

2. AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Rüegsau**

### **Änderung Überbauungsordnung ZPP 4 «Kern»**

Änderung im Genehmigungsverfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 BauV

---

---

#### Änderung Überbauungs- vorschriften

Die Planung besteht aus:

- Änderung Überbauungs-  
vorschriften

Weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

April 2026

## **Erläuterung zur Änderung im Genehmigungsverfahren**

Die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung wurde im September 2025 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

Mit Schreiben vom 17. März 2026 nimmt das AGR dazu wie folgt Stellung:

### ***Privilegierung geschlossener vorspringender Gebäudeteile (Art. 7 Abs. 2 UeV)***

*Mit der Änderung von Art. 7 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften (UeV) sollen neu auch geschlossene «vorspringende Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden oder verglast) [...] höchstens auf 2/3 der jeweiligen Seitenlänge max. 1.5 m über den Baubereich hinausragen» dürfen.*

*Die vorspringenden Bauteile (vorspringende Gebäudeteile i.S.v. Art. 10 BMBV) dürfen nur in den Grenzabstand hineinragen, resp. Baubereiche überragen (abstandsprivilegiert), wenn sie nicht mehr als 50% des jeweiligen Fassadenabschnitts belegen. Eine Ausnahme bilden offene vorspringende Gebäudeteile im grossen Grenzabstand, welche bis zu 70% des Fassadenabschnitts belegen dürfen.*

*Da neu auch geschlossene vorspringende Gebäudeteile erlaubt sind, ist der Fassadenabschnitt in Art. 7 Abs. 2 UeV auf max. 50% zu beschränken. (...)*

### ***Handlungsbedarf:***

*Die Bestimmung von Art. 7 Abs. 2 UeV muss so angepasst werden, dass nur 50% des Fassadenabschnitts mit geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen belegt werden können. (...)*

Der Gemeinderat hat entschieden, Art. 7 Abs. 2 UeV entsprechend anzupassen («Version 2. Auflage» in der Darstellung auf der folgenden Seite). Die nachträgliche Änderung wird erneut publiziert und öffentlich aufgelegt. Die übrigen Bestimmungen resp. Anpassungen gemäss der 1. Auflage bleiben unverändert.

## **Änderungen sind *rot* dargestellt**

### **1. Allgemeine Bestimmungen**

*Art. 1 bis 3 unverändert*

### **2. Bebauung**

*Art. 4 unverändert*

*Art. 5 und 6 unverändert gegenüber 1. Auflage*

#### **Art. 7**

*Abs. 1 unverändert*

Baubereiche  
Wohnen

#### **Version 1. Auflage**

<sup>2</sup> Vorspringende *offene* Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden *oder verglast*) dürfen höchstens auf 2/3 der jeweiligen Seitenlänge max. 1.5 m über den Baubereich hinausragen.

#### **Version 2. Auflage**

<sup>2</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens auf 2/3 der jeweiligen Seitenlänge max. 1.5 m über den Baubereich hinausragen. *Vorspringende geschlossene Bauteile wie z.B. verglaste Balkone dürfen höchstens auf 1/2 der jeweiligen Seitenlänge max. 1.5 m über den Baubereich hinausragen.*

*Abs. 3 unverändert gegenüber 1. Auflage*

*Art. 8 und 9 unverändert*

### **3. Erschliessung/Aussenraum**

*Art. 10 und 11 unverändert*

### **4. Realisierung**

*Art. 12 bis 14 unverändert*

*Art. 15 unverändert gegenüber 1. Auflage*

## Genehmigungsvermerke

### 1. Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger 28. Mai 2025  
Öffentliche Auflage vom 28. Mai bis 27. Juni 2025

Einspracheverhandlungen –  
Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 0  
Rechtsverwahrungen 0

### 2. Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger 22. April 2026  
Öffentliche Auflage vom 23. April bis 26. Mai 2026

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

Beschlossen durch den Gemeinderat 29. Juli 2025 und ... 2026

Der Präsident Der Gemeindegeschreiber

.....  
Andreas Hänggärtner

.....  
Bernhard Liechti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Rüegsausachachen, ...

Der Gemeindegeschreiber

.....  
Bernhard Liechti

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