

Einwohnergemeinde Rüegsau

Überbauungsordnung Dörfli

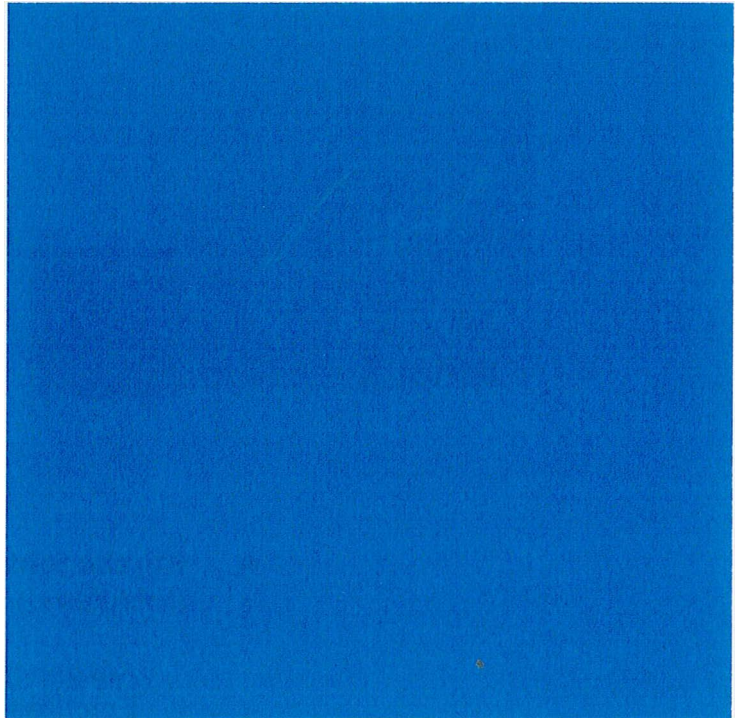
12. August 2013

Revision / Änderung:

[22. September 2016](#)

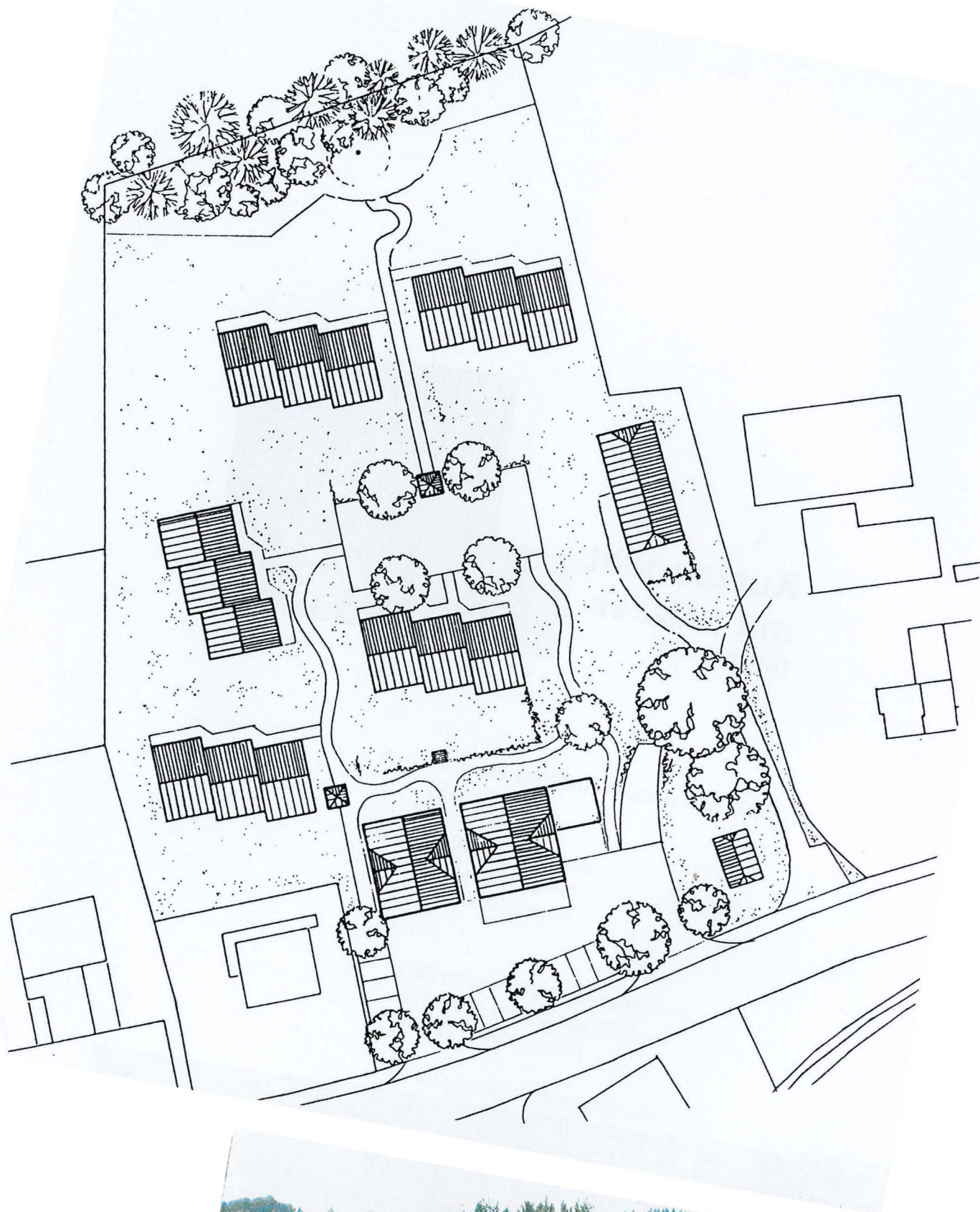
[8. Mai 2020](#)

Überbauungsordnung Dörfli



Genehmigungsexemplar

Rüegsau, 15. Juni 2013



1 AUSGANGSLAGE

1992 wurde die Überbauungsordnung Dörfli mit **6 Baubereichen** für 20 - 30 Wohnungen in Doppel- Reihen- und Mehrfamilienhäusern genehmigt. Der damalige Wunsch der Grundeigentümer nach einer **hohen Dichte** führte zu einem Konzept mit einer verkehrsfreien Wohnsiedlung mit **Innenhof und unterirdischer Parkierung**.

Kurze Zeit nach der Genehmigung dieser Überbauungsordnung wurde im südlichsten Baubereich die **neue Post** realisiert.

Die Bebauung des dahinterliegenden Wohnhofes scheiterte in der Folge über Jahre an den unterschiedlichen Zielen zum **Landwert** von Grundeigentümern und Investoren.

Damit das Überbauungsgebiet Dörfli nun künftig genutzt werden kann, soll auf der Basis von (**Wohnbauten mit geringerer Dichte und bevorzugt oberirdischer Erschliessung**) die rechtskräftige Überbauungsordnung durch eine neue Überbauungsordnung abgelöst werden.

Die Wohnbebauung soll sich auch künftig nach den Bestimmungen der **Wohnzone W2** des rechtskräftigen Baureglementes richten. Für die bestehende Bebauung an der Rüegsaustrasse werden auch künftig die Bestimmungen der **Dorfzone D2** gelten.

Art. 39 1. Masse

¹ Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- fixen Geschosszahlen (GZ),
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Nebenbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	ES
W2	4 m	8 m	8 m	2	25 m	II
D2	4 m	7 m	8 m	2	25 m	III

An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind (Art. 15¹ BR), werden nicht zur Gebäudelänge angerechnet. (Vgl. Art. 17 BR)

In den Wohnzonen W2, W3 und Wohn-/Gewerbezone WG2 sowie in der Dorfzone D2 und den Kernzonen K2 und K3 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20.00 m lang oder über 15.00 m breit sind auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/5 der Mehrbreite.

- ▶ Abb. 2 Baurechtliche Grundmasse Wohnzone W2
- ▶ Abb. 3 Überbauungsrichtskizze 1:750
- ▶ Abb. 4 Überbauungsplan Dörfli 1:750





▲ Abb. 5

Blick entlang der
Rüegsaustrasse

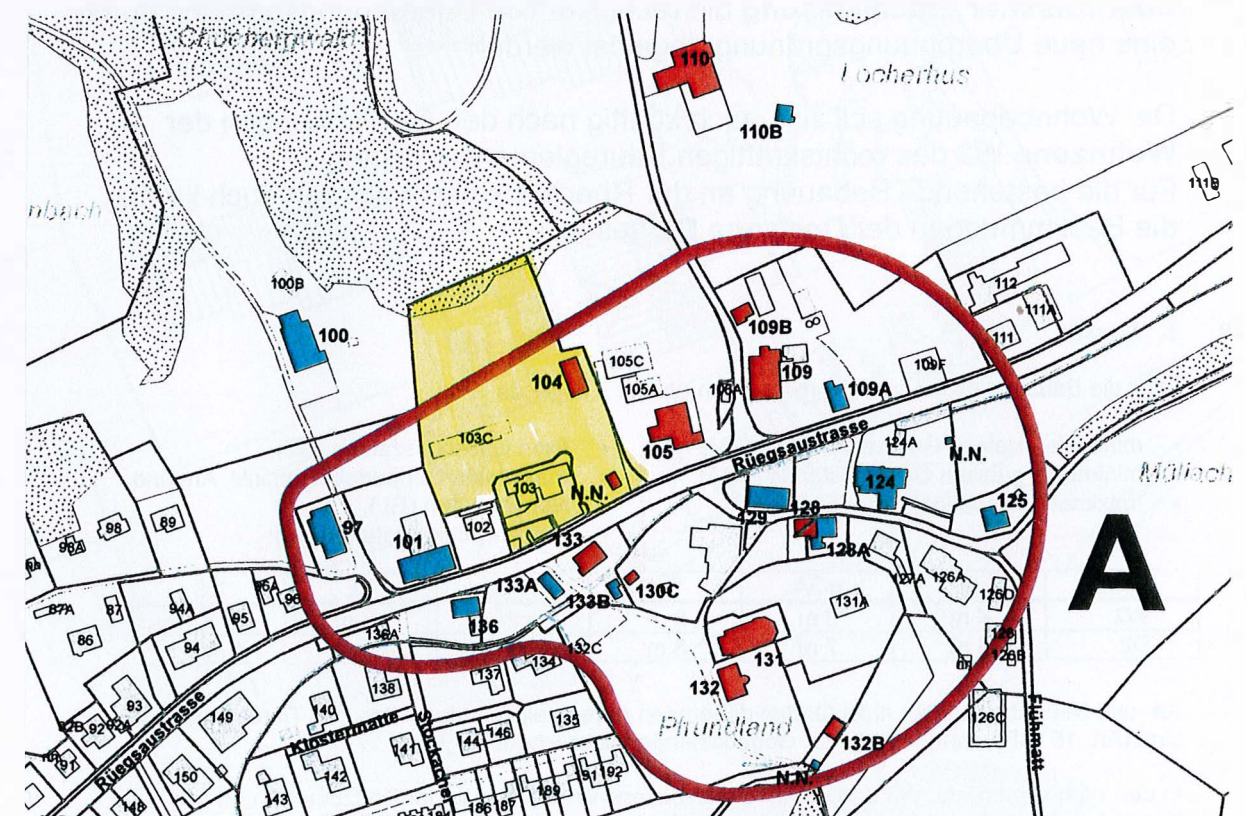
◀ Abb. 6

Blick zur angren-
zenden Hofgruppe

Der unbebaute Arealteil misst 60 x 75 m, d.h. **ca. 4'500 m² bebaubare Fläche**. Von Süd nach Nord weist das Areal ca. 5 m Steigung aus, von West nach Ost 1-2 m Steigung. Westlich angrenzend ans Areal wurde in den vergangenen Jahren das Terrain stark angeschüttet und teilweise bebaut. Mit der neuen Überbauungsordnung muss auf diese neue Situation bezüglich der **Höhenfestlegung** entsprechend reagiert werden.

Das Areal liegt nach Denkmalpflegeinventar teilweise in einer **Baugruppe**. Dieses ist umgeben von einer Reihe **schützenswerter und erhaltenswerter Objekte** des kant. Inventars (Abb. 7).

Nördlich angrenzend an das Areal wurde der Wald anlässlich der letzten Ortspla-
nungsrevision mittels **Waldfeststellungsverfahren** erfasst (Abb. 8).



▲ Abb. 7 Ausschnitt aus dem Inventar der Denkmalpflege

■ schützenswert
■ erhaltenswert

2 ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG

Mit einer **Stichstrasse**, welche in einem längsförmigen **Innenplatz** endet, soll das Areal neu erschlossen werden. Diese Erschliessung dient auch den Fussgängern und Fahrradfahrern.

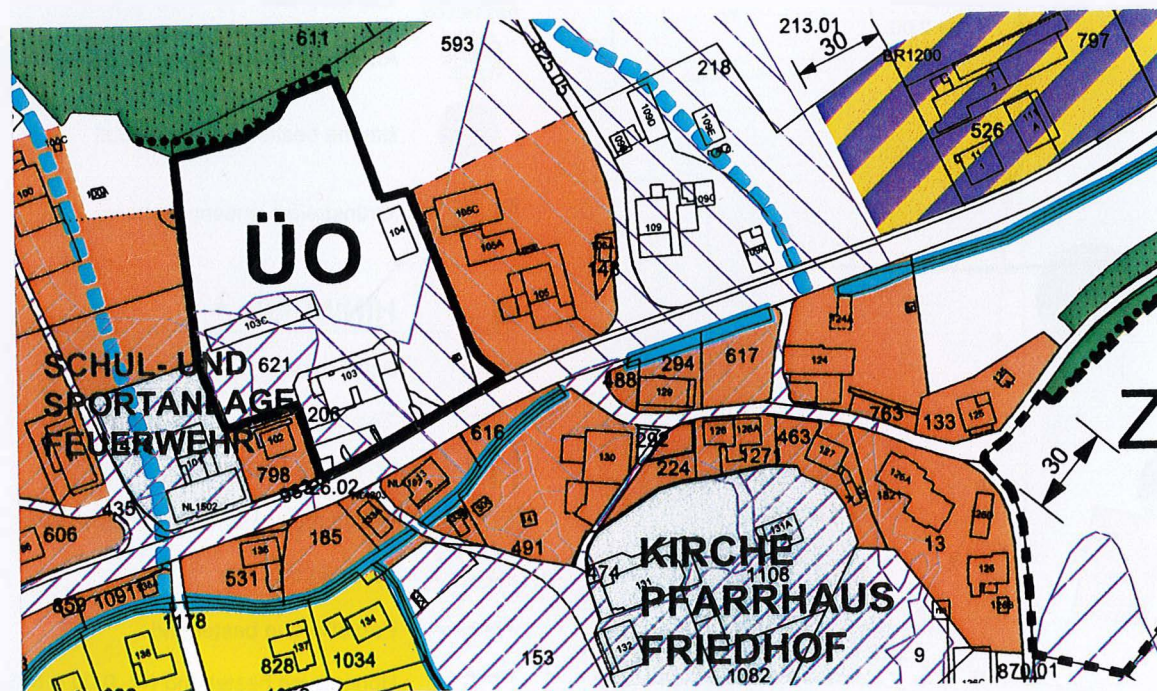
Entlang der Stichstrasse sind die individuellen und kombinierten **Unterstände** für die Personenwagen angeordnet.

Vorgesehen sind **maximal 15 neue Wohneinheiten** in (Doppel)einfamilienhäusern und eventuell kleineren Mehrfamilienhäusern. Bei einer Bruttogeschossfläche von 160 m²/Einheit ergibt sich im Areal eine **Dichte von ca. 0,5**.

3 AUSSENRAUM

Der längsförmige Innenplatz dient als **Spiel- und Aufenthaltsbereich**.

Die umstehende Bepflanzung im Areal wird ergänzt mit einer **neuen Baumreihe** entlang der neuen Erschliessung.

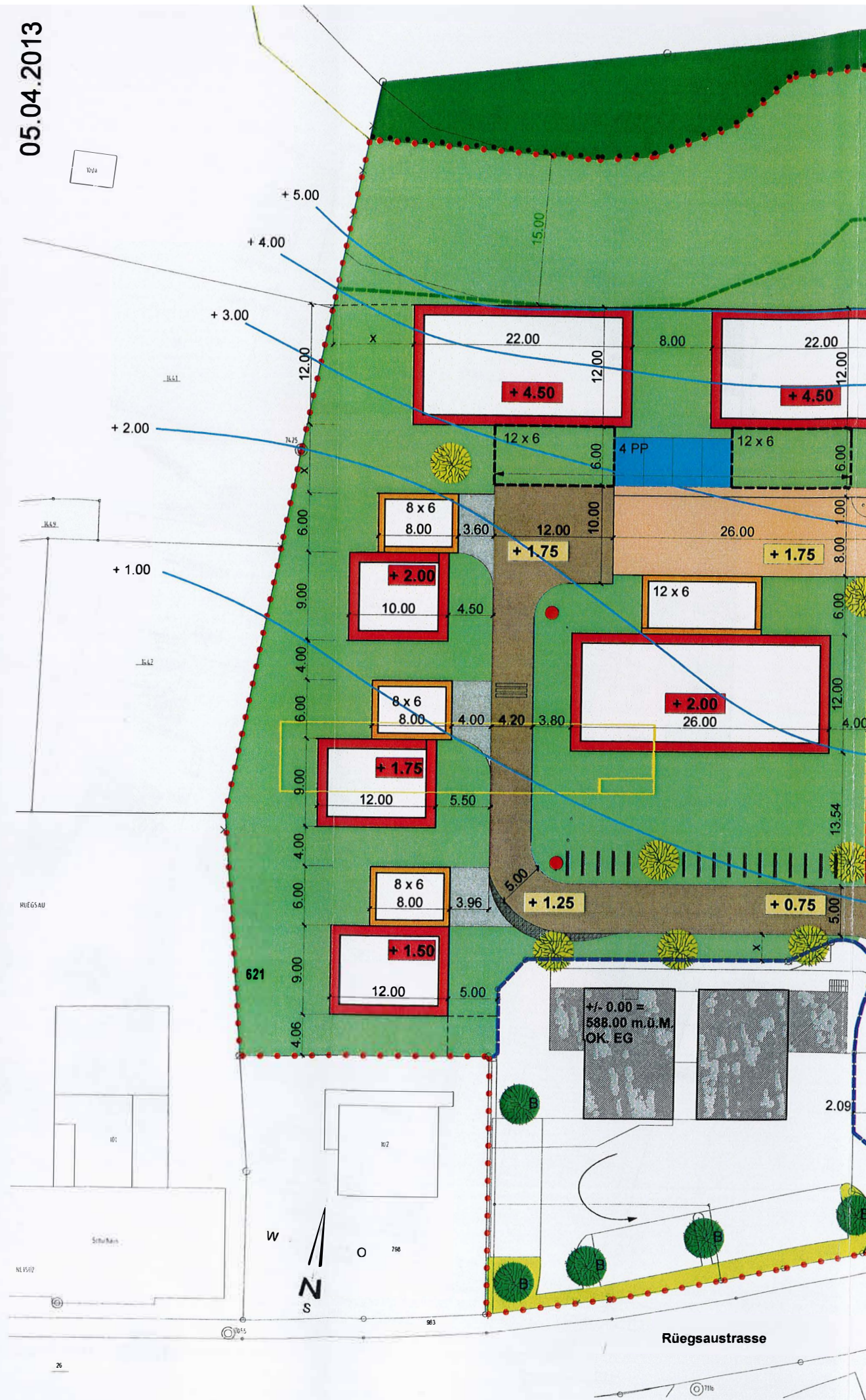


- ▲ Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan
- ▶ Abb. 9 Bebauungsidee 1:750
- ▶▶ Abb. 10 Überbauungsplan 1:500



ÜBERBAUUNGSPLAN DÖRFLI 1 : 500

05.04.2013



INHALT



I Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung
- Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

II Erschliessung und Bebauung

- Art. 4 Höhenlage
- Art. 5 Erschliessungsanlagen
- Art. 6 Abstellplätze
- Art. 7 Bebauung

III Aussenraum

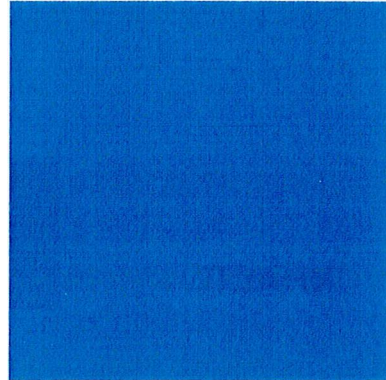
- Art. 8 Umgebungsgestaltung

IV Realisierung

- Art. 9 Vereinbarungen
- Art. 10 Inkrafttreten

Teil B

Überbauungs- vorschriften mit Überbauungsplan (Rechtsverbindlich)



INHALT



Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung
- Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

II Erschliessung und Bebauung *

- Art. 4 Höhenlage
- Art. 5 Erschliessungsanlagen
- Art. 6 Abstellplätze
- Art. 7 Bebauung

III Aussenraum

- Art. 8 Umgebungsgestaltung

IV Realisierung

- Art. 9 Vereinbarungen
- Art. 10 Inkrafttreten

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 **Wirkungsbereich, Zweck**

- 1 Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan (Anhang) durch eine strichpunktierte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Ueberbauungsordnung soll:
 - eine sinnvolle Erschliessung mit halböffentlichem Spiel- und Aufenthaltsbereich ermöglichen
 - die Begrünung des Aussenraumes entlang der Erschliessung sicherstellen
 - bezüglich Gestaltung der Bauten einen Spielraum belassen

Art. 2 **Bestandteile der Ueberbauungsordnung**

- 1 Die Ueberbauungsordnung umfasst:
 - Ueberbauungsplan, Massstab 1: 500 mit Legende
 - die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften
- 2 Für den Gemeinderat gelten bei der Vorprüfung von Projekten und bei der Prüfung von Baugesuchen als Hinweis:
 - der Kurzbericht mit Skizzen

Art. 3 **Verhältnis zum Baureglement**

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Gemeinde Rüegsau.

II **ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG**

Art. 4 **Höhenlage**

- 1 Die im Ueberbauungsplan fixierten Höhen über Meer bestimmen die Höhenlage der Erschliessung sowie des Erdgeschosses der Hauptbauten. (Abweichung bei der Detailplanung max. ± 0.5 m)

Art. 5 **Erschliessungsanlagen**

- 1 Sämtliche Erschliessungselemente innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sind entsprechend den im Ueberbauungsplan enthaltenen Materialien zu erstellen und diffus über die Schulter in Sickeranlagen fliessen zu lassen.
- 2 Die Hochstämme (Ahorn) sowie die Leuchtstelen und die Entsorgungsstelle mit Robidog werden entsprechend dem Baufortschritt der Erschliessungsflächen gepflanzt/erstellt.
- 3 Die Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung (Detailerschliessung nach Ueberbauungsplan) dienen insbesondere auch als Spiel- und Aufenthaltsflächen, soweit diese im Ueberbauungsplan nicht als öffentliche Zufahrtstrasse markiert sind.
- 4 Im privaten Gartenbereich kann die nach Art. 5² vorgeschriebene Bepflanzung ergänzt werden mit Begrünung entsprechend den Vorschriften des Baureglementes.

Art. 6 **Abstellplätze**

- 1 Die nach Bauverordnung vorgeschriebenen Abstellplätze müssen in den überdeckten Carports oder in den freistehenden Carports realisiert werden. Die Carports müssen zur Zufahrtstrasse/zum Aufenthaltsbereich und auf den Seiten bis 3 m ab Strasse jederzeit offen bleiben.
- 2 An- und Kleinbauten (... insbesondere die Carports) dürfen bis zu einer Tiefe von max. 12 m Abstand zur Zufahrtstrasse und einer Tiefe von max. 7 m zum Aufenthaltsbereich ohne besondere Zustimmung des Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden. Diese sind jedenfalls mit begrünten Flachdächern zu gestalten. Diese Bestimmungen sind mittels Dienstbarkeit beim Landverkauf grundbuchlich festzuhalten.

Art. 7

Bebauung

- 1 Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 des Baureglementes. Das Ueberbauungsgebiet ist für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten (Doppel)einfamilienhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser (max. 6 Familienwohnungen) ist ausschliesslich nicht störendes Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) bis max. $\frac{1}{3}$ der Bruttogeschossfläche pro Baute zulässig.
- 2 Erwünscht ist die Verwendung alternativer Energien, die Erstellung einer gemeinsamen Heizanlage und die Erstellung von Neubauten nach Minergiestandard.
- 3 Auf den bebauten Parzellen der ehemaligen Post und des Bauernhauses gelten auch künftig die Bestimmungen der Dorfzone D2 des Baureglementes.
- 4 Innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sind max. 20 Familienwohnungen zugelassen. Neu erstellt werden können somit noch max. 15 Familienwohnungen. (5 Familienwohnungen sind früher realisiert worden.
- 5 Innerhalb des im Ueberbauungsplan eingetragenen Waldabstandes von 15 m dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.
- 6 In der ersten Bautiefe (35 m) entlang der Rüegsaustrasse gelten weiterhin die Bestimmungen der Dorfzone D2.

III

AUSSENRAUM

Art. 8

Umgebungsgestaltung

- 1 Das Regenabwasser von Dach- und Platzflächen ist in Sickeranlagen fliessen zu lassen.
- 2 Sämtliche strassenseitigen Vorplätze und Zugänge auf den Privatparzellen sind mit Sickerstein zu gestalten.
- 3 Auf Stützmauern ist soweit möglich zu verzichten. Diese sind ausschliesslich in Naturstein zu erstellen. Deren Höhe ist auf max. 1.2 m ab fertigem Terrain beschränkt.

- 4 Die vorgesehene Bauweise bedingt eine gute Koordination der Aussenraumgestaltung insbesondere unter benachbarten Grundstücken.

Mit jeder Baueingabe muss ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, der Auskunft gibt über die vorgesehene Bepflanzung (Bäume, Sträucher), die Terrainveränderungen sowie die Abgrenzung privater Bereiche (Mauern, Hecken, Zäune, Unterstände ...)

Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen zur Gestaltung des Aussenraumes sowie der An- und Kleinbauten im Grenzbereich unter Nachbarn festlegen.

- 5 Bei der Ausfahrt müssen die Sichtbedingungen nach der SN-Norm eingehalten werden.

IV REALISIERUNG

Art. 9 Vereinbarungen

- 1 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit einem Infrastrukturvertrag, welchen die Behörde mit den Grundeigentümern vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung abschliesst, sowie mit privatrechtlichen Verträgen (Unterhalt der privaten Erschliessung, Dienstbarkeiten zu Grenzbaurechten ...) sicherzustellen.

Art 10 Inkrafttreten

- 1 Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- 2 Mit der Genehmigung der vorliegenden neuen Überbauungsordnung wird gleichzeitig die alte nachrechtskräftige Überbauungsordnung vom 16.10.1992 aufgehoben.

ÜBERBAUUNGSPLAN 1 : 500

05.04.2013



LEGENDE

ALLGEMEIN

- Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- +/- 0.00 Höhenlage Strasse (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M.)
- +/- 0.00 Höhenlage Erdgeschoss (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M.)

ERSCHLIESSUNG

- Zufahrtsstrasse öffentlich (Asphalt)
- Verkehrsberuhigung (Pflastersteine), ungefähre Lage
- Spiel- und Aufenthaltsbereich (Asphalt) (Detailerschliessung)
- Hauszufahrtbereiche (Sickersteine)
- Überfahrbare Ausrundung (Sickersteine)
- Besucherparkplätze (Sickersteine)

BEBAUUNG

- Baubereiche Wohnen
- Baubereiche Carport freistehend / offen
- Baubereiche Carport überdacht / begrünt
Zufahrt Einstellhalle

AUSSENRAUM

- Gärten privat
- Ahorn (Hochstammbaum), ungefähre Lage
- Bäume bestehend / geschützt
- Grünstreifen entlang Gehweg

HINWEISE

- Beleuchtung öffentlich
- (E) Entsorgung / Robidog (Hüusli)
- ||| Böschung / Naturstein
- Bebauung bestehend / schützenswert
- Parzellierung neu
- Parzellierung bestehend
- Höhenlinien bestehend (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M.)
- Wald
- Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Waldabstand min. 15.00 m = rechtsverbindliche Festlegung
- Abbruch

siehe Genehmigung AGR

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom 29.11.2012 bis 31.12.2012
Vorprüfung	vom 26.02.2013
Publikation im Anzeiger	vom 18. + 25.04.2013
Öffentliche Auflage	vom 18.04.2013 bis 20.05.2013
Einspracheverhandlung	am
Erledigte Einsprachen	
Unerledigte Einsprachen	
Rechtsverwahrungen	

Beschlossen durch den
Gemeinderat Rüegsau

am 02.04.2013

Beschlossen durch die
Einwohnergemeinde Rüegsau

am 05.06.2013

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt

den 07.06.2013

Der Sekretär

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am 12. Aug. 2013

A. Bil.

ÜBERBAUUNGSORDNUNG DÖRFLI

ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSPLAN nach Art. 122⁷ BauV

Erläuternder Bericht zur Änderung

30.05.2016

Aufgrund der im Juni 2013 durch die **Gemeindeversammlung** beschlossenen Überbauungsordnung Dörfli wurden in den vergangenen 3 Jahren **vier Einfamilienhäuser im südlichen Teil des Areals** erstellt.

Nun steht die **Realisierung weiterer Einfamilienhäuser im nördlichen Teil des Areals** an.

Insbesondere aufgrund von Käuferwünschen sollen die **Parkierungsmöglichkeiten** (Bewohner- und Besucherparkplätze) im Überbauungsplan angepasst werden.

In der nördlichsten Bebauungsreihe soll den **individuell gestalteten Einfamilienhäusern eine Front einheitlich in Beton gestalteter Nebenbauten zur Parkierung** (entsprechend der nebenstehenden Illustrierung) **vorangestellt werden**.

Der Bereich der Änderung liegt **rückwärtig** im Areal, wird **durch bestehende Bebauung abgedeckt** und ist somit vom öffentlichen Raum aus **nicht wahrnehmbar**.

Da durch die Änderung der Parkierung **weder das Nutzungs- noch das Gestaltungskonzept der Überbauungsordnung wesentlich verändert werden**, wird die Änderung seitens der zuständigen kommunalen Behörden (Baukommission / Gemeinderat) als auch der kantonalen Behörden (Amt für Gemeinden und Raumordnung) als **geringfügig** eingestuft.

Die Idee zur künftigen Bebauung der nördlichsten Reihe ist nachfolgend illustriert:



Überbauungsplan ALT – NEU folgende Seiten ►



LEGENDE

ALLGEMEIN

- Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- +/- 0.00 Höhenlage Strasse (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M.)
- Höhenlage Erdgeschoss (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M.)

ERSCHLIESSUNG

- Zufahrtsstrasse öffentlich (Asphalt)
- ▨ Verkehrsberuhigung (Pflastersteine), ungefähre Lage
- Spiel- und Aufenthaltsbereich (Asphalt) (Detailerschliessung)
- Hauszufahrtsbereiche (Sickersteine)
- Überfahrbare Ausrundung (Sickersteine)
- Besucherparkplätze (Sickersteine)

BEBAUUNG

- Baubereiche Wohnen
- Baubereiche Carport freistehend / offen
- Baubereiche Carport überdacht / begrünt
- Zufahrt Einstellhalle

AUSSENRAUM

- Gärten privat
- Ahorn (Hochstammbaum), ungefähre Lage
- Bäume bestehend / geschützt
- Grünstreifen entlang Gehweg

HINWEISE

- Beleuchtung öffentlich
- ⓔ Entsorgung / Robidog (Hüslis)
- ▨ Böschung / Naturstein
- Bebauung bestehend / schützenswert
- Parzellierung neu
- Parzellierung bestehend
- Höhenlinien bestehend (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M.)
- Wald
- Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Waldabstand min. 15.00 m
- Abbruch



LEGENDE

■ ALLGEMEIN

- • • • Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- | | |
|----------|--|
| +/- 0.00 | Höhenlage Strasse (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M.) |
| +/- 0.00 | Höhenlage Erdgeschoss (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M.) |

■ ERSCHLIESSUNG

- | | |
|---|--|
|  | Zufahrtsstrasse öffentlich (Asphalt) |
|  | Verkehrsberuhigung (Pflastersteine), ungefähre Lage |
|  | Spiel- und Aufenthaltsbereich (Asphalt)
(Detailerschliessung) |
|  | Hauszufahrtsbereiche (Sickersteine) |
|  | Überfahrbare Ausrundung (Sickersteine) |
|  | Besucherparkplätze (2.5 x 5.0m / Sickersteine) |

■ BEBAUUNG

-  Baubereiche Wohnen
-  Baubereiche Carport freistehend / offen
-  Baubereiche Carport überdacht / begrünt
-  Zufahrt Einstellhalle

AUSSENRAUM

-  Gärten privat
-  Ahorn (Hochstammbaum), ungefähre Lage
-  Bäume bestehend / geschützt
-  Grünstreifen entlang Gehweg

HINWEISE

-  Beleuchtung öffentlich
 -  Entsorgung / Robidog (Hüusli)
 -  Böschung / Naturstein
 -  Bebauung bestehend / schützenswert
 -  Parzellierung neu
 -  Parzellierung bestehend
 -  Höhenlinien bestehend (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M.)
 -  Wald
 -  Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
 -  Waldabstand min. 15.00 m
 -  Abbruch
- unbebaubarer Baubereich* siehe Genehmigung AGR

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Anzeiger

Öffentliche Auflage

Einspracheverhandlungen

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

BESCHLOSSEN DURCH DEN
GEMEINDERAT RÜEGSAU

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN
BESCHEINIGT RÜEGSAU

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

MIT BESCHLUSS

vom 30. Juni 2016 und
vom 30. Juni 2016 bis 2. Aug. 2016

am —
—
—
—

am 21.
30. Juni 2016 siehe Genehmigung AGR

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

Der Gemeindeschreiber

vom 22. Sep. 2016



GENEMIGUNG

Einwohnergemeinde Rüegsau

Änderung Überbauungsordnung «Dörfli»

Anpassungen im Genehmigungsverfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Änderung Überbauungsplan und -vorschriften

Die Änderung der Überbauungsordnung
besteht aus:

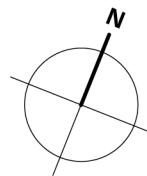
- Änderung Überbauungsplan und
-vorschriften

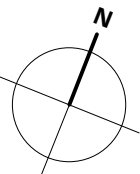
Weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Februar 2020

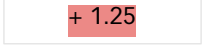
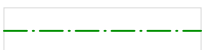
Rüegsau/Änderung UeO Dörfli 06643/4/01/06643_UeP_200221_GE/lm/os/dr





Legende

Inhalte:

	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
	Höhenlage Strasse (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M)
	Höhenlage Erdgeschoss (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M)
	Baubereich Wohnen / unterirdische Parkierung
	Baubereich Carport überdacht / begrünt Zufahrt Einstellhalle
	Baubereich Carport freistehend / offen
	Bereich Aussentreppe
	Zufahrtstrasse öffentlich (Asphalt)
	Verkehrsberuhigung (Pflastersteine), ungefähre Lage
	Hauszufahrtsbereiche (Sickersteine)
	Gärten privat
	Ahorn (Hochstammbaum)
	Bäume bestehend / geschützt
	Grünstreifen entlang Gehweg
	Überfahrbare Ausrundung (Sickersteine)
	Bereich Besucherparkplätze (Sickersteine)
	Spiel- und Aufenthaltsbereich (Asphalt) (Detailerschliessung)
	Waldabstandlinie mind. 15m

Hinweise:

	Beleuchtung öffentlich
	Entsorgung / Robidog (Hüüsli)
	Böschung / Naturstein
	Unterirdischer Baubereich
	Gebäude bestehend
	Gebäude erhaltenswert / schützenswert
	Höhenlinien bestehend (+/- 0.00 = 588.00 m.ü.M.)
	Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

Änderung Überbauungsvorschriften

Änderungen sind **rot** markiert

Art. 1 bis 6 unverändert

Art. 7

Bebauung

¹ Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 des Baureglementes. Das Überbauungsgebiet ist für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten (Doppel)einfamilienhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser (max. 6 Familienwohnungen) ist ausschliesslich nicht störendes Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) bis max. 1/2 der Bruttogeschossfläche pro Baute zulässig.

² Erwünscht ist die Verwendung alternativer Energien, die Erstellung einer gemeinsamen Heizanlage und die Erstellung von Neubauten nach Minergiestandard.

³ Auf den bebauten Parzellen der ehemaligen Post und des Bauernhauses gelten auch künftig die Bestimmungen der Dorfzone D2 des Baureglementes.

⁴ Innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung sind max. 20 Familienwohnungen zugelassen. Neu erstellt werden können somit noch max. 15 Familienwohnungen (5 Familienwohnungen sind früher realisiert worden).

⁵ Innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Waldabstandes von 15 m dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

⁶ In der ersten Bautiefe (35 m) entlang der Rüegsastrasse gelten weiterhin die Bestimmungen der Dorfzone D2.

⁷ Auf Parzelle Nr. 1465 ist die ~~Fassadenflucht~~ ^{Ebene der Aussendämmung} gegenüber der südöstlichen Grenze des Baubereichs um mindestens 2.5 m zurückzusetzen. Der Raum dazwischen kann auf der ganzen Breite für Balkone, Gartensitzplätze, Vordächer und dergleichen genutzt werden. ^{siehe Genehmigung AGR}

Art. 8 bis 10 unverändert

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

13. Juni 2019
13. Juni bis 15. Juli 2019

Einspracheverhandlungen vom
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

–
–
–
–

Beschlossen durch den Gemeinderat am

28. Mai und 6. August 2019, 25. Februar 2020


.....
Andreas Hänggärtner, Gemeindepräsident


.....
Bernhard Liechti, Sekretär

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
im amtl. Anzeiger

9. August 2019 und 5. März 2020

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Rüegsauchachen, 08. APR. 2020


.....
Bernhard Liechti, Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung



08. Mai 2020

