

Einwohnergemeinde Rüegsau

Überbauungsordnung Kern (Mosermatte)
ZPP Nr. 4

12. Oktober 2005

Revisionen/Änderungen:

11. Januar 2010

Einwohnergemeinde Rüegsau

Ueberbauungsordnung ZPP 4 Kern

mit geringfügiger Aenderung des Zonenplanes

Genehmigungsexemplar 15.07.2005



CH. E. SCHNEIDER DIPL. ARCH. ETH/SIA / PLANER ETH/BSP
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND RAUMPLANUNG

SONNMATTSTRASSE 10b. 3415 HASLE-RÜEGSAU. TEL. 034 460 19 19 / FAX 034 460 19 18
SÄGEGASSE 28. 3401 BURGDORF. TEL. 034 420 19 19 / FAX 034 420 19 18

INHALT

Teil 1

Kurzbericht mit Skizzen (Erläuternd)

- 1 Ausgangslage
- 2 Bebauung
- 3 Erschliessung

Teil 2

**Ueberbauungsvorschriften mit
Ueberbauungsplan (Rechtsverbindlich)**

- I Allgemeine Bestimmungen
- II Bebauung
- III Erschliessung / Aussenraum
- IV Realisierung

Anhang

- 1 Aenderung Zonenfläche 1:2000
 - 2 Ueberbauungsplan 1:500
- Genehmigungsvermerke

Teil 1

Kurzbericht mit Skizzen (Erläuternd)

- 1 Ausgangslage**
- 2 Bebauung**
- 3 Erschliessung**



1 AUSGANGSLAGE

Mit der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Rüegsau von 1994 wurde das Areal Kern der **Kernzone K3 mit Planungspflicht** zugewiesen, mit dem Zweck mittels Ueberbauungsordnung die Voraussetzungen zur Realisierung einer **kerngerechten Ueberbauung** mit zweckmässiger Erschliessung zu schaffen.

Die Ueberbauungsplanpflicht für dieses Areal drängte sich wegen dessen **Grösse (ca 10'000 m²)**, sowie dessen **zentraler Lage** im Kern des Dorfes auf.

Die Ueberbauungsplanung hatte sich nach folgendem Text des Art. 35 Baureglement zu richten:

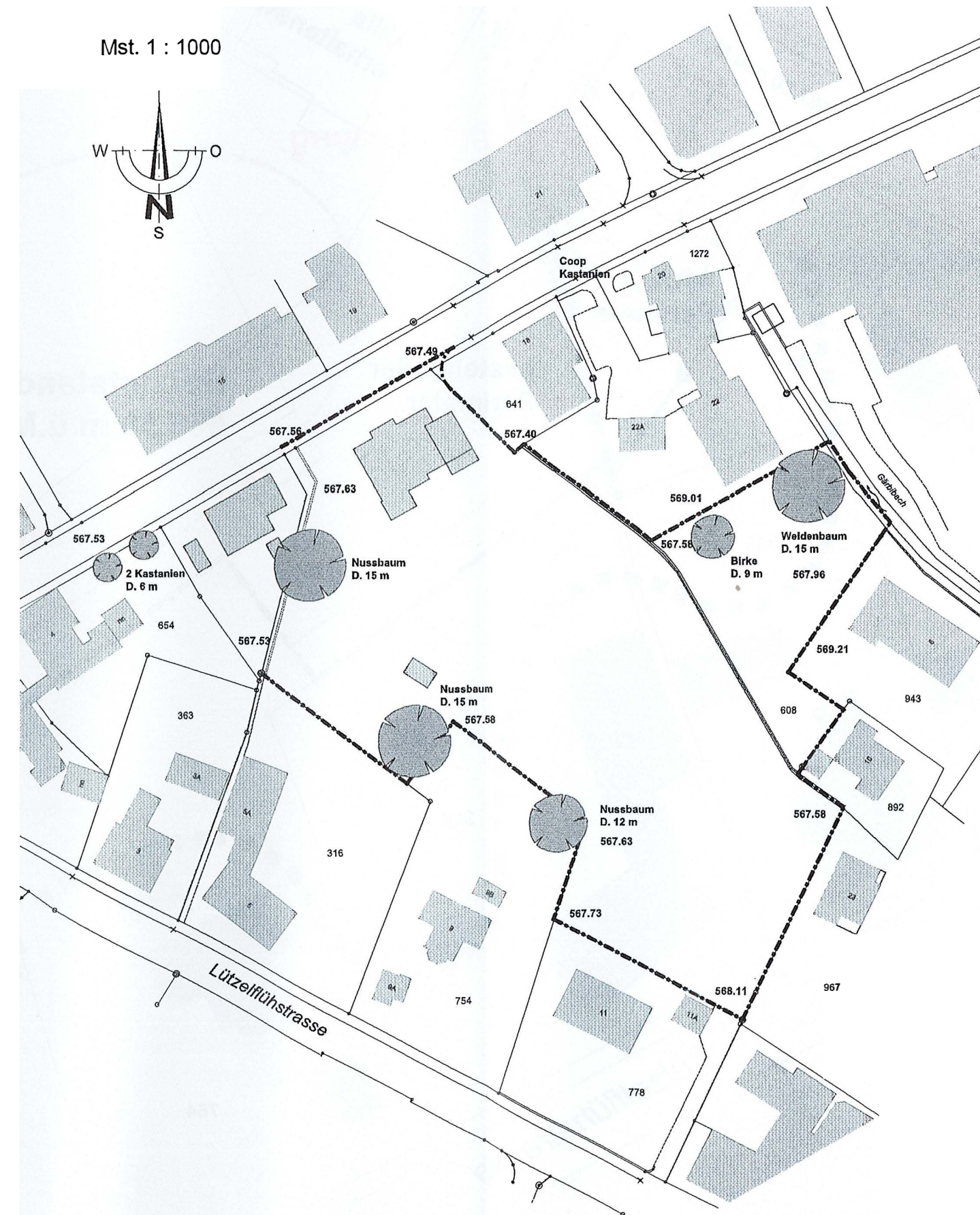
- b4) *Zone mit Planungspflicht ZPP4 „Kern“* Die Zone mit Planungspflicht ZPP4 "Kern" bezweckt eine dichte Ueberbauung (Ausnutzung min. 0,55 / max. 0,9) mit einem Wohnraumangebot in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, Läden, Gewerbe und Büros. Die Ueberbauung richtet sich im Uebrigen nach den Vorschriften der Kernzone K3.

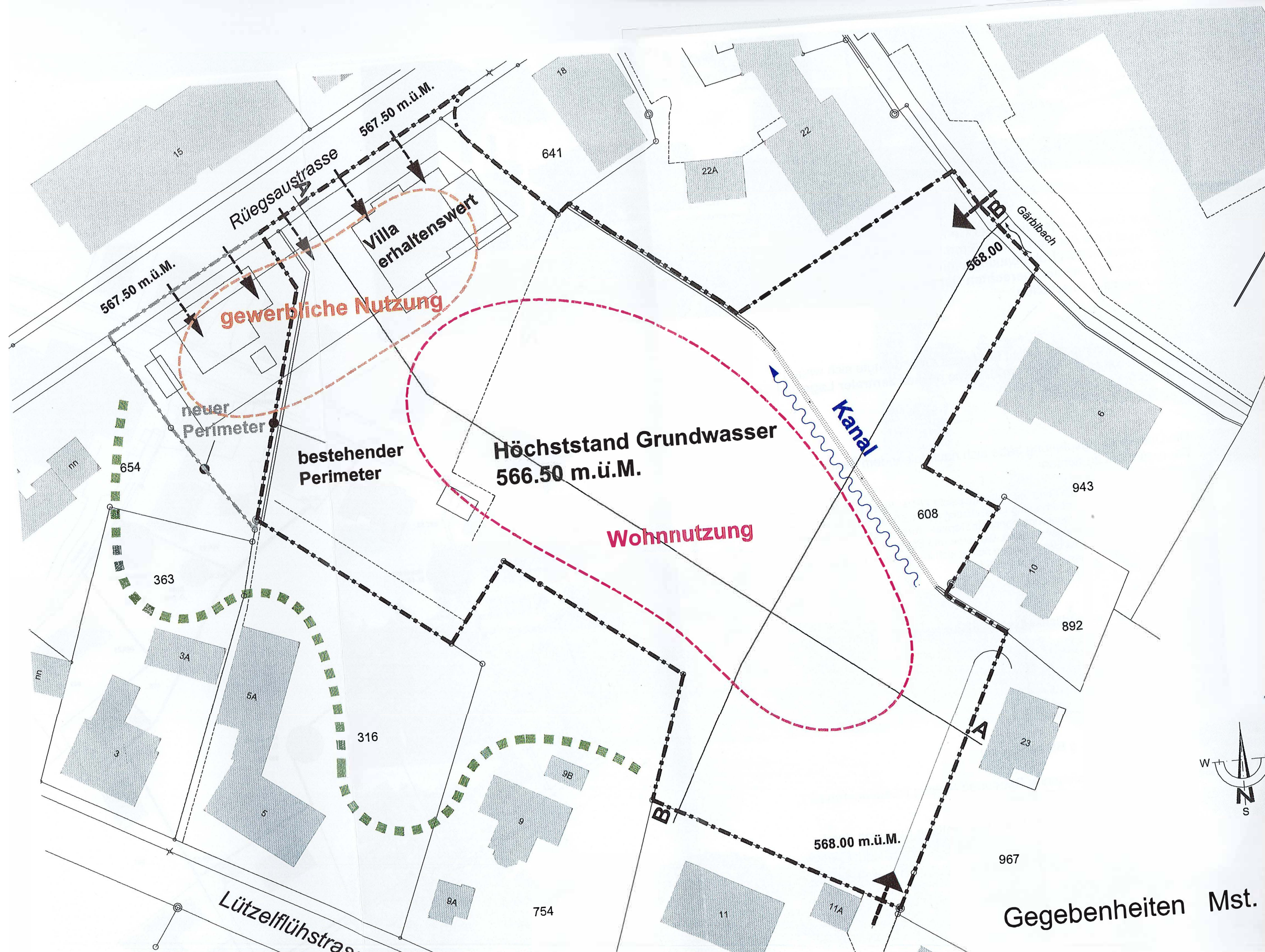
Es gilt u.a. die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

Abb 1 Auszug Baureglement

- Abb 2
- Bestehende Bebauung entlang Rüegsaustrasse / Lützelfühstrasse
 - Bestehende Bebauung entlang Fussweg durchs Areal
 - Bestehende Bebauung arealintern von Süden

Abb 3 Topographie des Areals





Rüegsaustrasse

Villa erhaltenswert

gewerbliche Nutzung

neuer Perimeter

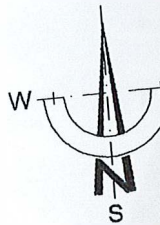
bestehender Perimeter

Höchststand Grundwasser
566.50 m.ü.M.

Wohnnutzung

Kanal

Lützelflühstrasse



Gegebenheiten Mst.

Nebst den erwähnten Gegebenheiten, die zur Ueberbauungsplanpflicht führten, gab es eine Reihe weiterer **Voraussetzungen zur Ueberbauungsplanung** Kern zu beachten, so insbesondere:

- Lage, Grösse und Gestaltung der **Nachbarbauten**, insbesondere entlang der Rüegsaustrasse, aber auch arealintern
- Lage der **Zufahrtsmöglichkeiten** zum Areal
- Koordination mit den bestehenden **benachbarten Ein- und Ausfahrten**, insbesondere auf die Kantonsstrasse
- **Anschlusshöhen** zum Areal (567.50 – 568 ... müM)
- **Geringfügige Neigung** des Areals von Süd nach Nord um ca 0.5 m
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten** entlang der Rüegsaustrasse als Reaktion auf die schwer abschätzbaren Marktbedürfnisse
- Nutzung der **Weite ausserhalb des Areals nach Südwesten**
- Möglichkeit der **Etappierung der Erschliessung**, insbesondere der Etappierung der oberirdischen und halbunterirdischen Parkplätze
- Möglichkeit des **Abbruchs oder der Integration der erhaltenswerten Villa** an der Rüegsaustrasse
- Höhe des **Grundwasserhöchststandes** (566.50 müM)
- Lage des **Gewässers**, welches durchs Areal fliesst
- Lage der **dominanten bestehenden Bäume** im Areal

Abb 4 Voraussetzungen zur Ueberbauungsplanung

Abb 5 Ein-, Ausfahrtssituation entlang Rüegsaustrasse



ÜBERBAUUNGSPLAN KERN 3415 RÜEGSAUSCHACHEN

MST. 1 : 500

LEGENDE

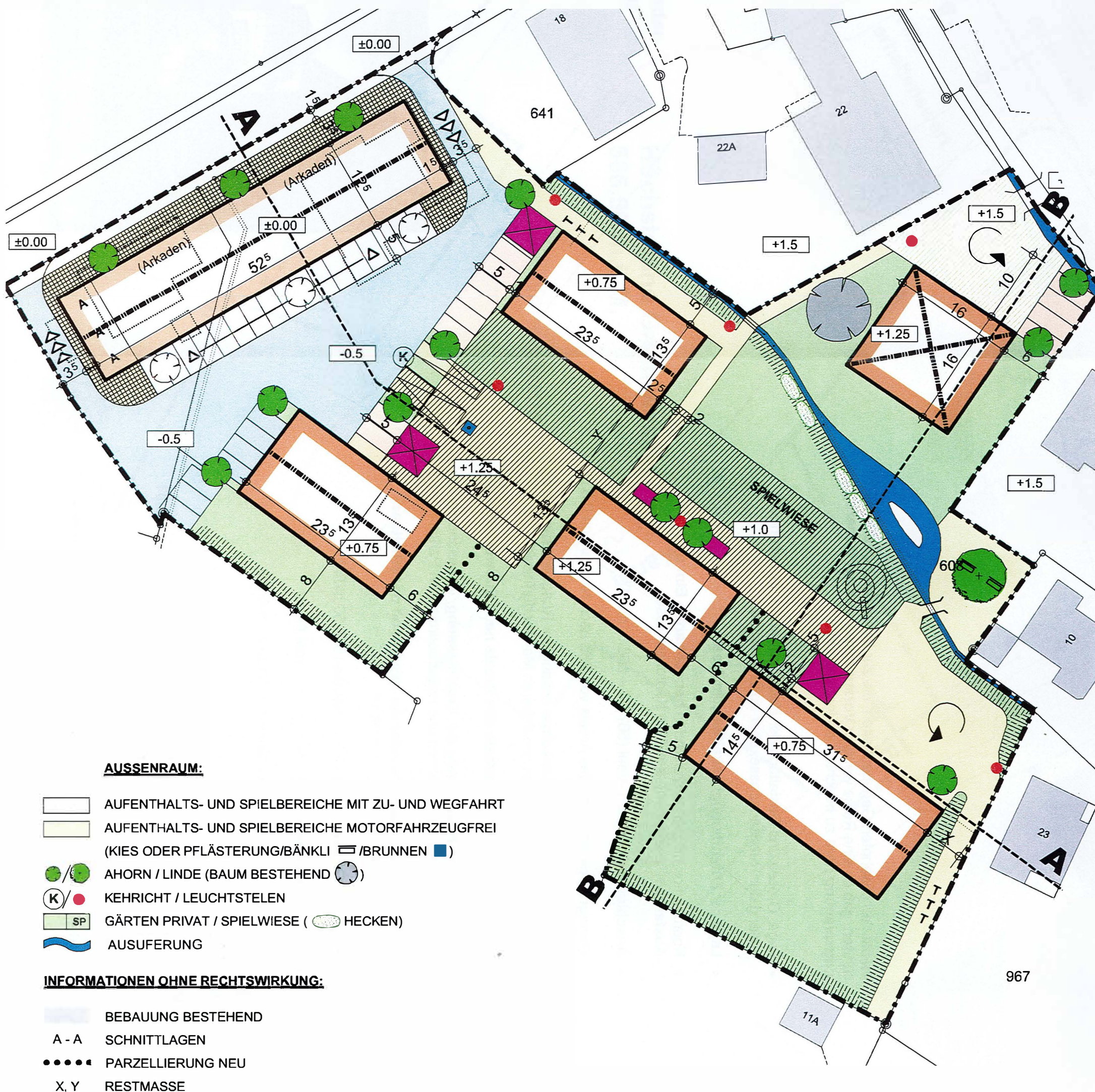
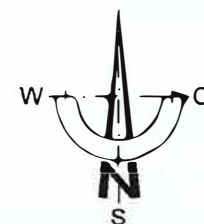
--- WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG

BEBAUUNG:

- ±0.00 567.50 m.ü.M. = ±0.00 HÖHENLAGE (MAX. ±0.5m) FERTIG ERDGESCHOSS
- BAUBEREICH DIENSTLEISTUNG/WOHNEN 2 ODER 3-GESCHOSSIG
- VORBAUBEREICH 1-2 GESCHOSSIG (EV. PP)
- BAUBEREICH WOHNEN 2 ODER 3-GESCHOSSIG
- FIHRSTRICHTUNGEN / GRATLAGEN
- BAUBEREICH FAHRRADSCHOPF
- BAUBEREICH EINSTELLHALLEN (ZUFahrtsRAMPE)
- ABBRUCHOBJEKTE

ERSCHLIESSUNG

- ZU-/WEGFAHRTSBEREICHE (ASPHALT)
- BELAGSWECHSEL (PFLÄSTERUNG)
- GEHWEG (ASPHALT) ÜBERFAHRBAR
- VORLAND (PFLÄSTERUNG)
- ABSTELLPLÄTZE BESUCHER BAUBEREICHE WOHNEN (ÖKOSTEIN)
- WENDEBEREICHE
- EINBAHN
- ABFAHRTSBEREICH EINSTELLHALLE
- ANLIEFERUNG
- AUSNAHMETRANSPORTE



AUSSENRAUM:

- AUFENTHALTS- UND SPIELBEREICHE MIT ZU- UND WEGFAHRT
- AUFENTHALTS- UND SPIELBEREICHE MOTORFAHRZEUGFREI (KIES ODER PFLÄSTERUNG/BÄNKLI /BRUNNEN)
- AHORN / LINDE (BAUM BESTEHEND)
- KEHRICHT / LEUCHTSTELN
- GÄRTEN PRIVAT / SPIELWIESE (HECKEN)
- AUSUFERUNG

INFORMATIONEN OHNE RECHTSWIRKUNG:

- BEBAUUNG BESTEHEND
- A - A SCHNITTLAGEN
- PARZELLIERUNG NEU
- RESTMASSE

2 BEBAUUNG

Entlang der Rüegsaustrasse soll in der **ersten Bautiefe** der Spielraum für die künftige Nutzung und Bebauung weit gehalten werden. Die Bebauung richtet sich in diesem Bereich überwiegend nach den Vorschriften der Kernzone K3: Für die Bebauung entlang der Rüegsaustrasse werden nur Auflagen zur **Gebäudehöhe/Geschosszahl**, zur **Dachform** sowie zum **Vorland** mit dahinterliegender **Arkade** gemacht.

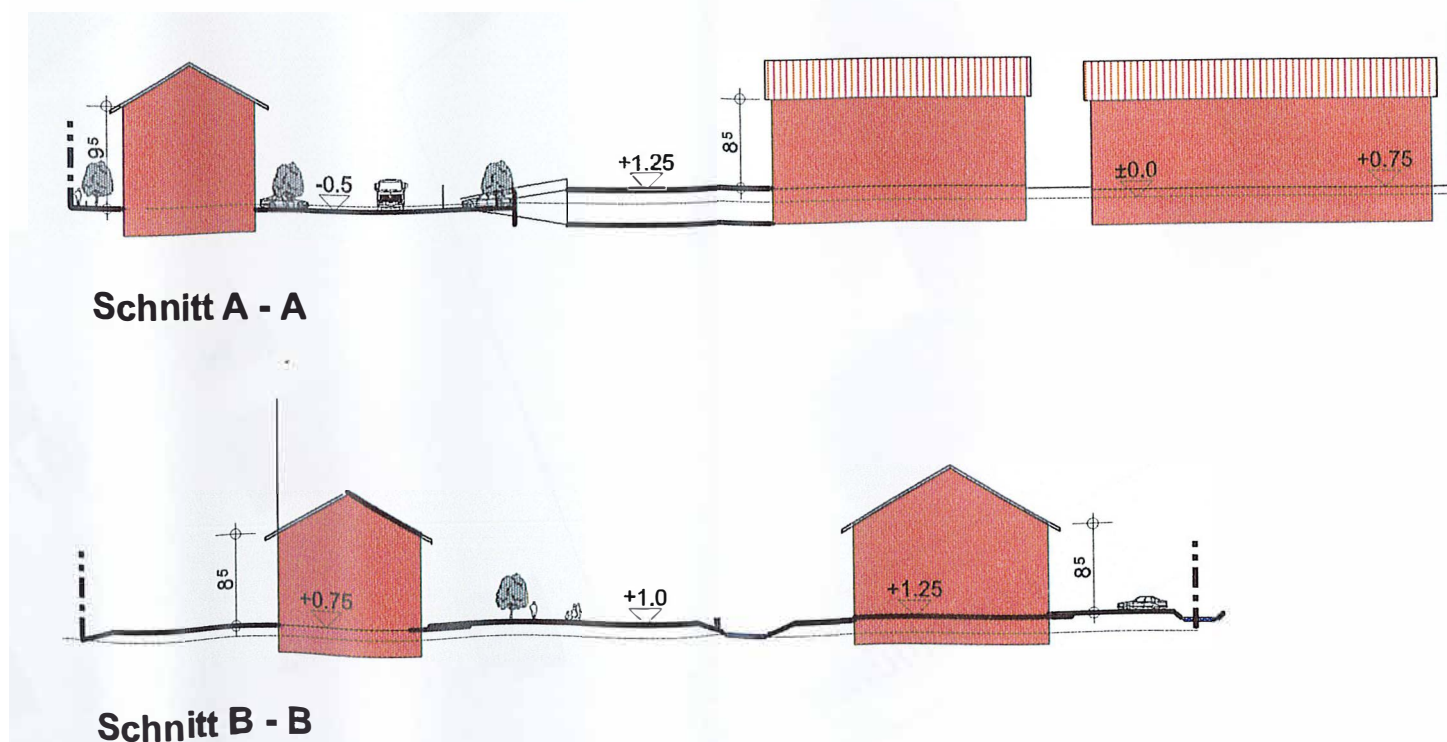
Durch **Höhenversetzung** wird die **erste Bautiefe** entlang der Rüegsaustrasse (mit vermutlich überwiegend Dienstleistungsnutzung) deutlich abgesetzt vom **Wohnsiedlungsteil** im Innern des Areals.

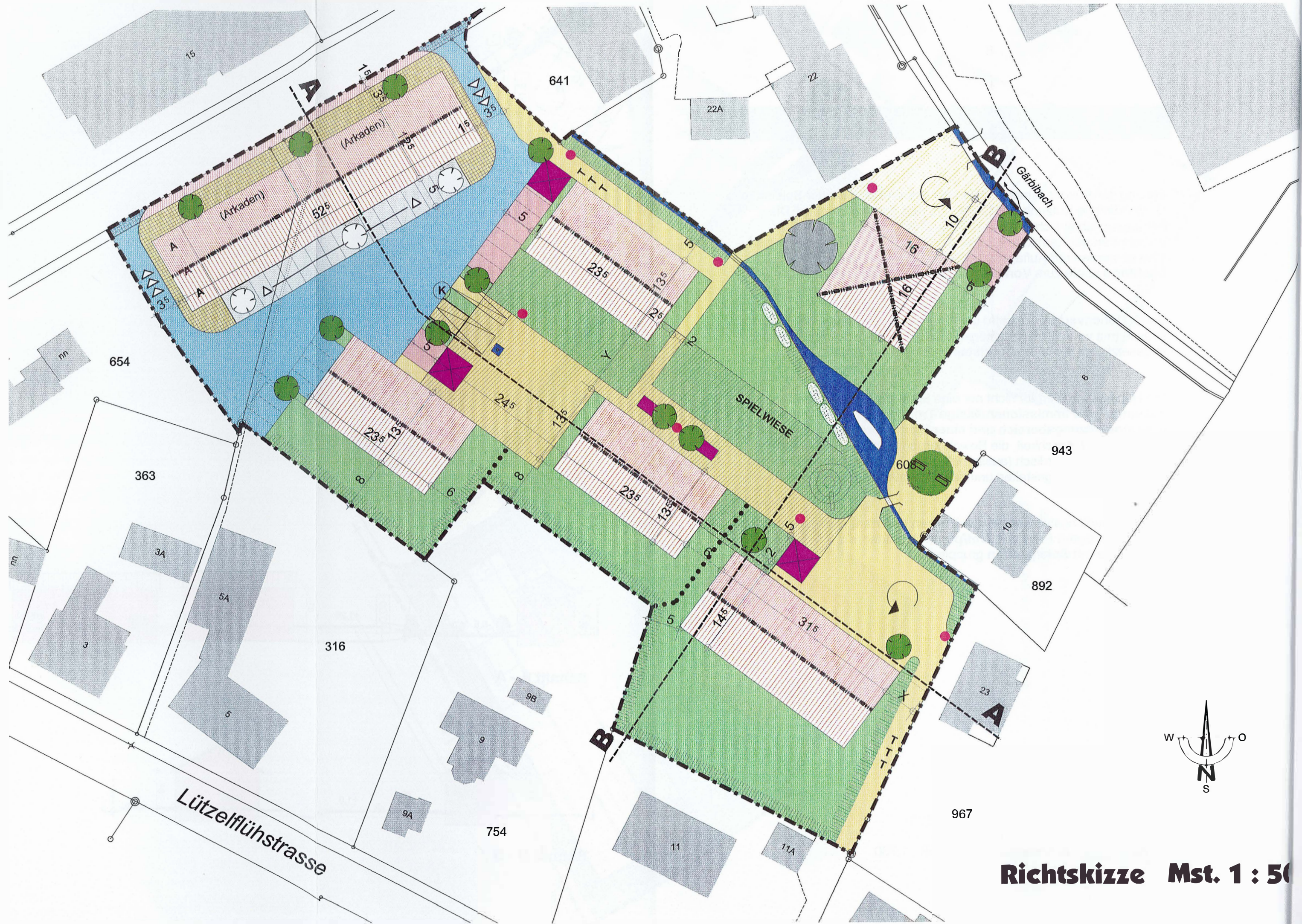
Die Höhersetzung ergibt nicht nur eine **klare optische sowie nutzungs- und immissionsmässige Trennung in einen Dienstleistungsnutzungsbereich und einen Wohnbereich**, sondern schafft u.a. auch die Möglichkeit, die Bewohnerparkplätze im Wohnbereich ausnahmslos oberirdisch (ausserhalb des Grundwasserbereichs) und halboberirdisch zu gestalten und damit natürlich zu belichten.

Im Wohnsiedlungsteil werden **zwei Typen Mehrfamilienhäuser** um einen **befestigten Platz mit Treffpunktcharakter** und um die **Spielwiese mit Spielgeräten** gruppiert.

Abb 6 Ueberbauungsplan 1:500

Abb 7 Schnittlagen A-A und BB 1:750

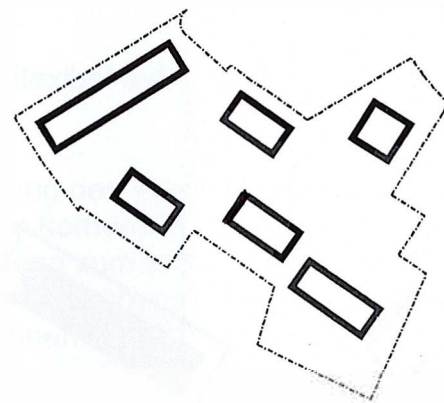




Richtskizze Mst. 1 : 50

Mit dieser Gebäudegruppierung entsteht eine **etappierbare Gesamtanlage** mit markantem ortsbaulichem Charakter, welche

- sich bezüglich **Nutzung** (Dienstleistung entlang Kantonsstrasse / Wohnen im Innern), **Höhenlage** (Ebene Dienstleistung / Ebene Wohnen) und **Ausrichtung der Baukörper** (entlang Kantonsstrasse / siedlungsintern) jeweils in zwei Teile gliedert.



- die **Weite nach Südwest** (optisch auch die unbebauten Flächen der Nachbarparzellen) für **die Wohnungen, welche alle optimal nach Südwest orientiert** sind, nutzt ...
- durch die Gebäudestellung bestimmt, auch durch die **Folge verschiedenartiger, attraktiver Aussenräume** lebt ...
- insbesondere mittels der beiden **Längsbaustrukturen** entlang der Rüegsastrasse und im Siedlungsinern der bestehenden sehr heterogenen Bebauung im Quartier **Ordnung und Halt** gibt ...

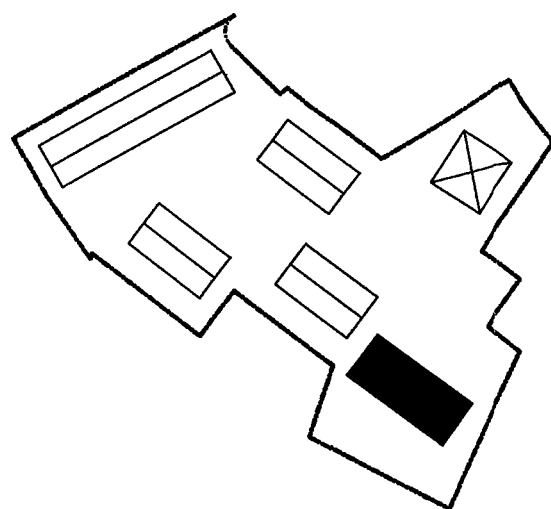
Die Gesamtanlage belässt auch der Nachbarbebauung Weite und integriert sich gut ins umgebende, benachbarte Gebiet und in den Dorfkern.

Schlussendlich werden bei einer Ausnutzung von ca 0,6 **ca 30 – 50 Wohnungen** sowie **ca 1000 – 2000 m² Dienstleistungsfläche** mit 50 – 75 Benutzerparkplätzen sowie 15 – 25 Besucherparkplätzen realisiert werden.

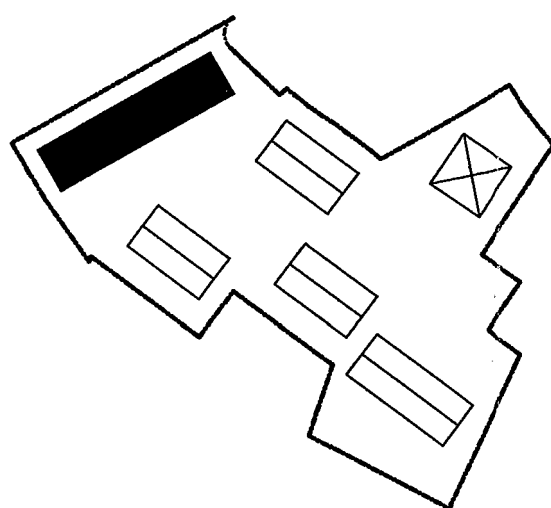
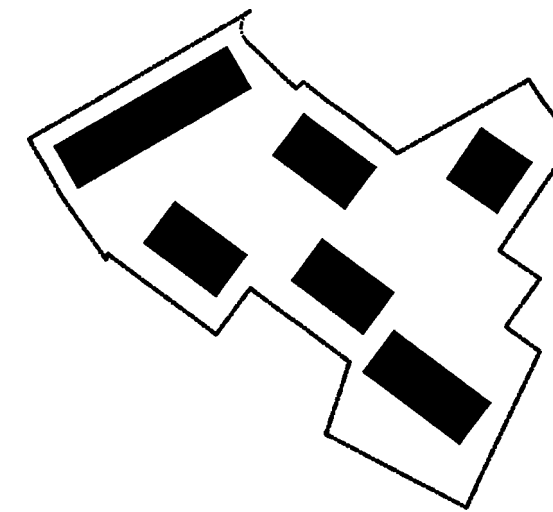
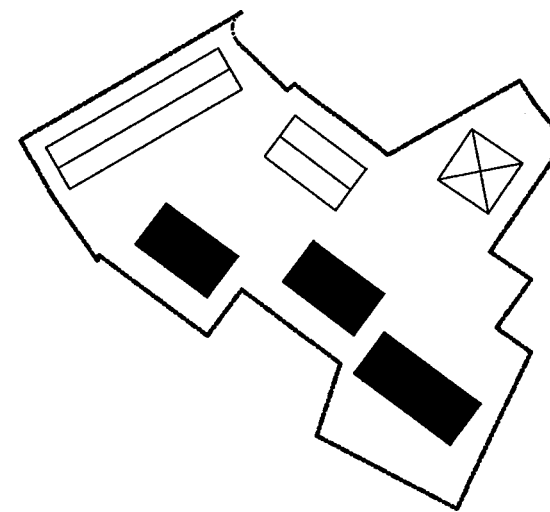
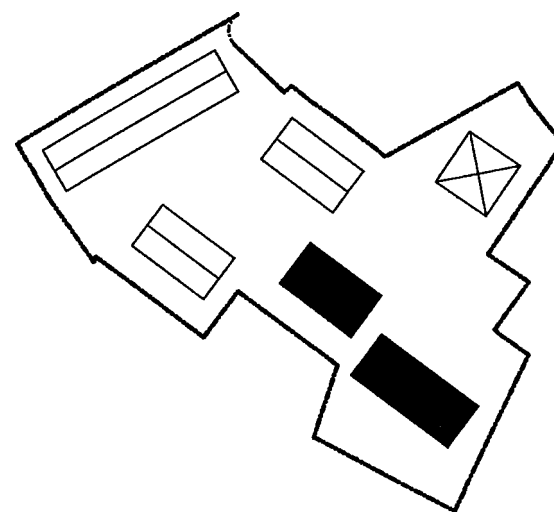
Abb 8 Ueberbauungsrichtskizze 1:500

Abb 9 Integration der Ueberbauung in den Dorfkern

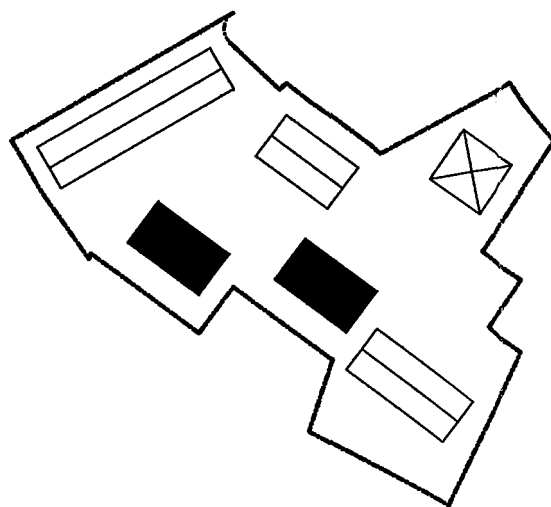
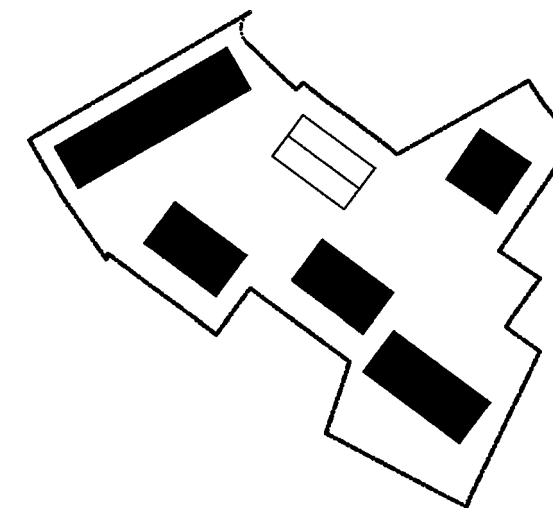
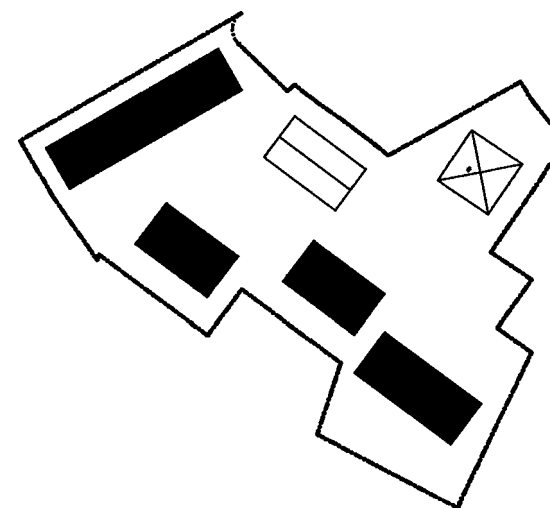
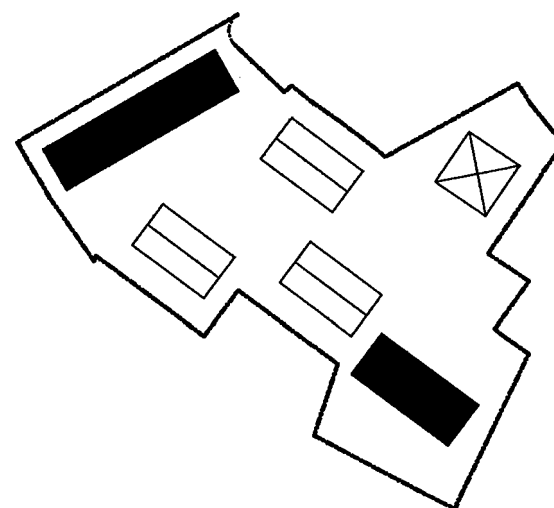




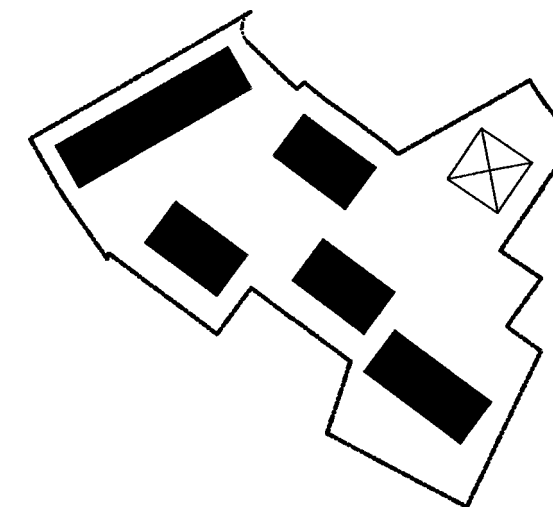
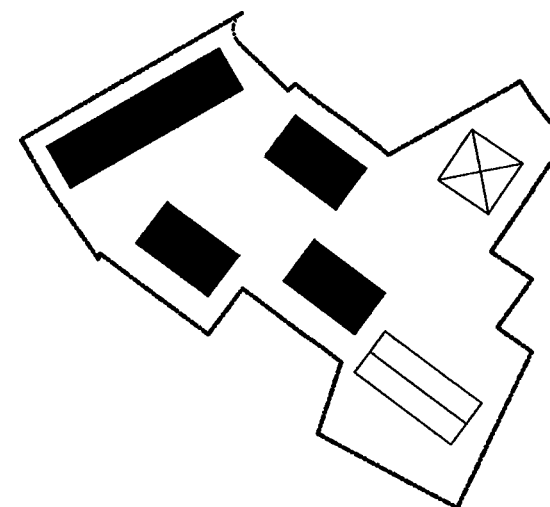
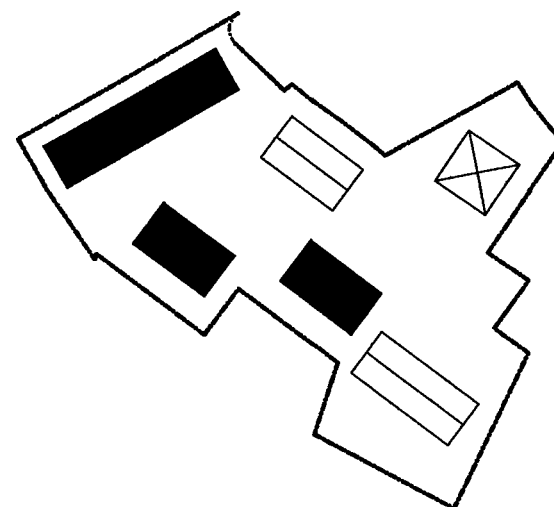
Variante 1



Variante 2



Variante 3



3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung innerhalb des Areals wird so konzipiert, dass in 4 – 5 Etappen realisiert werden kann, wobei die Reihenfolge der Etappen untereinander frei ist.

Damit kann sehr flexibel auf die **Marktbedürfnisse** reagiert werden.

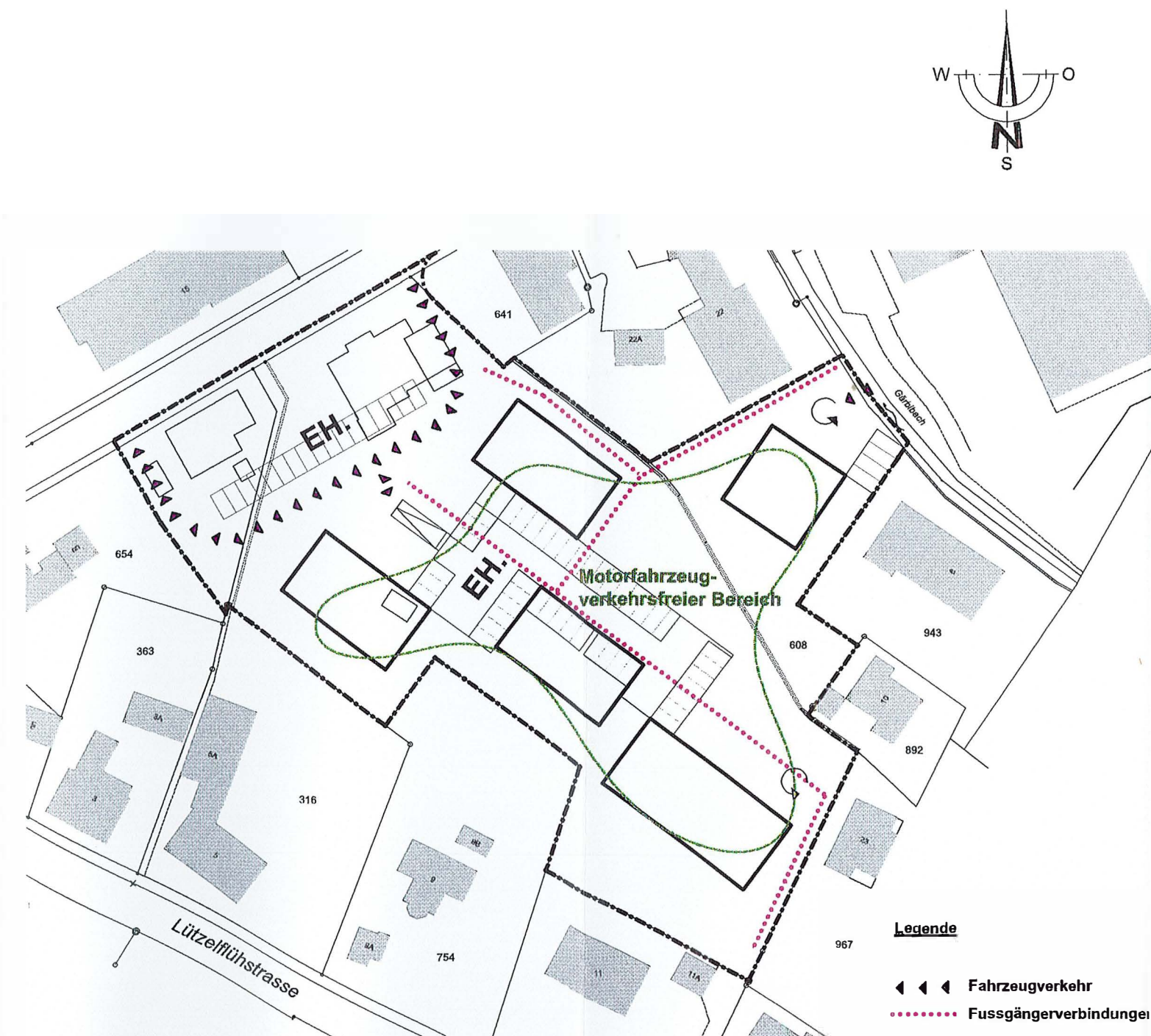
Durch die Verteilung des Verkehrsaufkommens auf 3 Zu- und Wegfahrten werden an **keinem Ort** innerhalb des Areals und an **keiner Stelle** im Uebergang zum umgebenden Strassennetz sowie im Bereich der Nachbarbebauung übermässiges Verkehrsaufkommen und übermässige Immissionen generiert.

Die gewählte Erschliessungslösung beansprucht für Zu- und Wegfahrten einen sehr **geringen Anteil der gesamten Landfläche** und ist damit auch kostengünstig.

Im Siedlungsinne entsteht ein sehr grosser **motorfahrzeugverkehrs-freier Bereich** ($\frac{3}{4}$ der Arealfläche), welcher für Fussgänger und Velofahrer **attraktiv, sicher und gut durchgängig** ist.

Abb 10 Etappierung (Varianten)

Abb 11 Erschliessungslösung



Teil 2

Ueberbauungsvorschriften mit Ueberbauungsplan (Rechtsverbindlich)

Inhalt

Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
 Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung
 Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

II Bebauung

- Art. 4 Höhenlage
 Art. 5 Ausnutzung
 Art. 6 Baubereich Dienstleistung/Wohnen
 Art. 7 Baubereiche Wohnen
 Art. 8 Baubereich Unterstände/Einstellhallen
 Art. 9 Baugestaltung

III Erschliessung / Aussenraum

- Art. 10 Verkehrsführung
 Art. 11 Aussenraumgestaltung

IV Realisierung

- Art. 12 Gemeinschaftsanlagen
 Art. 13 Etappierung
 Art. 14 Vereinbarungen / Auflagen
 Art. 15 Inkrafttreten

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan (Anhang 2) durch eine strichpunktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Überbauungsordnung soll:
 - die Gestaltung der Überbauung nach einheitlichen Grundsätzen regeln,
 - eine sinnvolle Erschliessung und Etappierung der Ueberbauung ermöglichen,
 - eine attraktive Gestaltung und Begrünung des öffentlichen Aussenraumes sicherstellen.

Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung

- 1 Die Überbauungsordnung umfasst:
 - Überbauungsplan, Massstab 1:500, mit Legende
 - die vorliegenden Überbauungsvorschriften.
- 2 Für den Gemeinderat gilt bei der Vorprüfung von Projekten und bei der Prüfung von Baugesuchen als Richtlinie:
 - Kurzbericht mit Überbauungsrichtskizze, Massstab 1:500
 - Modell, Massstab 1:500

Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gilt das jeweils gültige Baureglement (Kernzone K3) der Gemeinde Rüegsau.

II BEBAUUNG

Art. 4 Höhenlage

- 1 Die im Überbauungsplan fixierten Höhen über Meer bestimmen die Lage der Bebauung und beziehen sich bei den Baubereichen auf die Lage des fertigen Erdgeschosses.

Die Kote +/- 0.00 entspricht 567.50 m über Meer.

Die fixierten Koten dürfen mit den entsprechenden Überbauungselementen um max. 0,5 Meter über- oder unterschritten werden.

Art. 5 Ausnutzung

- 1 Im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung gilt eine Ausnutzung von min. 0,55 und max. 0,9. Das Mass der baulichen Nutzung der Baubereiche ergibt sich aus den Nutzungsbestimmungen der Ueberbauungsordnung.

Art. 6 Baubereich Dienstleistung / Wohnen

- 1 Innerhalb des Baubereiches Dienstleistung/Wohnen können 2 Baukörper mit einem min. Gebäudeabstand von 5 m
 - mit mindestens 1,5 m tiefen Arkaden strassenseitig
 - mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss mit Kniewand
 - oder 3 Vollgeschossen ohne Kniewand im Dach
 gebaut werden (max. Gebäudehöhe ab der im Ueberbauungsplan markierten Erdgeschosshöhe 9.5 m), entsprechend den Nutzungsbestimmungen der Kernzone K3 des Baureglementes.

 Im Erdgeschoss können die 2 Baukörper durch eine verglaste Passage verbunden werden.
- 2 Vorspringende offene Bauteile sowie Erker dürfen max. 1 m über den Baubereich hinausragen. Vorbehalten bleibt Art. 16³ BR.
- 3 Hofseitig ist ein ein- – zweigeschossiger Vorbau mit Terrassen möglich. Anstelle des Vorbaus können nicht überdeckte Parkplätze (mit Baumbepflanzung) erstellt werden. In diesem Bereich muss auch die Abfahrt zur Einstellhalle unter diesem Baubereich liegen, (Abfahrtsbereich im Ueberbauungsplan markiert), sofern diese Einstellhalle nicht über die Einstellhalle der Wohnbereiche erschlossen wird.

Art. 7 Baubereiche Wohnen

- 1 Die Baubereiche Wohnen dienen ausschliesslich dem ruhigen Wohnen. Baulich und betrieblich nicht störende Dienstleistungen (Atelier, Praxis ...) sind bis max. zu einem Fünftel der Bruttogeschossfläche des entsprechenden Baubereiches zugelassen, (innerhalb dieses Fünftels aber nur soweit, als in den entsprechenden Einstellhallen die minimale Anzahl Abstellplätze nach Bauverordnung gesichert werden kann).

Zugelassen sind

- 2 Vollgeschosse und das Dachgeschoss mit Kniewand
- oder 3 Vollgeschosse ohne Kniewand im Dachgeschoss

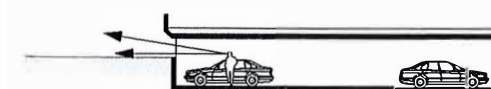
(Max. Gebäudehöhe ab der im Ueberbauungsplan markierten Erdgeschosshöhe 8.5 m)

- 2 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens auf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Seitenlänge max. 1.5 m über den Baubereich hinausragen.
- 3 Ausserhalb der Baubereiche dürfen ausschliesslich eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten nach den Bestimmungen des Baureglementes in den privaten Gärten, der Spielwiese sowie im motorfahrzeugfreien Spielbereich gebaut werden.

Art. 8 Baubereich Unterstände/Einstellhallen

- 1 Die Lage und Zahl der Besucherabstellplätze und die Lage der Einstellhalle für die Baubereiche Wohnen sind im Ueberbauungsplan verbindlich fixiert. Die Zahl der Bewohnerparkplätze und der Veloabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Bauverordnung.

Die im Ueberbauungsplan verbindlich fixierte Einstellhalle muss natürlich belichtet und belüftet werden.



- 2 Die Lage der Besucher-, Bewohner- und Mitarbeiterabstellplätze sowie der Veloabstellplätze für den Baubereich Dienstleistungen/Wohnen wird aufgrund der definitiven Nutzung und des entsprechenden Bedarfs an Abstellplätzen nach Bauverordnung festgelegt, entweder in dem im Ueberbauungsplan vorgesehenen oberirdischen Bereich und/oder in einer unterirdischen Einstellhalle.

Art. 9 Baugestaltung

- 1 Fassaden und Dächer der Bauten sind in einer zeitgemässen Architektursprache zu gestalten. Für Fassadenoberflächen sind ausschliesslich Verputz, Sichtstein, Sichtbeton oder Schiefer zugelassen.
- 2 Die im Ueberbauungsplan festgelegten Firstrichtungen und Gratlagen sind verbindlich.

III ERSCHLIESSUNG / AUSSENRAUM**Art. 10 Verkehrsführung**

- 1 Die Erschliessung des Areals erfolgt im Wesentlichen über den im Ueberbauungsplan markierten Zu- und Wegfahrtbereich, welcher ausschliesslich der Verkehrsabwicklung dient.
- 2 Das Vorland dient dem Aufenthalt, der Strassenreklame und dem Aussenverkauf (z.B. Café ...). Strassenseitig sind max. 2 Abstellplätze fürs Kurzparkieren (z.B. Kiosk ...) zugelassen. Im übrigen Vorlandbereich soll das Parkieren durch bauliche Massnahmen verhindert werden.
- 3 In den im Ueberbauungsplan markierten Aufenthalts- und Spielbereichen mit Zu- und Wegfahrt hat der Fahrzeugverkehr Rücksicht zu nehmen auf Spielaktivitäten. Das Abstellen von Fahrzeugen in diesen Bereichen ist untersagt.
- 4 Die motorfahrzeugfreien Aufenthalts- und Spielbereiche dürfen ausschliesslich für Not-, Unterhalt- und Zügeltransporte befahren werden.
- 5 Die Parzelle 608 kann auch arealintern (von Norden) erschlossen werden. Die vorgesehene Erschliessung über die im Ueberbauungsplan festgehaltene Brücke würde somit entfallen.

Art. 11 Aussenraumgestaltung

- 1 Der Aussenraum ist in den im Überbauungsplan enthaltenen Elementen, Materialien sowie mit den im Überbauungsplan angegebenen Baumarten ökologisch zu gestalten. Das Gewässerufer im Bereich der Spielwiese ist zu renaturieren.

Den Zeitpunkt der Ausführung der im Ueberbauungsplan skizzierten Ausuferung bestimmt der Grundeigentümer der Parzelle 608.
- 2 Im Bereich der privaten Gärten kann die nach Art. 11¹ vorgeschriebene Baumbepflanzung ergänzt werden mit standortheimischen Baumarten freier Wahl.
- 3 Zu den Nachbarn ausserhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sind die Bau- und Pflanzvorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.
- 4 Die dichte Bauweise bedingt eine gute Koordination der Aussenraumgestaltung zumindest unter benachbarten Bauten. Mit jeder Baueingabe muss ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, der Auskunft gibt über die vorgesehene Bepflanzung (Bäume / Sträucher), die Terrainveränderungen (insbesondere im Übergang zu benachbarten Grundstücken) sowie die Abgrenzung privater Bereiche (Mauern, Hecken, Zäune).

Wo nötig kann die Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren Auflagen zur Aussenraumgestaltung festlegen.

IV REALISIERUNG**Art. 12 Gemeinschaftsanlagen**

- 1 Innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sollen maximal vier Schutzräume sowie möglichst gemeinsame Heizanlagen mit einheimischen, erneuerbaren Energieträgern erstellt werden.

Art. 13 Etappierung

- 1 Die Reihenfolge der Realisierung der Bauten ist frei und wird durch den Nachfragemarkt bestimmt.

Art. 14 Vereinbarungen / Auflagen

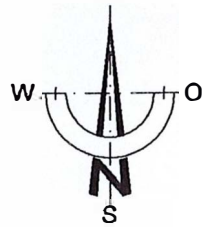
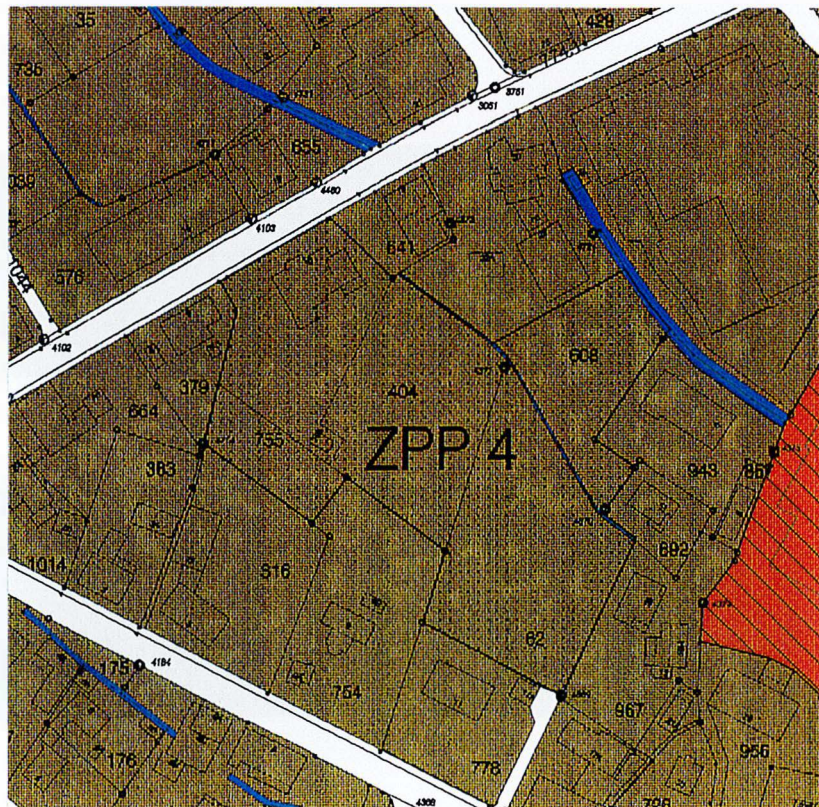
- 1 Vorgängig dem Beschluss der Ueberbauungsordnung müssen Nachbarschaftsverhältnisse mittels Dienstbarkeiten geregelt werden und der Erschliessungsvertrag der Einwohnergemeinde mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden.

Art. 15 Inkrafttreten

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

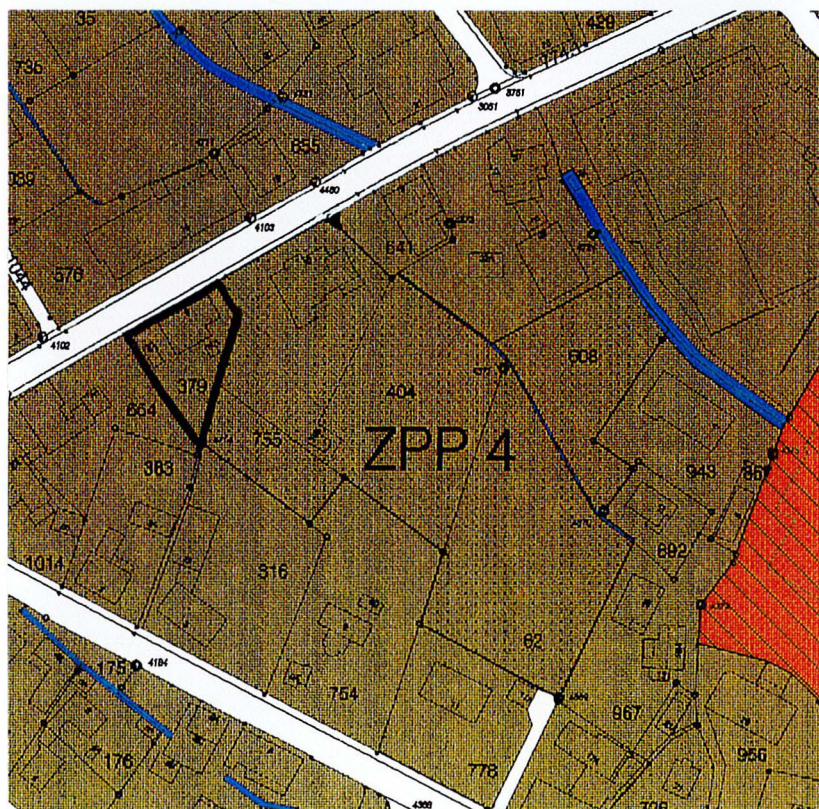
Anhang 1
Aenderung Zonenfläche 1:2000

Anhang 2
Ueberbauungsplan 1:500



-  D2 DORFZONE 2-GESCHOSSIG
-  K3 KERNZONE 3-GESCHOSSIG
-  GEWÄSSER

ZONENPLAN ALT MST. 1:2000



-  ZÖN ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUT.
-  ERGÄNZUNG ZPP

ZONENPLAN NEU MST. 1:2000

ÜBERBAUUNGSPLAN KERN
3415 RÜEGSAUSCHACHEN

MST. 1 : 500

LEGENDE

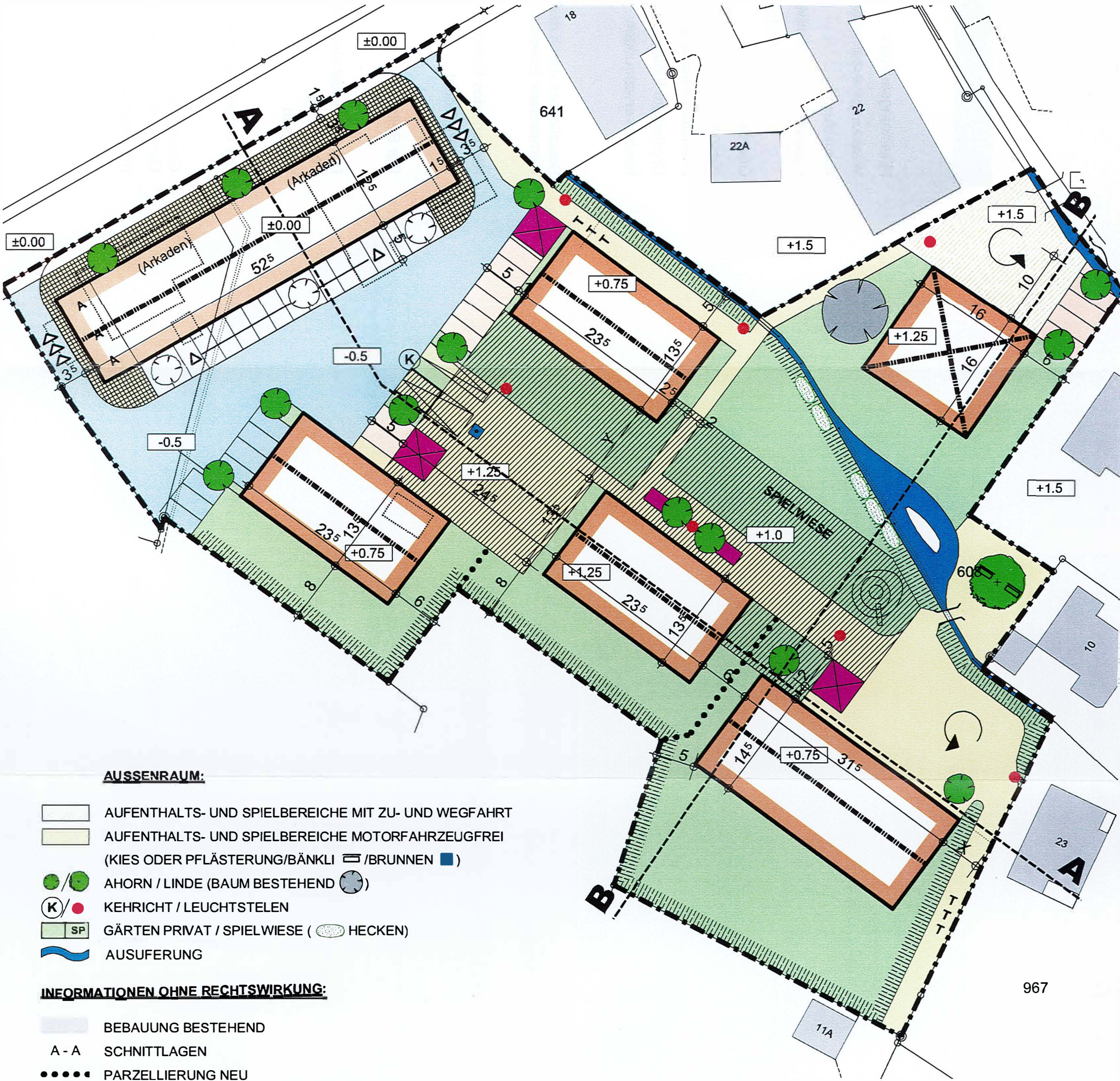
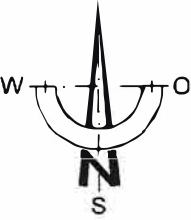
WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG

BEBAUUNG:

- ±0.00 567.50 m.ü.M. = ±0.00 HÖHENLAGE (MAX. ±0.5m) FERTIG ERDGESCHOSS
- BAUBEREICH DIENSTLEISTUNG/WOHNEN 2 ODER 3-GESCHOSSIG
- VORBAUBEREICH 1-2 GESCHOSSIG (EV. PP)
- BAUBEREICH WOHNEN 2 ODER 3-GESCHOSSIG
- FIRSTRICHTUNGEN / GRATLAGEN
- BAUBEREICH FAHRRADSCHOPF
- BAUBEREICH EINSTELLHALLEN (ZUFahrtsRAMPE)
- ABBRUCHOBJEKTE

ERSCHLIESSUNG

- ZU-/WEGFAHRTSBEREICHE (ASPHALT)
- BELAGSWECHSEL (PFLÄSTERUNG)
- GEHWEG (ASPHALT) ÜBERFAHRBAR
- VORLAND (PFLÄSTERUNG)
- ABSTELLPLÄTZE BESUCHER BAUBEREICHE WOHNEN (ÖKOSTEIN)
- WENDEBEREICHE
- EINBAHN
- ABFAHRTSBEREICH EINSTELLHALLE
- ANLIEFERUNG
- AUSNAHMETRANSPORTE



AUSSENRAUM:

- AUFENTHALTS- UND SPIELBEREICHE MIT ZU- UND WEGFAHRT
- AUFENTHALTS- UND SPIELBEREICHE MOTORFAHRZEUGFREI (KIES ODER PFLÄSTERUNG/BÄNKLI /BRUNNEN)
- AHORN / LINDE (BAUM BESTEHEND)
- KEHRICHT / LEUCHTSTELN
- GÄRTEN PRIVAT / SPIELWIESE (HECKEN)
- AUSUFERUNG

INFORMATIONEN OHNE RECHTSWIRKUNG:

- BEBAUUNG BESTEHEND
- A - A SCHNITTLAGEN
- PARZELLIERUNG NEU
- X, Y RESTMASSE

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe	vom	26.8. – 24.9.2004
Mitwirkungsversammlung	vom	2.9.2004
Vorprüfung	vom	22.3.2005
Publikation im Amtsblatt	vom	4.5.2005
im Amtsanzeiger	vom	12.5.2005
Öffentliche Auflage	vom	5.5. – 3.6.2005
Einspracheverhandlung	am	28.6.2005
Erledigte Einsprachen		3
Unerledigte Einsprachen		0
Rechtsverwahrungen		1 (+ 1)

Beschlossen durch den
Gemeinderat Rüegsau am 12.7.2005

Namens des Gemeinderates
Der Präsident



Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt

Rüegsau den 13.7.2005



Der Gemeindegemeinschaft

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

mit Beschluss

vom 12. Okt. 2005



ÜBERBAUUNGSPLAN KERN 3415 RÜEGSAUSCHACHEN

LEGENDE

--- WIRKUNGSBEREICH ÜBERBAUUNGSORDNUNG

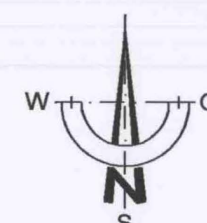
BEBAUUNG:

- ±0.00 567.50 m.ü.M. = ±0.00 HÖHENLAGE (MAX. ±0.5m) FERTIG ERDGESCHOSS
- BAUBEREICH DIENSTLEISTUNG/WOHNEN 2 ODER 3-GESCHOSSIG
- VORBAUBEREICH 1-2 GESCHOSSIG (EV. PP)
- BAUBEREICH WOHNEN 2 ODER 3-GESCHOSSIG
- FIRSTRICHTUNGEN / GRATLAGEN
- BAUBEREICH FAHRRADSCHOPF
- BAUBEREICH EINSTELLHALLEN (ZUFahrtsRAMPE)
- ABBRUCHOBJEKTE

ERSCHLIESSUNG

- ZU-/WEGFAHRTSBEREICHE (ASPHALT)
- BELAGSWECHSEL (PFLÄSTERUNG)
- GEHWEG (ASPHALT) ÜBERFAHRBAR
- VORLAND (PFLÄSTERUNG)
- ABSTELLPLÄTZE BESUCHER BAUBEREICHE WOHNEN (ÖKOSTEIN)
- WENDEBEREICHE
- EINBAHN
- ABFAHRTSBEREICH EINSTELLHALLE
- ANLIEFERUNG
- AUSNAHMETRANSPORTE

MST. 1 : 500



ÜBERBAUUNGSPLAN GÜLTIG BISHER

ÄNDERUNGEN NEU

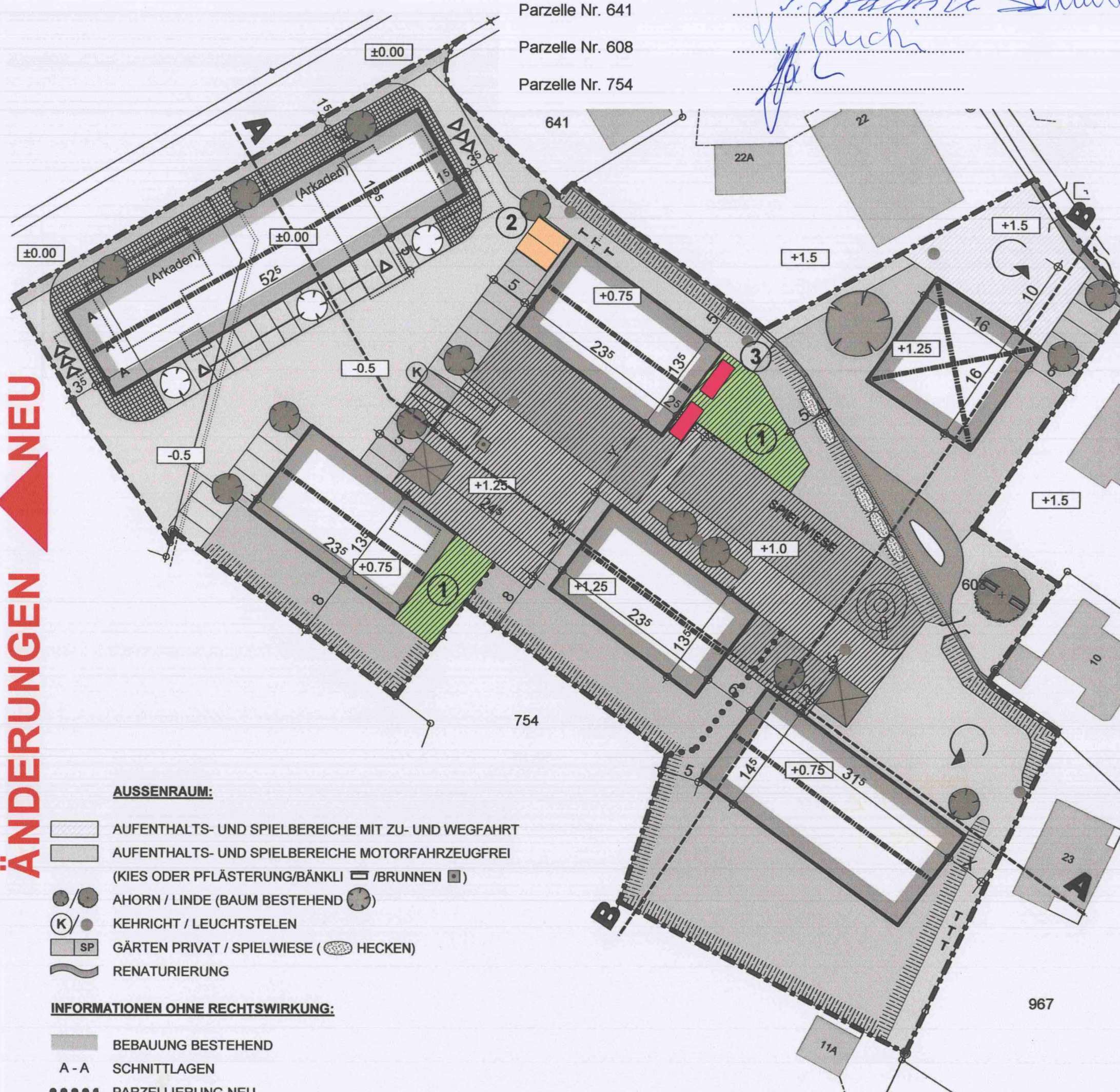


EINWOHNERGEMEINDE RÜEGSAU

ÜBERBAUUNGSPLAN KERN RÜEGSAUSCHACHEN ÄNDERUNGEN NACH ART. 122¹ BauV

ÄNDERUNGEN

- ERWEITERUNG
- 2 PARKPLÄTZE
- 2 FAHRRADSCHÖPFE
- BAUBEREICH EINSTELLHALLEN
- UNTERIRDISCH AN STELLE FAHRRAD-SCHOPF



GENEHMIGUNGSVERMERKE

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT RÜEGSAU

am 11. DEZ. 2009

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Sekretär

RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN
BESCHEINIGT: RÜEGSAU

den 14. DEZ. 2009

der Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
11. Jan. 2010

vom

ZUSTIMMUNG DER NACHBARN

Parzelle Nr. 641

Parzelle Nr. 608

Parzelle Nr. 754

J. Wiedner

J. Trachsel

J. Trachsel

J. Trachsel