

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Rüegsau

Änderung Überbauungsordnung ZPP 4 «Kern»

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungs- vorschriften

Die Planung besteht aus:

- Änderung Überbauungs-
vorschriften

Weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Mai 2025

Änderungen sind *rot* dargestellt

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 bis 3 unverändert

2. Bebauung

Art. 4 unverändert

Art. 5

Ausnutzung

¹ Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt eine ~~Ausnutzung~~ **Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)** von min. 0.55 und max. 0.9. Das Mass der baulichen Nutzung der Baubereiche ergibt sich aus den Nutzungsbestimmungen der Überbauungsordnung.

Art. 6

Baubereich
Dienstleistung/
Wohnen

¹ Innerhalb des Baubereiches Dienstleistung/Wohnen können 2 Baukörper mit einem min. Gebäudeabstand von 5 m

- mit min. 1.5 m tiefen Arkaden strassenseitig
- mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss mit Kniewand
- oder 3 Vollgeschossen ohne Kniewand im Dach

gebaut werden (max. Gebäudehöhe ab der im Überbauungsplan markierten Erdgeschosshöhe 0.95 m), entsprechend den Nutzungsbestimmungen der Kernzone K3 des Baureglements.

Im Erdgeschoss können die 2 Baukörper durch eine verglaste Passage verbunden werden.

² Vorspringende offene Bauteile sowie Erker dürfen max. 1 m über den Baubereich hinausragen. ~~Vorbehalten bleibt Art. 16 Abs. 3 BR.~~

³ Hofseitig ist ein ein- bis zweigeschossiger Vorbau mit Terrassen möglich. Anstelle eines Vorbaus können nicht überdeckte Parkplätze (mit Baumbepflanzung) erstellt werden. In diesem Bereich muss auch die Abfahrt zur Einstellhalle unter diesem Baubereich liegen (Abfahrtsbereich im Überbauungsplan markiert), sofern diese Einstellhalle nicht über die Einstellhalle der Wohnbereiche erschlossen wird.

Art. 7

Baubereiche
Wohnen

¹ Die Baubereiche Wohnen dienen ausschliesslich dem ruhigen Wohnen. Baulich und betrieblich nicht störende Dienstleistungen (Atelier, Praxis...) sind bis max. zu einem Fünftel der Bruttogeschossfläche des entsprechenden Baubereiches zugelassen (innerhalb dieses Fünftels aber nur so weit, als in den entsprechenden Einstellhallen die minimale Anzahl Abstellplätze nach Bauverordnung gesichert werden kann).

Zugelassen sind:

- 2 Vollgeschosse und das Dachgeschoss mit Kniewand
- oder 3 Vollgeschosse ohne Kniewand im Dachgeschoss

(max. Gebäudehöhe ab der im Überbauungsplan markierten Erdgeschosshöhe 8.5 m).

² 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.

³ Ausserhalb der Baubereiche dürfen ausschliesslich eingeschossige ~~unbe-~~
~~wohnte~~ An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten nach den Bestimmungen des Baureglements in den privaten Gärten, der Spielwiese sowie im motorfahrzeugfreien Spielbereich gebaut werden.

Art. 8 und 9 unverändert

3. Erschliessung/Aussenraum

Art. 10 und 11 unverändert

4. Realisierung

Art. 12 bis 14 unverändert

Art. 15

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung Kern tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Die Änderung der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

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

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

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

.....
Andreas Hängärtner

.....
Bernhard Liechti

Bekanntmachung gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV ...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Rüegsauschachen, ...

Der Gemeindeschreiber

.....
Bernhard Liechti

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