

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Rüegsau

Teil-Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Müliacher», Sektor Süd

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Teil-Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

April 2024

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Teil-Überbauungsordnung «Müliacher», Sektor Süd bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung unter Sicherstellung der haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer guten Integration der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP Nr. 1 Müliacher.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Hauptbauten mit 2 Vollgeschossen
- die Baubereiche für Hauptbauten mit 1 Vollgeschoss
- die Erschliessungsflächen
- der private Aussenraum
- der Bereich für Massnahmen zur Gefahrenbehebung

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die vorgesehene Parzellengrenze
- die Hauszugänge

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Es sind Wohnnutzung sowie stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen gemäss Baureglement zulässig.

Art. 6

- Mass der Nutzung
- ¹ Es ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.35 sicherzustellen. Die Berechnung richtet sich nach kantonalem Recht (vgl. Art. 27 und Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV). Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.4 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.
- ² Die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnen deren Lage und maximal zulässige Ausdehnung.
- ³ Für die Baubereiche für Hauptbauten mit 2 Vollgeschossen gilt eine maximale Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von 8.0 m, für diejenigen mit 1 Vollgeschoss eine Fh tr von 5.0 m.

Art. 7

- Vorspringende Gebäudeteile
- ¹ Vorspringende Gebäudeteile dürfen bis maximal 3.0 m über die Fassadenflucht resp. die Baubereichsbegrenzung hinausragen und mit Ausnahme der Dachvorsprünge einen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes von 50 Prozent nicht überschreiten.
- ² Gebäudeteile, welche den definierten Anteil gemäss Abs. 1 überschreiten, sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 8

- An- und Kleinbauten
- An- und Kleinbauten gemäss Baureglement (Grenzabstand min. 2.0 m, anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m², Fassadenhöhe traufseitig max. 4.0 m) sind im gesamten Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung zulässig. Es ist eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Art. 9

- Lärmschutz
- Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

3. Baugestaltung

Art. 10

Grundsatz Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind insbesondere die prägenden Elemente des Orts- und Landschaftsbildes.

Art. 11

Dachform ¹ Als Dachform für die Hauptbauten mit 2 Vollgeschossen sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad vorgeschrieben.

² Die Dächer der Baubereiche für Hauptbauten mit 1 Vollgeschoss dürfen als begehbare Terrassen ausgestaltet und intensiv begrünt werden.

Dachaufbauten ³ Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften des Baureglements.

4. Umgebungsgestaltung

Art. 12

Grundsätze ¹ Erschliessungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Befestigte Flächen sind soweit möglich sickerfähig auszugestalten.

Art. 13

Privater Aussenraum Der im Überbauungsplan bezeichnete private Aussenraum dient als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner/-innen.

Art. 14

Terraingestaltung Hangseitig sind Abgrabungen bis Oberkante fertiger Boden des 1. Vollgeschosses zulässig.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 15

- Erschliessungsfläche
- ¹ Die Arealzufahrt erfolgt ab der Mühlegasse im Bereich der Erschliessungsflächen.
- ² Die Erschliessungsflächen dienen als Garagenzufahrt, der Parkierung, als Standort für die Entsorgung und als Vorzone resp. Hauszugänge zu den Gebäuden. Sie sind sickerfähig auszugestalten.

Art. 16

- Auto- und
Veloabstellplätze
- ¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV auf Stufe Baugesuch.
- ² Die Autoabstellplätze sind gebäudeintegriert vorzusehen. Pro Baubereich ist zusätzlich ein ungedeckter Abstellplatz im Bereich der Erschliessungsfläche zulässig.
- ³ Die Veloabstellplätze sind in den Baubereichen oder im Bereich der Erschliessungsflächen sicherzustellen; wenigstens die Hälfte ist zu überdachen.

6. Umwelt

Art. 17

- Naturgefahren
- ¹ Mittels Stützmauern ist sicherzustellen, dass die Gefährdung durch Hangmuren auf dem Areal behoben wird. Schutzmassnahmen ausserhalb der Baubereiche sind im Bereich für Massnahmen zur Gefahrenbehebung zulässig.
- ² Stützmauern dürfen die maximale Länge von 45 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Art. 18

- Energie- und
Wärmeversorgung
- Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 19

Vertragliche Sicher-
stellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Teil-Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor deren Genehmigung sicherzustellen.

Art. 20

Inkrafttreten

Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	18. Oktober 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	18. Januar 2024
Öffentliche Auflage vom	19. Januar bis 19. Februar 2024
Einspracheverhandlungen am	14. März 2024
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	2. April 2024

Der Präsident

.....
Andreas Hängärtner

Der Gemeindegemeinschafter

.....
Bernhard Liechti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Rüegsausachachen, den

16.4.2024

Der Gemeindegemeinschafter

.....
Bernhard Liechti

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

13. Aug. 2024



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Rüegsau

Teil-Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Müliacher», Sektor Süd

Überbauungsplan 1:250

Die Überbauungsordnung besteht aus:

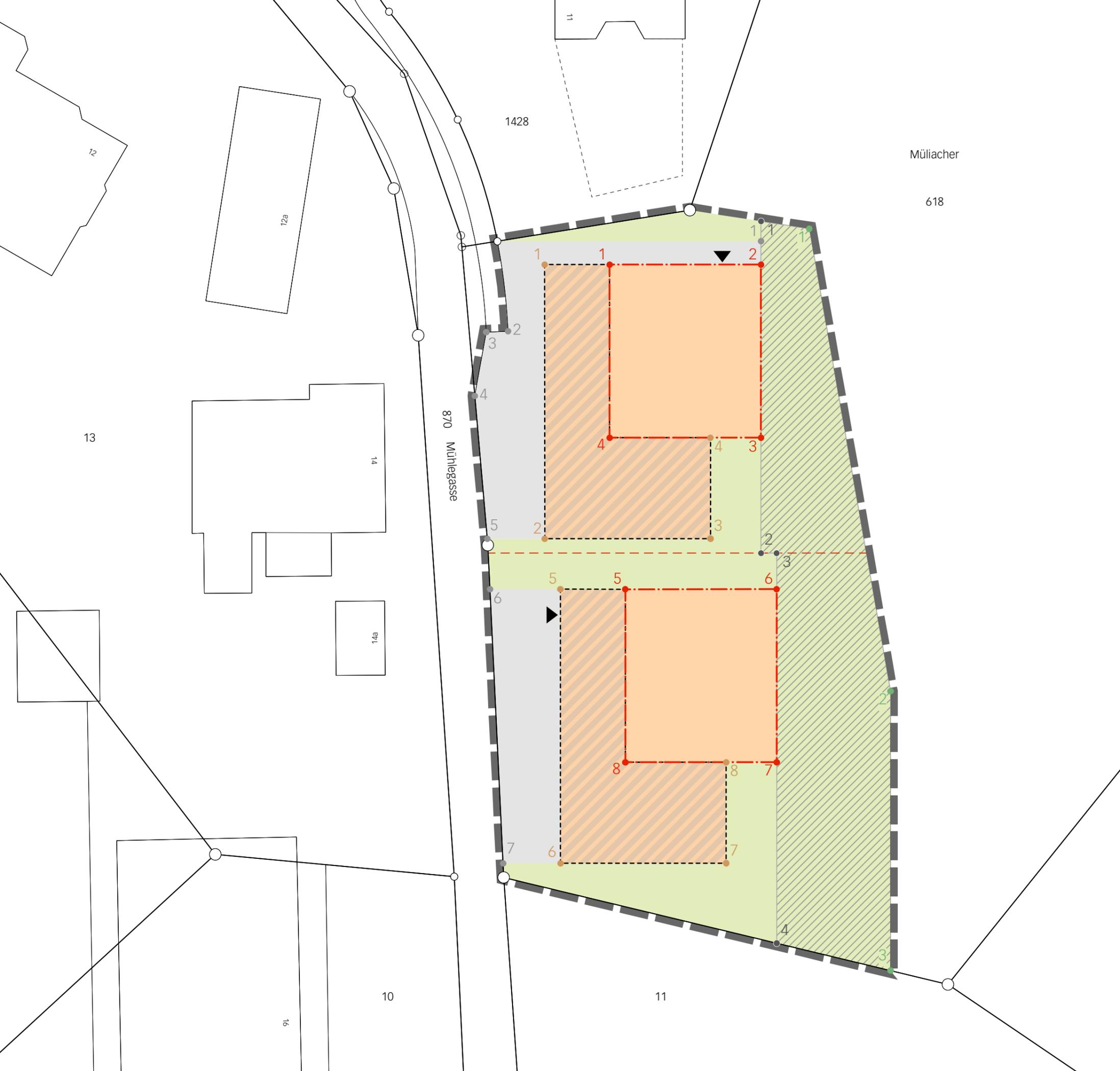
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

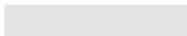
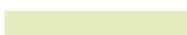
April 2024

rüegsau/teil-überbauungsordnung müliacher 07263/4/03/
07263_ueo_240408_al/lm/lw/tf



Legende

Inhalte:

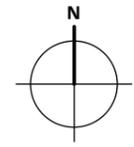
-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Baubereiche für Hauptbauten mit 2 Vollgeschossen
-  Baubereiche für Hauptbauten mit 1 Vollgeschoss
-  Erschliessungsflächen
-  privater Aussenraum
-  Bereich für Massnahmen zur Gefahrenbehebung

Hinweise:

-  vorgesehene Parzellengrenze
-  Hauszugänge

Koordinatenliste

	Ecke	E	N
Baubereiche für Hauptbauten mit 2 Vollgeschossen	1	2618068.04	1208234.80
	2	2618078.54	1208234.80
	3	2618078.54	1208222.80
	4	2618068.05	1208222.80
	5	2618069.13	1208212.30
	6	2618079.63	1208212.30
	7	2618079.63	1208200.30
	8	2618069.14	1208200.30
Baubereiche für Hauptbauten mit 1 Vollgeschoss	1	2618063.54	1208234.81
	2	2618063.54	1208215.80
	3	2618075.04	1208215.80
	4	2618075.04	1208222.80
	5	2618064.63	1208212.30
	6	2618064.63	1208193.30
	7	2618076.13	1208193.30
	8	2618076.13	1208200.30
Erschliessungsfläche	1	2618078.54	1208236.43
	2	2618060.99	1208230.19
	3	2618059.48	1208230.12
	4	2618058.70	1208225.69
	5	2618059.56	1208215.80
	6	2618059.74	1208212.31
	7	2618060.65	1208193.30
	8	2618081.89	1208237.29
privater Aussenraum	1	2618081.89	1208237.29
	2	2618087.53	1208205.23
	3	2618087.53	1208185.86
	4	2618078.54	1208214.81
Bereich für Massnahmen zur Gefahrenbehebung	1	2618078.54	1208237.81
	2	2618078.54	1208214.81
	3	2618079.63	1208214.81
	4	2618079.64	1208187.76



Genehmigungsvermerke

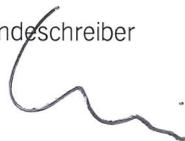
Vorprüfung vom	18. Oktober 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger	18. Januar 2024
Öffentliche Auflage vom	19. Januar bis 19. Februar 2024
Einspracheverhandlungen am	14. März 2024
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	2. April 2024

Der Präsident



.....
Andreas Hängärtner

Der Gemeindeschreiber

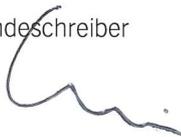


.....
Bernhard Liechti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Rüegsauschachen, den 16.4.2024

Der Gemeindeschreiber



.....
Bernhard Liechti

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

13. Aug. 2024

