

# **Einwohnergemeinde Rüegsau**

---

**Überbauungsordnung ZPP 3  
Unterwintersei**

**22.12.2021**

AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Rüegsau

### Überbauungsordnung ZPP 3 «Unterwintersei»

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Änderung Zonenplan
- Erläuterungsbericht
- Baugesuch Erschliessungs-  
und Hochwasserschutzprojekt

Januar 2021

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Rüegsau  
Rüegsaustrasse 40, 3415 Rüegsau

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung ZPP 3 «Unterwintersei» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer massvoll verdichteten, den betrieblichen Anforderungen des Gewerbes entsprechenden Gewerbeüberbauung sowie einer rationellen und flächensparenden Erschliessung mit Anbindung an die Winterseistrasse.

### Art. 2

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

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Gemeinde Rüegsau, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP 3 «Unterwintersei».

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Gewerbeflächen
- Baulinien
- Bereich Detailerschliessung neu mit Bankett
- Bereich Ausbau Detailerschliessung mit Bankett
- Bereich Retention
- Bereich Hochwasserschutzmassnahmen

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- projektierte Parzellengrenze
- Bereich Retention (ausserhalb Wirkungsbereich)
- Gewässerraumkorridor
- Gemeindegrenze
- bestehende Bauten
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt

## 2. Art und Mass Nutzung

### Art. 5

Art und Mass der  
Nutzung

<sup>1</sup> Im Bereich für Gewerbeflächen gelten die im Baureglement festgelegten Bestimmungen der Industriezone I 16, soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen. Im nördlichen Arealteil ist eine öffentliche Entsorgungsstelle zulässig.

<sup>2</sup> Über den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (exkl. Fläche für die Entsorgungsstelle) gilt eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.3. Sofern ein Bauvorhaben dieses Mass nicht erreicht, ist aufzuzeigen, wie die anrechenbare Gebäudefläche im Rahmen eines späteren Ausbaus schrittweise entsprechend erhöht werden kann.

<sup>3</sup> Gegenüber der Grenze des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung und der Detailerschliessungsstrasse gelten die Grenz- und Strassenabstände gemäss Baureglement. Innerhalb des Wirkungsbereichs gelten die Vorschriften des Nachbarrechts, insb. Art. 79b EG ZGB.<sup>1</sup>

<sup>4</sup> Büros, Personalräume und dergleichen sind oberhalb des ersten Vollgeschosses anzuordnen, soweit sie zusammengefasst eine Fläche von 70 m<sup>2</sup> überschreiten.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 LSV.

### Art. 6

Baulinien

<sup>1</sup> Die Baulinien bezeichnen den bebaubaren Bereich innerhalb der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Zonen- und Strassenabstände. Mit den Baulinien wird ebenfalls der Waldabstand festgelegt.

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer oder Aussentrepfen dürfen die Baulinien auf einer Breite von maximal 50% des jeweiligen Fassadenabschnitts um max. 1.5 m überragen, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Die Baulinien überragen dürfen zudem Dachvorsprünge, Ablaufrohre, Lichtschächte und dergleichen.

---

<sup>1</sup> Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

### 3. Gestaltung

#### Art. 7

Grundsatz Bauten und Anlagen und die Umgebung sind so zu gestalten, dass hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung und ihrer Detailgestaltung zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht

#### Art. 8

Fassaden Die Fassaden müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Grelle Farben und glänzende oder spiegelnde Materialien sind zu vermeiden.

#### Art. 9

Dachform <sup>1</sup> Als Dachform sind extensiv begrünte Flachdächer sowie Sattel- oder Pultdächer mit einer max. Neigung von 15 Grad (a.T.) zulässig.

<sup>2</sup> Die Ausrichtung der Sattel- und Pultdächer ist frei.

Dachgestaltung <sup>3</sup> Die Dächer müssen sich hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung gut in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Zur Dacheindeckung sind bei Hauptgebäuden rote, rotbraune bis dunkelbraune sowie graue bis schwarze Materialien zu verwenden.

#### Art. 10

Aussenraumgestaltung <sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung im Bereich für Gewerbeflächen und die Bepflanzung sind auf die Gebäude und die Umgebung abzustimmen.

<sup>2</sup> Soweit die Aussenräume nicht als Verkehrs- oder Lagerfläche genutzt werden, sind sie sickerfähig auszugestalten. Im Bereich der öffentlichen Entsorgungsstelle ist der Boden befestigt und entwässert auszugestalten.

<sup>3</sup> Die einzelnen Gewerbeflächen dürfen eingefriedet werden. Zäune bis max. 2.50 m Höhe dürfen an die Grenze des Wirkungsbereichs sowie an Parzellengrenzen gestellt werden.

## 4. Erschliessung und Parkierung

### Art. 11

- Ausbau Detailerschliessung <sup>1</sup> Die Fahrzeuerschliessung des Areals erfolgt ab der Winterseistrasse, welche zu diesem Zweck auf eine Breite von 6.0 m (exkl. beidseitig 0.5 m Bankett) ausgebaut werden muss. Der Ausbau der bestehenden Detailerschliessung sowie der Bau der neuen arealinternen Detailerschliessung erfolgt gemäss dem zusammen mit der vorliegenden Planung bewilligten Bauprojekt.
- Detailerschliessung neu <sup>2</sup> Die arealinterne Detailerschliessungsstrasse ist entsprechend dem Baufortschritt in den Gewerbeflächen zu realisieren.
- Private Erschliessungsanlagen <sup>3</sup> Die öffentlichen Detailerschliessungsanlagen können bei Bedarf mit weiteren privaten Elementen ergänzt werden. Bei der Dimensionierung der Anlagen ist auf eine flächensparende Anordnung zu achten.
- <sup>4</sup> Direkt ab der Winterseistrasse sind mit Ausnahme der öffentlichen Entsorgungsstelle keine weiteren als die im Überbauungsplan vorgesehenen Anschlüsse zulässig.

### Art. 12

- Abstellplätze für Fahrzeuge Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach Art. 49 ff. resp. Art. 54c BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Erschliessungsflächen sind flächensparend anzulegen und auf den betrieblich notwendigen Bedarf auszurichten.

## 5. Weitere Bestimmungen

### Art. 13

- Entwässerung <sup>1</sup> Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde.
- Versickerung <sup>2</sup> Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Areal über Retentionsflächen in den dafür vorgesehenen Bereichen zu versickern.

### Art. 14

- Hochwasserschutz <sup>1</sup> Im Bereich Hochwasserschutzmassnahmen sind ausschliesslich bauliche Massnahmen und Terrainveränderungen zur Gewährleistung des Hoch-

wasserschutzes innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung zulässig.

<sup>2</sup> Die Realisierung der erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen im Bereich des Winterseigräbli erfolgt gemäss dem zusammen mit der vorliegenden Planung bewilligten Bauprojekt.

#### **Art. 15**

Energie Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

#### **Art. 16**

Entsorgung Standort und Dimensionen der privaten Entsorgungsstellen sind in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu regeln. Die Entsorgungsstellen sind flächensparend anzulegen und auf den betrieblich notwendigen Bedarf auszurichten.

#### **Art. 17**

Beleuchtung <sup>1</sup> Die Beleuchtung des Areals ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung ist sicherzustellen, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Beleuchtete oder leuchtende Firmenanschriften oder Reklamen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

#### **Art. 18**

Etappierung Etappen sind so zu realisieren, dass die verbleibende Fläche zweckmässig nutz- und bebaubar ist und direkt ab der Detailerschliessungsstrasse erschlossen werden kann.

#### **Art. 19**

Privatrechtliche Vereinbarungen Soweit notwendig, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

### **Art. 20**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 26. Oktober 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 28. Januar 2021  
Öffentliche Auflage vom 1. Februar bis 3. März 2021  
*Publikation im Anblatt vom 2. Juni 2021*  
*2. öffentliche Auflage gemäss Anblatt vom 3. Juni bis 2. Juli 2021*  
Einspracheverhandlungen vom 8./10./15./18. März 2021

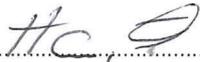
Erledigte Einsprachen 2  
Unerledigte Einsprachen 42  
Rechtsverwahrungen 2

siehe Genehmigung ACP

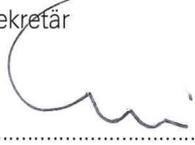
Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. April 2021

Der Gemeindepräsident

Der Sekretär

  
.....

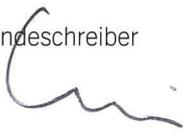
Andreas Hängärtner

  
.....

Bernhard Liehti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Rüegsauschachen, ... 21. APR. 2021

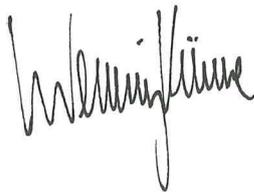
Der Gemeindegemeinder

  
.....

Bernhard Liehti

Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

22. Dez. 2021





## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 26. Oktober 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...  
Publikation im Amtsblatt vom ...  
Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen vom ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Der Gemeindepräsident Der Sekretär

.....  
Andreas Hängärtner Bernhard Liechti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Rüegsauschachen, ...

Der Gemeindegemeinschreiber

.....  
Bernhard Liechti

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

AUFLAGE

**Einwohnergemeinde Rüegsau**

## **Überbauungsordnung ZPP 3 «Unterwintersei»**

---

### Überbauungsplan 1:1'000

Die Überbauungsordnung besteht aus:

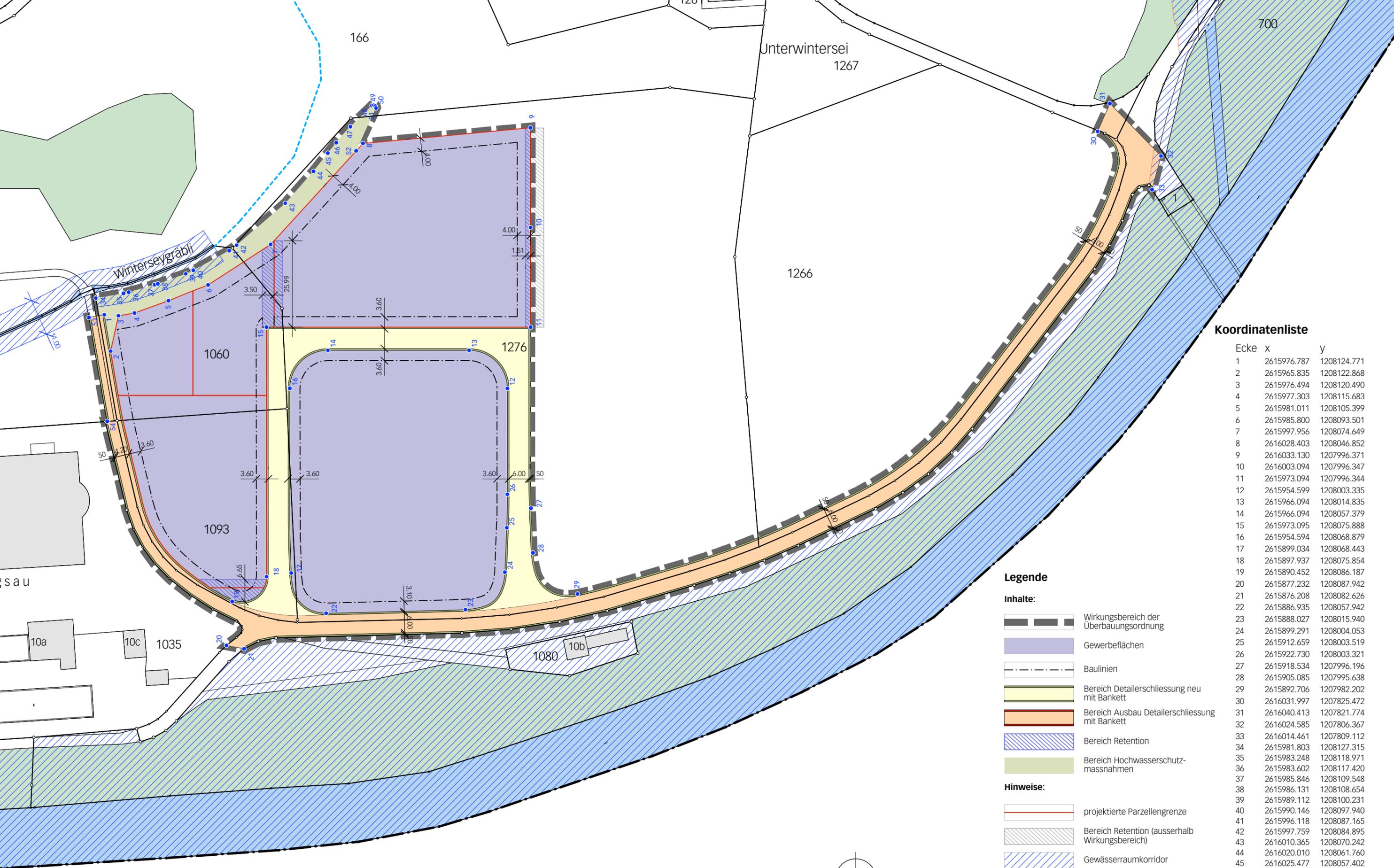
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Änderung Zonenplan
- Erläuterungsbericht
- Baugesuch Erschliessungs- und Hochwasserschutzprojekt

Januar 2021

rüegsau/ueo zpp 3 unterwintersei  
06438/4\_resultate/02\_uep/6438\_uep\_210129\_al/lm/os



**Koordinatenliste**

Ecke	X	Y
1	2615976.787	1208124.771
2	2615965.835	1208122.868
3	2615976.494	1208120.490
4	2615977.303	1208115.683
5	2615981.011	1208105.399
6	2615985.800	1208093.501
7	2615997.956	1208074.649
8	2616028.403	1208046.852
9	2616033.130	1207996.371
10	2616003.094	1207996.347
11	2615973.094	1207996.344
12	2615954.599	1208003.335
13	2615966.094	1208014.835
14	2615966.094	1208057.379
15	2615973.095	1208075.888
16	2615954.594	1208068.879
17	2615899.034	1208068.443
18	2615897.937	1208075.854
19	2615890.452	1208086.187
20	2615877.232	1208087.942
21	2615876.208	1208082.626
22	2615886.935	1208057.942
23	2615888.027	1208015.940
24	2615899.291	1208004.053
25	2615912.659	1208003.519
26	2615922.730	1208003.321
27	2615918.534	1207996.196
28	2615905.085	1207995.638
29	2615892.706	1207982.202
30	2616031.997	1207825.472
31	2616040.413	1207821.774
32	2616024.585	1207806.367
33	2616014.461	1207809.112
34	2615981.803	1208127.315
35	2615983.248	1208118.971
36	2615983.602	1208117.420
37	2615985.846	1208109.548
38	2615986.131	1208108.654
39	2615989.112	1208100.231
40	2615990.146	1208097.940
41	2615996.118	1208087.165
42	2615997.759	1208084.895
43	2616010.365	1208070.242
44	2616020.010	1208061.760
45	2616025.477	1208057.402
46	2616028.637	1208054.915
47	2616033.441	1208050.604
48	2616039.767	1208044.144
49	2616039.866	1208043.590
50	2616039.642	1208043.101
51	2616039.006	1208042.912
52	2616026.186	1208048.883
53	2615975.983	1208129.401
54	2615944.707	1208123.887

**Legende**

- Inhalte:**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
  - Gewerbeflächen
  - Baulinien
  - Bereich Detailerschliessung neu mit Bankett
  - Bereich Ausbau Detailerschliessung mit Bankett
  - Bereich Retention
  - Bereich Hochwasserschutzmassnahmen
- Hinweise:**
- projektierte Parzellengrenze
  - Bereich Retention (ausserhalb Wirkungsbereich)
  - Gewässerraumkorridor
  - Gemeindegrenze
  - bestehende Bauten
  - Wald
  - Gewässer offen / eingedolt

