

AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Rüegsau**

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

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Teil-Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2023



## 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 Überbauungsplans<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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
- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnen deren Lage und maximal zulässige Ausdehnung.
- <sup>3</sup> 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
- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>1</sup> Als Dachform für die Hauptbauten mit 2 Vollgeschossen sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad vorgeschrieben.

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

Dachaufbauten <sup>3</sup> Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften des Baureglements.

### 4. Umgebungsgestaltung

#### Art. 12

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

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

## 6. Umwelt

### Art. 17

- Naturgefahren
- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 ...

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

.....  
Andreas Hängärtner

.....  
Bernhard Liechti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Rüegsausachen, den

Der Gemeindeschreiber

.....  
Bernhard Liechti

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