

Einwohnergemeinde Rüderswil

Überbauungsordnung_Rüderswilschachen 2

13.08.2007

Revisionen/Änderungen:

[13.09.2012](#)

Gemeinde Rüderswil

Kanton Bern

Überbauungsordnung „Rüderswilschachen“

Überbauungsvorschriften

mit geringfügiger Änderung vom 08.01.2007

Artikel 1 Zweck

Die Überbauungsordnung soll die Lücke zwischen den zwei Kleinbaugebieten entlang der Emme schliessen. Dabei ist auf den Wald und die bestehende Hochspannungsleitung gebührend Rücksicht zu nehmen. Durch eine gemeinsame Erschliessung und minimale Gestaltungsgrundsätze soll auch in diesem schmalen Baulandstreifen eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Artikel 2 Verhältnis zum gültigen Recht:

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Rüderswil gilt subsidiär zu dieser Ordnung und für die bestehenden Bauten.

Artikel 3 Art der Nutzung:

Die Art der Nutzung richtet sich innerhalb der Baufelder nach der baurechtliche Grundordnung Zone W resp. WG der Gemeinde.

GRUNDSÄTZE:

Artikel 4 Geltungsbereich der Grundsätze:

Sie gelten für die Zone W innerhalb des ZPP Perimeters.
Die bestehenden Gebäude in der Zone WG haben Besitzstandsgarantie; für Bauvorhaben gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

Artikel 5 Baulinien, Abstände:

Gegenüber Wald:	gem Überbauungsplan
Gegenüber BKW Leitung:	gem Überbauungsplan
Zwischen den Bauten:	min. 6.0 m innerhalb des Baufeldes
Kleine Grenzabstände:	min. 3.0 m innerhalb Baufeld für Zone W

Artikel 6 Hauptgebäude:

Firstrichtungen: parallel oder senkrecht zur Emme

Artikel 7 Nebenbauten

Es gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

Artikel 8 Höhen

Die Höhen des fertigen Kellerbodens müssen definiert werden. Einerseits liegt die Gemeindekanalisationsleitung z.T. nur etwas mehr als 1 m unter dem gewachsenen Terrain, andererseits können bei minimalen Gebäudeabständen nicht allzu grosse Höhendifferenzen ausgeglichen werden.

Die im Überbauungsplan fixierten Höhen sind die minimalen Koten für fertig Kellerboden. Die Gebäudeprofilhöhe wird ab dieser Kote gemessen und darf 7.0 m nicht überschreiten.

Das Terrain entlang der Privatmarchen darf ab Ausgangshöhe nicht höher als 1.50 m sein. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Vereinbarungen.

Artikel 9 Erschliessung

Die im Plan gelb dargestellte Strasse dient der Erschliessung aller Neubauten innerhalb des Baufeldes.

Die übrigen Erschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung) sind aus dem Bauprojekt ersichtlich.

Artikel 10 Parkierung

Autounterstände, Garagen und Parkierungsanlagen sind zwischen den Bauten oder emmeseitig anzuordnen.

Offene Unterstände dürfen bis 1 m an die Erschliessungsstrasse gebaut werden (inkl. Dachvorsprung)

Artikel 11 Wanderweg

Der Wanderweg entlang dem Schachenwald bleibt in seiner Lage und seinem Bestand erhalten.

Artikel 12 Entwässerung / Grundwasserstände

Die Dimensionierungen und die Detailprojektierung der Abwasseranlagen sind nach der Schweizer Norm SN 592000 "Liegenschaftsentwässerung" sowie den Richtlinien über die Versickerung von Regen- und Reinabwasser (GSA 1999) auszuführen. Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen.

Das Regenabwasser ist unter Beachtung der erwähnten Richtlinie zu versickern. Versickerungsanlagen dürfen aber nur realisiert werden, wenn der einzuhaltende "trockene"

Minimalabstand von Unterkante Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserspiegel mindestens 1 Meter beträgt, andernfalls ist das Meteorwasser abzuleiten.

Vor dem Erstellen von Versickerungsanlagen ist durch eine Fachperson die technische Machbarkeit einer konformen Regenwasserversickerung zu überprüfen und zu dokumentieren, dazu ist u.a. der örtliche, maximal mögliche Grundwasserspiegel zu bestimmen. Das Freilegen des Grundwasserspiegels am Versickerungsort ist verboten.

Das anfallende Strassenabwasser ist entlang der Erschliessungsstrasse oberflächlich diffus über die Schulter, über eine bewachsene Humusschicht (Oberbodenpassage), versickern zu lassen. Die Stärke der Humusschicht muss flächendeckend mindestens 30 cm betragen.

Infolge der örtlich hohen Grundwasserstände ist zu beachten, dass für allfällige Grundwasserabsenkungen oder Arbeiten im Grundwasserbereich eine separate Gewässerschutzbewilligung zu beantragen ist.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 13 Infrastrukturvertrag

Der Vertrag vom 22.05.2006 gilt als integrierender Bestandteil dieser Überbauungsordnung (Art.89 Abs. 4 BauG).

Artikel 14 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 12.05.2005 bis 23.05.2005

Vorprüfung vom 19.10.2005

Publikation im Amtsanzeiger Signau vom 01.12.2005

Publikation der geringfügigen Änderung im Amtsanzeiger Signau vom 18.01.2007

Öffentliche Auflage vom 01.12.2005 bis 03.01.2006

Öffentliche Auflage geringfügigen Änderung vom 18.01.2007 bis 19.02.2007

Einspracheverhandlung am --

Erledigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30.10.2006

Geringfügigen Änderung beschlossen durch den Gemeinderat am 08.01.2007

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Rüderswil am 07.12.2006

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: ...

Die Gemeindeschreiberin: ...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rüderswil, den 5.4.07

Die Gemeindeschreiberin: ...

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 1.3. AUG. 2007

B. Wiedner

KANTON BERN

Gemeinde Rüderswil

Bauherr: Einwohnergemeinde Rüderswil

Erschliessung Rüderswilschachen

Bauprojekt

Situation 1 : 500

Plan Nr. 2013 / 1

Langnau , 4. April 2007

Grösse : 30 / 84

ruefer
ingenieure ag

Ruefer Ingenieure AG
dipl. Kulturingenieure ETH / SIA
3550 Langnau
Tel. 034 408 48 48
Fax 034 408 48 49

AGR

13 AUG. 2007

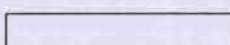
LEGENDE



Erschliessung Tragdeckschicht (Belag HMT16L)



Anpassungen / Hauszufahrten mit Tragdeckschicht (Belag HMT16L)



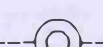
Best. Verkehrsflächen / Hauszufahrt Vorplatz



Bäume bestehend



Mischabwasserleitung bestehend



Schmutzabwasserleitung bestehend



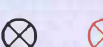
Rein- / Regenabwasserleitung bestehend, mit KS und ES



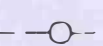
Schmutzabwasserleitung neu, mit KS



Wasserversorgung bestehend / neu mit Hydrant und Schieber



Strassenbeleuchtung mit Kandelaber: best./neu (Bodenleitung)



Elektrizität / Mast: best./neu (Freileitung)



Swisscom best. / neu (Bodenleitung)

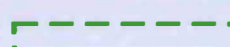


Ortsantenne best. / neu

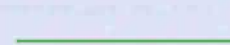


Privatwasser best., KS, Versickerung

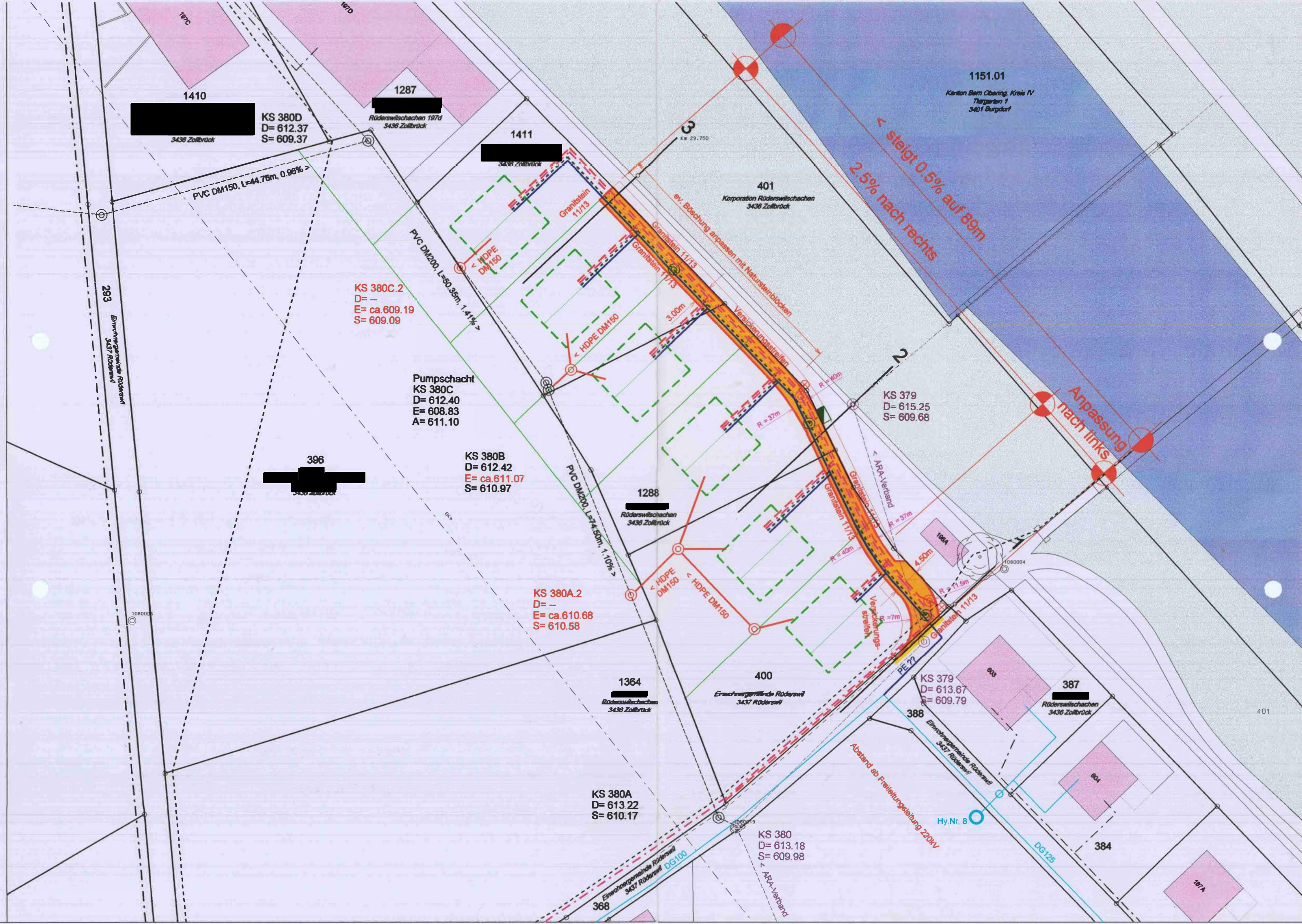
Hinweis



Möglicher Gebäudegrundriss



Mögliche Parzellierung





Kanton Bern

Gemeinde Rüderswil

Überbauungsordnung Rüderswilschachen

inkl. Zonenplanänderung

bestehend aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften (inkl. geringfügige Änderung vom 08.01.2007)
- Zonenplanänderung

4. April 2007

Format 30 X 63

Projekt 2013

ruefer
ingenieure ag

dipl. Kulturingenieure ETH / SIA
Bismstrasse 14
3550 Langnau i.E.
Tel. 034 408 48 48
Fax 034 408 48 49

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 12.05.2005 bis 23.05.2005

Vorprüfung vom 19.10.2005

Publikation im Amtsanzeiger Signau vom 01.12.2005

Publikation der geringfügigen Änderung im Amtsanzeiger Signau vom 18.01.2007

Öffentliche Auflage vom 01.12.2005 bis 03.01.2006

Öffentliche Auflage geringfügigen Änderung vom 18.01.2007 bis 19.02.2007

Einspracheverhandlung am –

Erliedigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30.10.2006

Geringfügige Änderung beschlossen durch den Gemeinderat am 08.01.2007

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Rüderswil am 07.12.2006

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: ...

Die Gemeindegemeinschaft: ...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

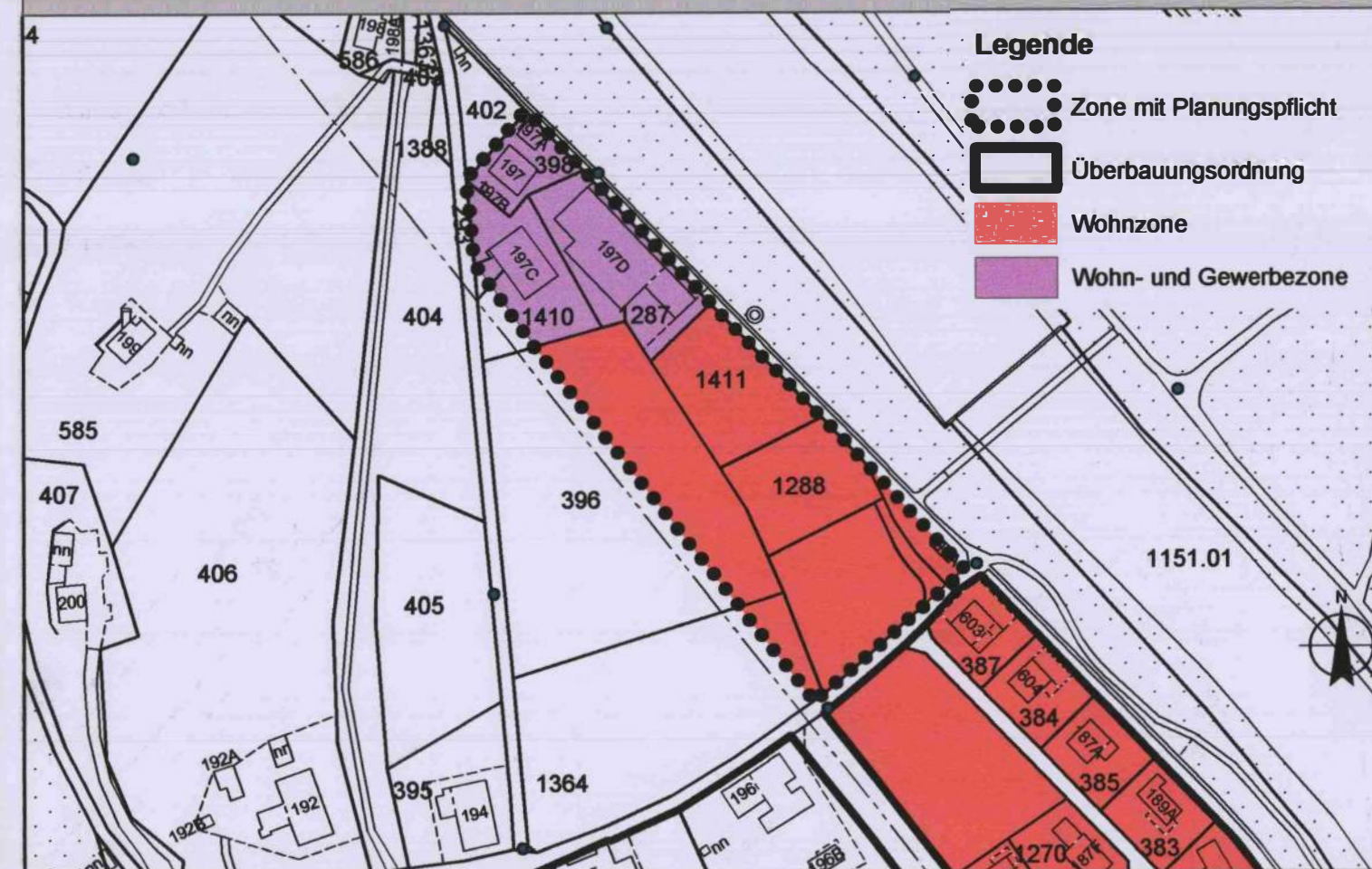
Rüderswil, den 04.07

Die Gemeindegemeinschaft: ...

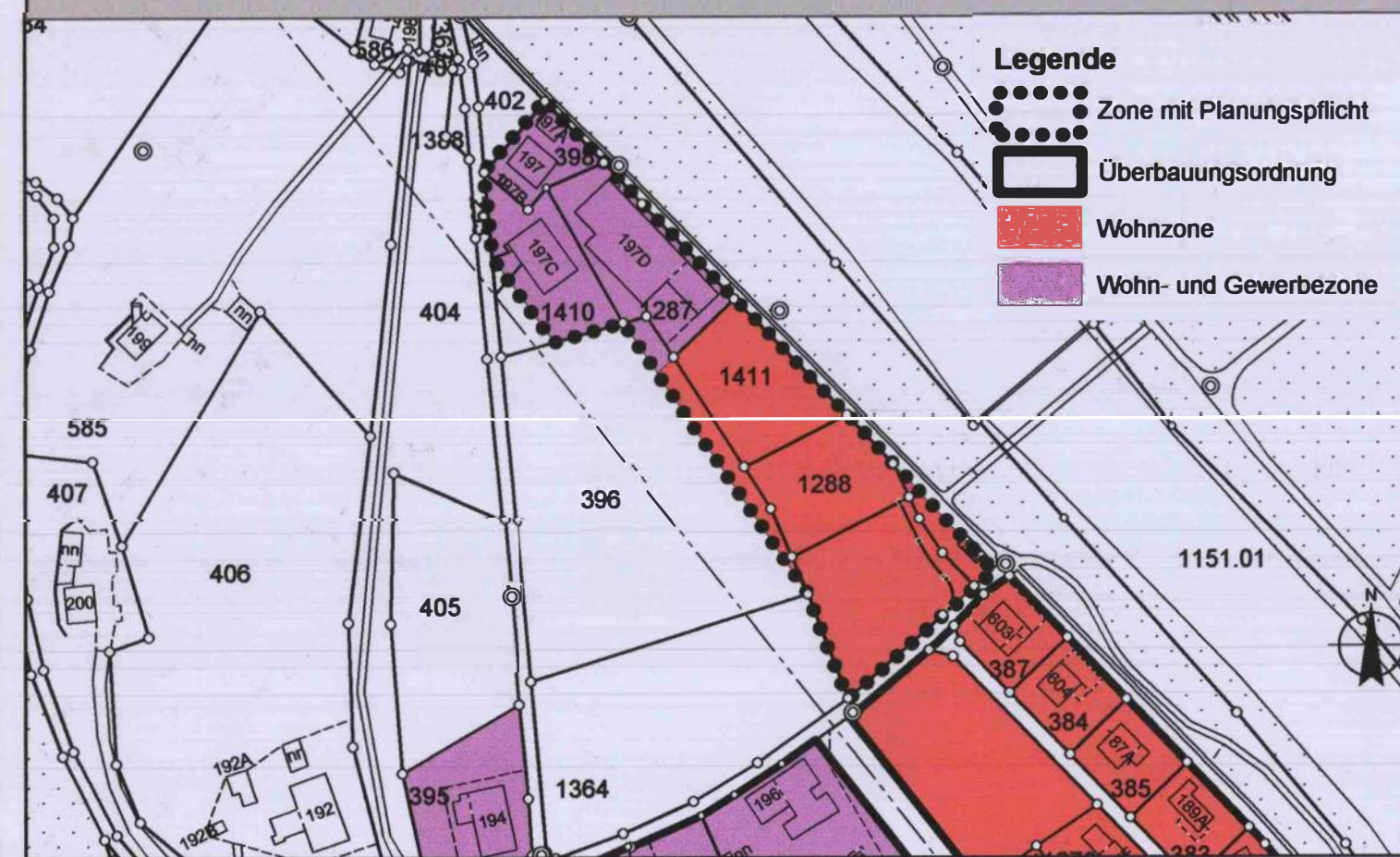
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 13. AUG. 2007

B. Wiedner

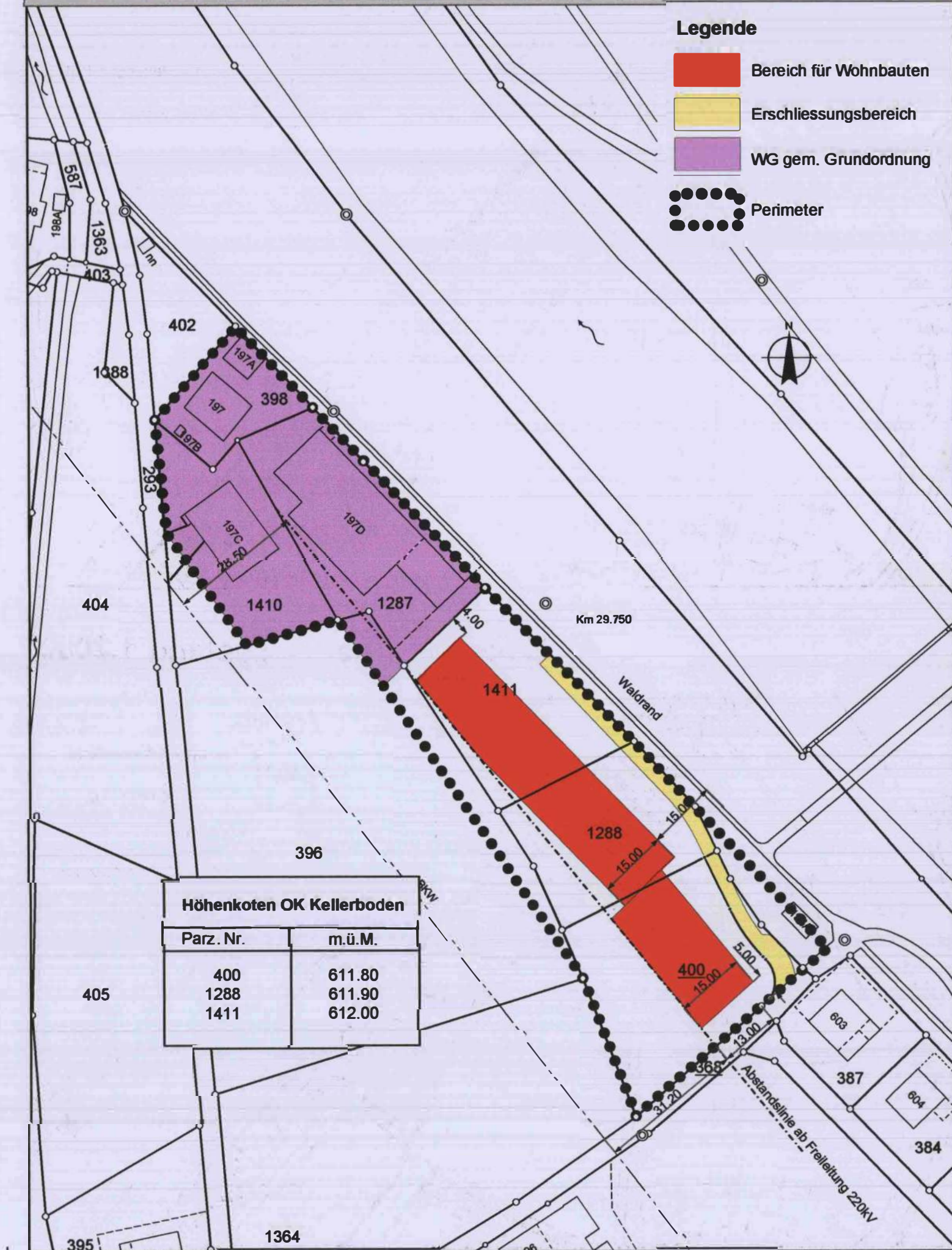
Zonenplan alter Zustand 1:2000



Zonenplan neuer Zustand 1:2000



Überbauungsordnung: Überbauungsplan 1:1000



Überbauungsordnung „Rüderswilschachen“

Überbauungsvorschriften

mit geringfügiger Änderung gem. Art. 122 Abs. 6 BauV vom 22.05.2012

Artikel 1 Zweck

Die Überbauungsordnung soll die Lücke zwischen den zwei Kleinbaugebieten entlang der Emme schliessen. Dabei ist auf den Wald und die bestehende Hochspannungsleitung gebührend Rücksicht zu nehmen.
Durch eine gemeinsame Erschliessung und minimale Gestaltungsgrundsätze soll auch in diesem schmalen Baulandstreifen eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Artikel 2 Verhältnis zum gültigen Recht:

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Rüderswil gilt subsidiär zu dieser Ordnung und für die bestehenden Bauten.

Artikel 3 Art der Nutzung:

Die Art der Nutzung richtet sich innerhalb der Baufelder nach der baurechtliche Grundordnung Zone W resp. WG der Gemeinde.

GRUNDSÄTZE:

Artikel 4 Geltungsbereich der Grundsätze:

Sie gelten für die Zone W innerhalb des ZPP Perimeters.
Die bestehenden Gebäude in der Zone WG haben Besitzstandsgarantie; für Bauvorhaben gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

Artikel 5 Baulinien, Abstände:

Gegenüber Wald:	gem Überbauungsplan
Gegenüber BKW Leitung:	gem Überbauungsplan
Zwischen den Bauten:	min. 6.0 m innerhalb des Baufeldes
Kleine Grenzabstände:	min. 3.0 m innerhalb Baufeld für Zone W

Artikel 6 Hauptgebäude:

Firstrichtungen: parallel oder senkrecht zur Emme

Artikel 7 Nebenbauten

Es gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde, wobei die Gebäudehöhe ab dem fertigen Terrain zu messen ist.

Artikel 8 Höhen der Hauptgebäude

Die Gebäudehöhe ist jeweils an der östlichen Parzellenecke ab dem fertigen Belag der Erschliessungsstrasse zu messen. Die diesbezügliche Gebäudeprofilhöhe darf 4.50 m nicht überschreiten.

Die im Plan eingetragenen Höhenkoten „OK Kellerboden“ müssen nur eingehalten werden, wenn die Entwässerung des UG im freien Gefälle erfolgen soll.

Das Terrain nord-östlich der Gebäude muss grundsätzlich bis auf die Strassenhöhe aufgeschüttet werden, geringfügige Abweichungen kann die Baubewilligungsbehörde gestatten. Süd-westlich ist eine Geländeabstufung möglich. Bestehende Umgebungsgestaltungen sind zu berücksichtigen.

~~Die Höhen des fertigen Kellerbodens müssen definiert werden. Einerseits liegt die Gemeindekanalisationsleitung z.T. nur etwas mehr als 1 m unter dem gewachsenen Terrain, andererseits können bei minimalen Gebäudeabständen nicht allzu grosse Höhendifferenzen ausgeglichen werden.~~

~~Die im Überbauungsplan fixierten Höhen sind die minimalen Koten für fertig Kellerboden. Die Gebäudeprofilhöhe wird ab dieser Kote gemessen und darf 7.0 m nicht überschreiten.~~

~~Das Terrain entlang der Privatmarchen darf ab Ausgangshöhe nicht höher als 1.50 m sein. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Vereinbarungen.~~

Artikel 9 Erschliessung

Die im Plan gelb dargestellte Strasse dient der Erschliessung aller Neubauten innerhalb des Baufeldes.

Die übrigen Erschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung) sind aus dem Bauprojekt ersichtlich.

Artikel 10 Parkierung

Autounterstände, Garagen und Parkierungsanlagen sind zwischen den Bauten oder emmeseitig anzuordnen.

Offene Unterstände dürfen bis 1 m an die Erschliessungsstrasse gebaut werden (inkl. Dachvorsprung)

Artikel 11 Wanderweg

Der Wanderweg entlang dem Schachenwald bleibt in seiner Lage und seinem Bestand erhalten.

Artikel 12 Entwässerung / Grundwasserstände

Die Dimensionierungen und die Detailprojektierung der Abwasseranlagen sind nach der Schweizer Norm SN 592000 "Liegenschaftsentwässerung" sowie den Richtlinien über die Versickerung von Regen- und Reinabwasser (GSA 1999) auszuführen. Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen.

Das Regenabwasser ist unter Beachtung der erwähnten Richtlinie zu versickern. Versickerungsanlagen dürfen aber nur realisiert werden, wenn der einzuhaltende "trockene"

Minimalabstand von Unterkante Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserspiegel mindestens 1 Meter beträgt, andernfalls ist das Meteorwasser abzuleiten.

Vor dem Erstellen von Versickerungsanlagen ist durch eine Fachperson die technische Machbarkeit einer konformen Regenwasserversickerung zu überprüfen und zu dokumentieren, dazu ist u.a. der örtliche, maximal mögliche Grundwasserspiegel zu bestimmen. Das Freilegen des Grundwasserspiegels am Versickerungsort ist verboten.

Das anfallende Strassenabwasser ist entlang der Erschliessungsstrasse oberflächlich diffus über die Schulter, über eine bewachsene Humusschicht (Oberbodenpassage), versickern zu lassen. Die Stärke der Humusschicht muss flächendeckend mindestens 30 cm betragen.

Infolge der örtlich hohen Grundwasserstände ist zu beachten, dass für allfällige Grundwasserabsenkungen oder Arbeiten im Grundwasserbereich eine separate Gewässerschutzbewilligung zu beantragen ist.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 13 Infrastrukturvertrag

Der Vertrag vom 22.05.2006 gilt als integrierender Bestandteil dieser Überbauungsordnung (Art.89 Abs. 4 BauG).

Artikel 14 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Publikation der geringfügigen
Änderung im Anzeiger Oberes Emmental: 24. Mai 2012

Öffentliche Auflage geringfügige Änderung: 24. Mai bis 25. Juni 2012

Einspracheverhandlung am: —

Erledigte Einsprachen: —

Unerledigte Einsprachen: —

Rechtsverwahrungen: —

Geringfügige Änderung beschlossen
durch den Gemeinderat am:

22. Mai 2012 und 13. August 2012

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Rüderswil, den 31. August 2012
Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature in blue ink]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: **13. Sep. 2012**

[Handwritten signature: B. Wiedner]