiert. Sie gelten sowohl für Haupt-, An- und Nebenbauten sowie für gelagerte Materialien. Die maximal zulässigen Gebäude- und Lagerhöhen sind im Anhang 2 "maximale Gebäude- und Lagerhöhen" ersichtlich und gelten als verbindlich.
Im Baubereich der Parzelle Nr. 1334 beträgt die maximale Gebäude- und Lagerhöhe 547 m.ü.M. und gilt sowohl für Haupt-, An- und Nebenbauten sowie für gelagerte Materialien. Innerhalb der Lagerfläche beträgt die maximale Lagerhöhe 547 m.ü.M.
- ³ Einzelne Silobauten und technische Installationen sind bis zu einer Gebäudehöhe von max. 560 m.ü.M. zulässig (vgl. Anhang 2 sowie für Baubereich Parzelle Nr. 1334).
- ⁴ Temporäre Überschreitungen der maximalen Lagerhöhen sind innerhalb der bezeichneten Lagerflächen der Parzellen Nr. 1334, Nr. 4550 und Nr. 4551 für die Zwischenlagerung von Bau-, Abbruch- und Recyclingmaterial punktuell, 1 bis 2 mal pro Jahr möglich. Eine temporäre Überschreitung der Lagerhöhen ist jeweils maximal während 4 Monaten zulässig und darf höchstens 6 m betragen.
- ⁵ Gegenüber der privaten Erschliessungsstrasse, welche im UeO-Plan eingetragen ist, beträgt der Bauabstand 3.60 m.

Art. 7

Haupt-, An- und Nebenbauten

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

Art. 8

Baugestaltung

- ¹ Für Fassaden sind ruhig wirkende und nicht glänzende Farben oder reflektierende Materialien zu verwenden.
- ² Installationen von Leuchtreklamen oder von Fassadenbeleuchtungen sind auf der Autobahn zugekehrten Fassadenseite nicht zulässig.

- ³ Bei Gebäudelängen von über 40 m sind die Fassaden vertikal zu strukturieren (z.B. mittels Farbe, Material oder gestaffeltem Baukörper).
- ⁴ Bei Hauptbauten sind nur Flach-, **Tonnen-** oder maximal 20° geneigte Pultdächer zulässig.

Art. 9**Terraingestaltung**

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

Art. 10**Waldabstand und
Wald-Baulinie**

- ¹ Die für die jeweilige Nutzung (Bauten, Lagerflächen, Erschliessung) erforderlichen Waldabstände sind im Überbauungsplan eingetragen.
- ² Die Umzäunung des Betriebsareals, die Radwaschanlage, **die Lagerflächen** sowie die Anlage von Parkierungsflächen auf den Parzellen **Nr. 1334**, Nr. 4550, Nr. 4551 und Nr. 726 kann den Waldabstand von 30 m - unter Wahrung eines Mindestabstandes vom Waldrand von 15 m - unterschreiten, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt und zwischen Baugesuchssteller und Waldeigentümer vertraglich gesichert sind:

Im Bereich der zu errichtenden Umzäunung, der Radwaschanlage oder Parkierungsflächen wird vor Baubeginn und in Absprache mit der Waldabteilung eine Waldrandpflege durchgeführt.

Durch die Baugesuchssteller sind folgende Kosten zu übernehmen:

- Kosten für die Waldrandpflege vor Baubeginn
- Notholzungen zum Schutz der Anlagen
- Mehraufwendungen in Zusammenhang mit Holzschlägen am Waldrand
- Schäden an Anlagen erzeugt durch höhere Gewalt (z.B. Schneeeindruck, Windfall etc.).

- ³ **Auf der Parzelle Nr. 1334 wird eine Wald-Baulinie von 25 m festgelegt.**

Art. 11**Strassenabstand T6**

- ¹ Der im Überbauungsplan gekennzeichnete Strassenabstand T6 sichert den benötigten Bauabstand gegenüber der Autostrasse T6.
- ² Im Bereich der Parzellen **Nr. 1334**, Nr. 4550 und Nr. 4551 halten neue Bauten und Anlagen (Basiserschliessung, Hochbauten, Lagerflächen) zur Strassenachse der T6 einen Abstand von 25 m ein. Der Flurweg (Parzelle Nr. 1113) bleibt in seiner heutigen Lage und Dimensionierung solange als möglich beibehalten (s. dazu auch Art. 15 UeV).
- ³ Um den Strassenabstand zur T6 im Bereich der Parzelle Nr. 726 als Lager- und Parkierfläche zu nutzen, kann im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmegewilligung beantragt werden.
- ⁴ **Für den betrieblichen Verkehr ist ein Hineinragen der privaten Erschliessungsstrasse um maximal 2.5 m in den Strassenabstand T6 innerhalb der Parzellen Nr. 1334, Nr. 4550 und Nr. 4551 zulässig.**
- ⁵ **Entlang der Parzellen Nr. 4550 und Nr. 4551 ist die Anordnung von nichtpflichtigen Parkplätzen auf der privaten Erschliessungsstrasse innerhalb des um 2.5 m reduzierten Strassenabstands T6 zulässig.**

- ⁶ Entlang der Gemeindestrasse bzw. des Flurwegs (Parzelle Nr. 1113) ist ein Grünstreifen von mindestens 1.0 m Breite zwischen Zaun und Strassen- bzw. Wegrand einzuhalten.

C Erschliessung und Parkierung

Basiserschliessung	Art. 12 Die der Gewerbenutzung zur Verfügung stehenden Flächen werden aus östlicher Richtung über die im Überbauungsplan eingetragene Basiserschliessungsstrasse erschlossen.
Private Erschliessung und Zufahrten	Art. 13 1 Ab der Basiserschliessungsstrasse erfolgt die Erschliessung des Betriebsareals auf den Parzellen Nr. 1334, Nr. 4550 und Nr. 4551 (Baubereich und Lagerflächen) über die private Erschliessungsstrasse. Für die Querungsbauwerke der privaten Erschliessungsstrasse über Fliessgewässer gelten die Bestimmungen von Art. 17. Die Zufahrten zum Betriebsareal sowie arealinternen Verbindungen können innerhalb des Baubereichs und der Lagerflächen erstellt werden. An die private Erschliessungsstrasse können maximal drei Ein- und Ausfahrten angeschlossen werden. Ihre ungefähre Lage ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. 2 Die Lager- und Parkierfläche auf der Parzelle Nr. 726 kann sowohl über die neue Basiserschliessung als auch über die bestehende Gewerbestrasse erschlossen werden. 3 Die Möglichkeiten zum Wenden von Lastwagen muss innerhalb des Baubereichs bzw. der Lagerflächen (Parzellen Nr. 1334, Nr. 4550 und Nr. 4551) sichergestellt werden.
Parkierung	Art. 14 1 Innerhalb des Baubereichs (Parzellen Nr. 1334, Nr. 4550 und Nr. 4551) sowie auf der Lager- und Parkierfläche (Parzelle Nr. 726) können Flächen für die Parkierung von Fahrzeugen ausgeschieden werden. 2 Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der gemäss Art. 49ff BauV maximal möglichen Anzahl Abstellplätzen.
Langsamverkehr / Flurweg	Art. 15 1 Der bestehende Weg (Parzelle Nr. 1113) dient als Flur- und Schulweg. 2 Wird die Autobahn T6 verbreitert, muss der Flur- und Schulweg südlich der privaten Erschliessungsstrasse oder nördlich des Areals wieder hergestellt werden.

D Ökologie und Gewässerschutz

Art. 16

Grünflächen und ökologische Infra- struktur

- 1 Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Grünflächen und -streifen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften und können partiell mit standortheimischen Sträuchern / Bäumen **und Hecken** bestockt werden.
- 2 Für die Planung und Anlage der Grünflächen ist im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchs eine ökologische Fachberatung beizuziehen.
- 3 **Retentionsanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig. Ihre Gestaltung hat naturnah zu erfolgen und soll einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung leisten.**

Art. 17

Querungsbauwerke und Förderbandkorri- dor über Fliessge- wässer **Freihaltebereich Ge- wässer / Retention**

- 1 ~~Der im Überbauungsplan eingetragene Freihaltebereich Gewässer sichert den Raumbedarf für das freizulegende Fliessgewässer.~~
Für den Gewässerraum gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung.
- 2 ~~Mit Ausnahme von max. zwei Querungsbauwerken für die Erschliessung des Betriebsareals und den erforderlichen Bauten für die Gewässerrenaturierung sind keine weiteren baulichen Eingriffe zulässig.~~
Zulässig sind die im Überbauungsplan bezeichneten maximal zwei Querungsbauwerke für die Erschliessung des Betriebsareals, der oberirdische standortgebundene Förderbandkorridor sowie die für die Gewässerrenaturierung erforderlichen Gestaltungsmassnahmen.
- 3 Der Gewässerlauf ist naturnah zu gestalten. Für die Bestockung des Gewässerbereichs sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die detaillierte Gestaltung des Gewässerraums richtet sich nach dem Wasserbauprojekt. Die Planung, Realisierung und Pflege des neu gestalteten Gewässerbereichs erfolgt durch die Gemeinde Rapperswil.
- 4 ~~Der oberirdische Förderbandkorridor über das Fliessgewässer bezweckt die Verbindung zwischen der Material- und Recyclinghalle und führt über den Gewässerraum. Das Förderband mit einer Breite von maximal 2 m ist gedeckt, abgedichtet und mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m über dem Ufer des Fliessgewässers zu erstellen. Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Stützen erstellt werden.~~

E Weitere Bestimmungen

Art. 18

Lärmschutz

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

Art. 19

Vereinbarungen

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

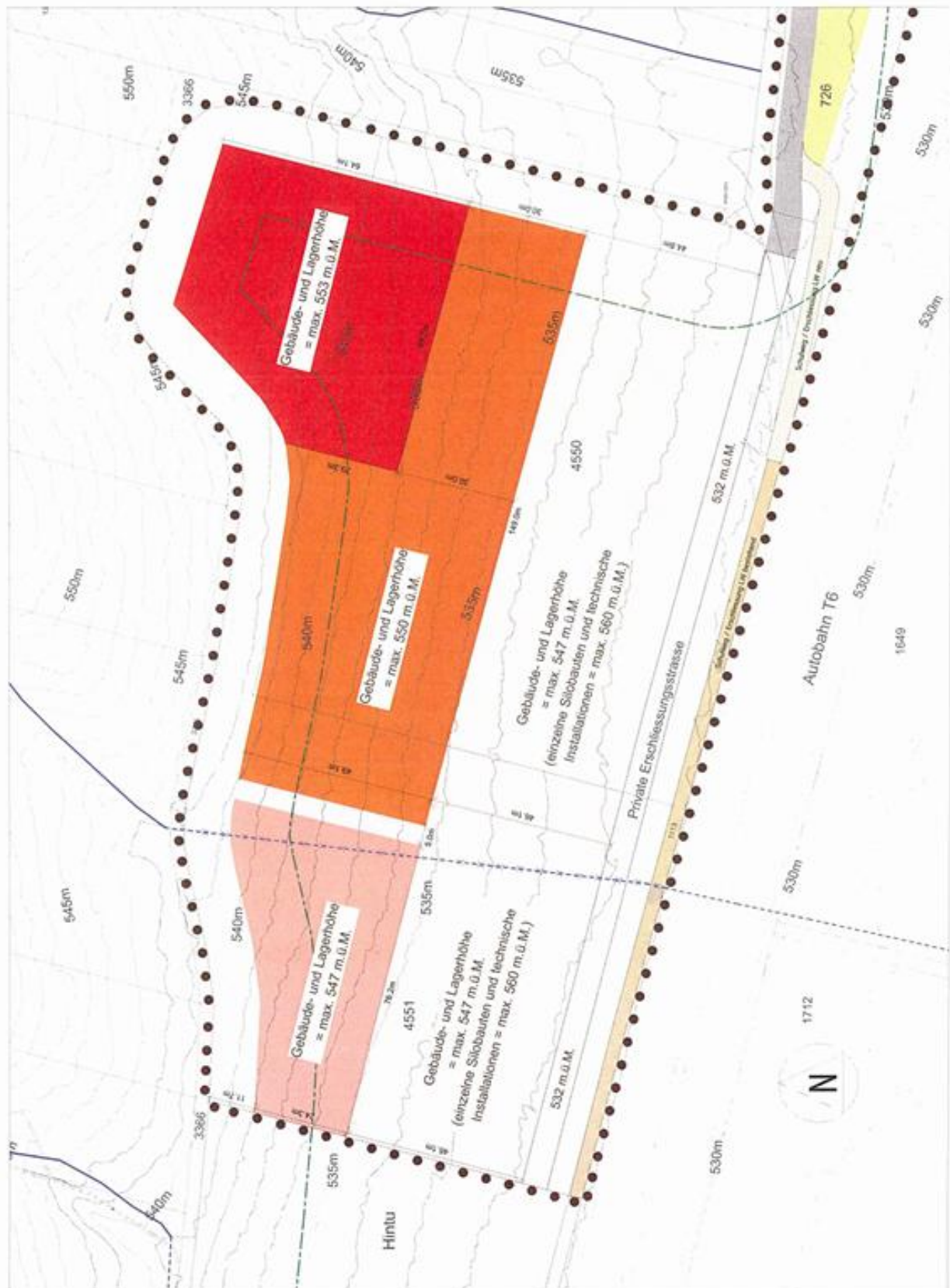
Art. 20

Inkrafttreten

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

Die Änderungen der Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Anhang maximale Gebäude- und Lagerhöhen



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom ...
Vorprüfung	vom ...
Publikation im Amtsblatt	vom ... und ...
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ... und ...
Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
Einspracheverhandlungen	am ...
Erledigte Einsprachen	
Unerledigte Einsprachen	
Rechtsverwahrungen	

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....

Jolanda Streun

.....

Sandra Guggisberg

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Rapperswil BE

Die Gemeindeschreiberin

.....

Jolanda Streun

.....

Sandra Guggisberg

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR
GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

am