

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 19. Dezember 2014 / 20. April 2015

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 30. April / 7. Mai 2015
Publikation im Amtsblatt vom 29. April 2015
Öffentliche Auflage vom 30. April - 29. Mai 2015

Einspracheverhandlungen am -
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. Juni 2015

Präsident

Fritz Rüfenacht

Sekretär

Bernhard Liechti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rüegsau, 23. JUNI 2015

Gemeindeschreiber

Bernhard Liechti

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

14. Aug. 2015

S. Boser

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Rüegsau

Überbauungsordnung zur ZPP 2 «Seilerrütti»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Fachgutachten Naturgefahren

23. Juni 2015

Rüegsau/Bauvorhaben Seilerrütti/4_Resultate/
UeV/4722_UeV_150601_G.docx/fr

² Heizanlagen sind nach Möglichkeit zentral anzuordnen. Pro freistehenden Häuserblock ist jeweils maximal eine Heizanlage gestattet.

³ Es darf höchstens 40 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Art. 15

Entwässerung

¹ Vor- und Parkplätze sind wenn möglich mit einem sickerfähigen Belag (Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen oder vor Ort über die Schulter zu entwässern.

² Mindestens 50 % des anfallenden Schmutzwassers der Parzelle Nr. 262 ist in die Basisabwasserleitung in der alten Lützelflühstrasse abzuleiten.

Art. 16

Entsorgung

Für die Abfallentsorgung sind maximal zwei zentrale Standorte zulässig. Die genauen Standorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 17

Naturgefahren

Die zu treffenden Schutzmassnahmen haben sich nach dem Fachgutachten der geo 7 ag vom 24. Februar 2015 zu richten.

Art. 18

Vertragliche Regelungen

Der Vollzug der Bestimmungen ist soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

Art. 19

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung wird durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Art. 10

Parkierung

¹ Autoabstellplätze sind in einer Einstellhalle oder in den dafür vorgesehenen Bereichen zu realisieren.

² Die Anzahl Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 49ff BauV festzulegen.

4. Gestaltung

Art. 11

Grundsätze

¹ Bauten, Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie Umgebungsbereiche sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht, die dem Ortsbild entspricht.

² Die Aussenraumgestaltung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 12

Aussenraumgestaltung

¹ Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung und die Umgebung abzustimmen.

² Geländeanpassungen sind so zu gestalten, dass ein natürlich wirkender Übergang zum Nachbarrain entsteht.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 13

Waldabstand

Der Abstand der Wohngebäude zum Wald wird durch die Waldabstandslinie auf 20 m festgelegt. Für Neben- sowie Kleinbauten gilt ein Waldabstand von 12 m. Innerhalb des Waldabstandsbereichs sind nur Erschliessungswege zulässig.

Art. 14

Energie

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen, dass sie energiesparend benutzt und unterhalten werden können.

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP 2 «Seilerrütti» in Rüegsaus- chachen dient dem verdichteten Neubau mehrerer Wohnbauten (Einfamilien-, Doppel- und/oder Reiheneinfamilienhäuser) mit den dazugehörigen Anlagen sowie der Integration der Bauten und Aussenräume in das Orts- und Landschaftsbild. Sie beschränkt sich auf die Detaillierung und die Ausscheidung von Baubereichen und stellt zusätzlich die Erschliessung der Parzelle 466 sicher.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur
Grundordnung

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des jeweils gültigen Baureglements der Gemeinde Rüegsau, insbesondere die Vorschriften zur ZPP 2 «Seilerrütti».

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Abgrenzung Sektoren
- Baubereich mit Begrenzungslinie
- Baubereichserweiterung bei Verzicht auf Parkierung im Erschliessungs- und Parkierungsbereich mit Begrenzungslinie
- Baubereichserweiterung bei Einräumung eines Grenzbaurechts mit Begrenzungslinie
- Detaillierung
- Erschliessungs- und Parkierungsbereich für die Sektoren 1 und 2 mit Bereich für Wendemöglichkeit in Sektor 2
- Umgebungsbereich
- Waldabstandslinie für Wohngebäude nach Art. 26 Abs. 2 KWaG und Art. 90 Abs. 4 BauG
- Waldabstandslinie für Neben- und Kleinbauten nach Art. 26 Abs. 2 KWaG und Art. 90 Abs. 4 BauG
- Waldabstandsbereich

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Wald
- Gewässer

- erhebliche Gefährdung Überschwemmung
- mittlere Gefährdung Überschwemmung
- geringe Gefährdung Überschwemmung

2. Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Für die Art der Nutzung beider Baubereiche gelten die Bestimmungen der Wohnzonen. In den Baubereichen können neben Hauptbauten auch alle erforderlichen Nebenbauten, Erschliessungsanlagen, etc. erstellt werden.

² Das Areal wird in zwei Sektoren unterteilt.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Es gelten die folgenden Nutzungsmasse:

	Bruttogeschossfläche (BGF) minimal	Bruttogeschossfläche (BGF) maximal	Grünflächenziffer minimal
Sektor 1	2'100 m ²	2'800 m ²	35%
Sektor 2	350 m ²	800 m ²	45%

Bei einer etappierten Überbauung innerhalb der Sektoren ist die Einhaltung dieser Nutzungsmasse mit einem Gesamtkonzept nachzuweisen und soweit erforderlich durch die Gemeinde mit einem Nutzungskataster zu überprüfen.

² Es dürfen maximal 20 Familienwohnungen erstellt werden.

³ Die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorschriften der zweigeschossigen Wohnzone W2.

⁴ Neue Hauptbauten sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Wird auf eine Realisierung der Parkierung auf den bezeichneten Erschliessungs- und Parkierungsflächen verzichtet, können die Baubereiche gemäss dem Überbauungsplan erweitert werden. Die Hauptbauten dürfen maximal zweigeschossig realisiert werden.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

Bauten und
Anlagen aus-
serhalb der
Baubereiche

Art. 7

¹ Vorspringende, nicht an die Bruttogeschossfläche anrechenbare Bauteile wie Balkone oder Vordächer dürfen maximal 1.20 m über die Baubereiche hinausragen, sofern sie nicht in den Strassenabstand hineinragen.

² Ausserhalb der Baubereiche sind nur Anlagen der Aussenraumgestaltung, der Hauszufahrt und der Parkierung sowie unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und 3.00 m Gebäudehöhe (ab fertigem Terrain gemessen) zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 13 sowie die zivilrechtlichen Abstandsvorschriften.

³ Bei einer Einräumung eines Grenzbaurechts wird der Baubereich B gemäss dem Überbauungsplan erweitert.

⁴ Im Waldabstandsbereich (12 m) sind keine bewilligungspflichtigen Bauten zulässig.

⁵ Für unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Art. 8

Umgebungsbe-
reich

Der Umgebungsbereich dient der Arealbegrenzung, der Grünraumgestaltung sowie dem Aufenthalt. Im Umgebungsbereich sind Vor- und Sitzplätze, Elemente der Gartengestaltung sowie Hauszufahrten gestattet.

3. Erschliessung und Parkierung

Art. 9

Detailerschlies-
sung

¹ Die Fahrbahn der Detailerschliessung ist in Bezug auf Lage und Abmessung gemäss dem Überbauungsplan zu projektieren. Die Bauausführung kann in zweckmässigen Etappen gemäss Baufortschritt erfolgen.

² Die exakte Lage der Hauszugänge, Fusswege und Zufahrten ist im Baubewilligungsverfahren zu den Bauten unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse und der Grünraumgestaltung festzulegen.

Erschliessungs-
und Parkierungs-
bereich

³ Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich dient der Erschliessung und Parkierung in den Sektoren 1 und 2. Soweit notwendig ist im Erschliessungs- und Parkierungsbereich im Sektor 2 eine Wendemöglichkeit vorzusehen.