

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck	Der Gestaltungsplan „Winkel“ mit Sonderbauvorschriften bezweckt: <ul style="list-style-type: none">• eine architektonisch und gestalterisch gute Überbauung• den Schutz, die Erhaltung und Ergänzung des historisch wertvollen Ortskerns mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen• einen haushälterischen Umgang mit dem Boden• hohe Wohnqualität• eine zusammenhängende Durchgrünung mit dem Ziel, den „Hoschtet – Charakter“ des Grünraums zu erhalten	§ 11 Abstellplätze	Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt und richten sich nach § 42 KBV. Für Velos und Mofas müssen gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.
§ 2 Geltungsbereich	Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.	§ 12 Gestaltung Umgebungsflächen	<ul style="list-style-type: none">• In den Grünbereichen ist der natürliche Geländeverlauf beizubehalten. Terrainveränderungen sind nur geringfügig zulässig, und auf das minimum zu beschränken und mit sanften Terrainübergängen zu gestalten.• Der Grünbereich ist dem Charakter der „Hoschtet“ entsprechend als Wiese zu begrünen und mit einheimischen, regionstypischen Hochstammobstbäumen zu durchsetzen.• Die bestehenden hochstämmigen Bäume, die eingehen oder gefällt werden müssen, sind durch solche gleicher Art zu ersetzen.• Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die definitive Umgebungsgestaltung, Parkierung und Bepflanzung sowie Lage, Art und Anzahl der Bäume aufgezeigt wird.• Bepflanzungen sind mit einheimischen Sträuchern auszuführen. Es dürfen keine Kirschlorbeeren und Thuja verwendet werden.• Die Zufahrt erfolgt für Baubereich A und B ab der öffentlichen Erschliessungsstrasse Leegasse und für den Baubereich C ab der privaten Erschliessung (durch Wegrecht gesichert)• Der Zufahrts- und Wegbereich ist zu minimieren, die Oberfläche ist in Juramergel oder bituminös auszuführen.• Im Zufahrtsbereich sind Autoabstellplätze zulässig.• Bei den Spiel- und Freiflächen sind die Bodenbeläge nicht versiegelt auszuführen.
§ 3 Stellung zur Bauordnung	Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften und die einschlägigen Kantonalen Bauvorschriften.		
§ 4 Nutzung	In den Baubereichen des Gestaltungsplans „Winkel“ sind folgende Nutzungen zugelassen: <ul style="list-style-type: none">• Wohnbauten• Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe		
§ 5 Ausnützung / Baubereiche	Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Regeln: Baubereich A / B / C <ul style="list-style-type: none">• min. / max. 2 Vollgeschosse• max. Gebäudehöhe 7.50m• Max. AZ 0.5 – Min. AZ 0.3		
§ 6 Massvorschriften	Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den zulässigen Geschossen und der maximalen Gebäudehöhe. Diese dürfen – unter Vorbehalt von § 7 – nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist – soweit im Plan nicht ausgeschlossen – zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.	§ 13 Baugesuch	Die Baugesuche sind im Baubewilligungsverfahren der Fachstelle Ortsbildschutz des Kantons zur Stellungnahme zuzustellen.
§ 7 Kleinbauten	Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 20m ² in den Umgebungsflächen, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen zulassen.	§ 14 Ausnahmen	Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygenischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
§ 8 Gestaltung	Dachformen: <ul style="list-style-type: none">• zugelassen sind Satteldächer mit der Neigung 35°• Dachaufbauten in Form von Flachdach - Lukarnen und Dachfenster sind zulässig und müssen auf das Gesamterscheinungsbild abgestimmt sein. Dacheindeckung: <ul style="list-style-type: none">• zugelassen ist der Muldenschiebeziegel Rapperswil Farbe Hellbraun Erscheinungsbild der Bauten: <ul style="list-style-type: none">• Balkone sind zulässig, Baubereiche A und B Balkonschicht Südseitig• Die Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise und Ausbildung auszuführen• Die Bauten sind ins gewachsene Gelände einzupassen• In den Baubereichen A und B sollen die Bauten einen einfachen rechteckigen Grundriss haben und dürfen keine Versätze aufweisen. Farbgebung / Materialisierung der Fassaden: Traditionelle Baumaterialien wie Holz, Stein, Verputz in warmen od. gebrochenen Erdtönen Die Farbgebung der Bauten ist auf das Gesamterscheinungsbild abzustimmen.	§ 15 Inkrafttreten	Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft
§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände	Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.		
§ 10 Erschliessung	Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan „Winkel“ bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. (durch Wegrecht gesichert) Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.		