

## Überbauungsordnung „Rüderswilschachen“

### **Überbauungsvorschriften**

mit geringfügiger Änderung gem. Art. 122 Abs. 6 BauV vom 22.05.2012

#### **Artikel 1 Zweck**

Die Überbauungsordnung soll die Lücke zwischen den zwei Kleinbaugebieten entlang der Emme schliessen. Dabei ist auf den Wald und die bestehende Hochspannungsleitung gebührend Rücksicht zu nehmen. Durch eine gemeinsame Erschliessung und minimale Gestaltungsgrundsätze soll auch in diesem schmalen Baulandstreifen eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

#### **Artikel 2 Verhältnis zum gültigen Recht:**

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Rüderswil gilt subsidiär zu dieser Ordnung und für die bestehenden Bauten.

#### **Artikel 3 Art der Nutzung:**

Die Art der Nutzung richtet sich innerhalb der Baufelder nach der baurechtliche Grundordnung Zone W resp. WG der Gemeinde.

#### **GRUNDSÄTZE:**

#### **Artikel 4 Geltungsbereich der Grundsätze:**

Sie gelten für die Zone W innerhalb des ZPP Perimeters.  
Die bestehenden Gebäude in der Zone WG haben Besitzstandsgarantie; für Bauvorhaben gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

#### **Artikel 5 Baulinien, Abstände:**

Gegenüber Wald:	gem Überbauungsplan
Gegenüber BKW Leitung:	gem Überbauungsplan
Zwischen den Bauten:	min. 6.0 m innerhalb des Baufeldes
Kleine Grenzabstände:	min. 3.0 m innerhalb Baufeld für Zone W

## Artikel 6 Hauptgebäude:

Firstrichtungen: parallel oder senkrecht zur Emme

## Artikel 7 Nebenbauten

Es gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde, wobei die Gebäudehöhe ab dem fertigen Terrain zu messen ist.

## Artikel 8 Höhen der Hauptgebäude

Die Gebäudehöhe ist jeweils an der östlichen Parzellenecke ab dem fertigen Belag der Erschliessungsstrasse zu messen. Die diesbezügliche Gebäudeprofilhöhe darf 4.50 m nicht überschreiten.

Die im Plan eingetragenen Höhenkoten „OK Kellerboden“ müssen nur eingehalten werden, wenn die Entwässerung des UG im freien Gefälle erfolgen soll.

Das Terrain nord-östlich der Gebäude muss grundsätzlich bis auf die Strassenhöhe aufgeschüttet werden, geringfügige Abweichungen kann die Baubewilligungsbehörde gestatten. Süd-westlich ist eine Geländeabstufung möglich. Bestehende Umgebungsgestaltungen sind zu berücksichtigen.

Die Höhen des fertigen Kellerbodens müssen definiert werden. Einerseits liegt die Gemeindeganalisationsleitung z.T. nur etwas mehr als 1 m unter dem gewachsenen Terrain, andererseits können bei minimalen Gebäudeabständen nicht allzu grosse Höhendifferenzen ausgeglichen werden.

Die im Überbauungsplan fixierten Höhen sind die minimalen Koten für fertig Kellerboden. Die Gebäudeprofilhöhe wird ab dieser Kote gemessen und darf 7.0 m nicht überschreiten.

Das Terrain entlang der Privatmarchen darf ab Ausgangshöhe nicht höher als 1.50 m sein. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Vereinbarungen.

## Artikel 9 Erschliessung

Die im Plan gelb dargestellte Strasse dient der Erschliessung aller Neubauten innerhalb des Baufeldes.

Die übrigen Erschliessungsanlagen (Ver- und Entsorgung) sind aus dem Bauprojekt ersichtlich.

## Artikel 10 Parkierung

Autounterstände, Garagen und Parkierungsanlagen sind zwischen den Bauten oder emmeseitig anzuordnen.

Offene Unterstände dürfen bis 1 m an die Erschliessungsstrasse gebaut werden (inkl. Dachvorsprung)



## **Artikel 11 Wanderweg**

Der Wanderweg entlang dem Schachenwald bleibt in seiner Lage und seinem Bestand erhalten.

## **Artikel 12 Entwässerung / Grundwasserstände**

Die Dimensionierungen und die Detailprojektierung der Abwasseranlagen sind nach der Schweizer Norm SN 592000 "Liegenschaftsentwässerung" sowie den Richtlinien über die Versickerung von Regen- und Reinabwasser (GSA 1999) auszuführen. Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen.

Das Regenabwasser ist unter Beachtung der erwähnten Richtlinie zu versickern. Versickerungsanlagen dürfen aber nur realisiert werden, wenn der einzuhaltende "trockene"

Minimalabstand von Unterkante Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserspiegel mindestens 1 Meter beträgt, andernfalls ist das Meteorwasser abzuleiten.

Vor dem Erstellen von Versickerungsanlagen ist durch eine Fachperson die technische Machbarkeit einer konformen Regenwasserversickerung zu überprüfen und zu dokumentieren, dazu ist u.a. der örtliche, maximal mögliche Grundwasserspiegel zu bestimmen. Das Freilegen des Grundwasserspiegels am Versickerungsort ist verboten.

Das anfallende Strassenabwasser ist entlang der Erschliessungsstrasse oberflächlich diffus über die Schulter, über eine bewachsene Humusschicht (Oberbodenpassage), versickern zu lassen. Die Stärke der Humusschicht muss flächendeckend mindestens 30 cm betragen.

Infolge der örtlich hohen Grundwasserstände ist zu beachten, dass für allfällige Grundwasserabsenkungen oder Arbeiten im Grundwasserbereich eine separate Gewässerschutzbewilligung zu beantragen ist.

## **WEITERE BESTIMMUNGEN**

### **Artikel 13 Infrastrukturvertrag**

Der Vertrag vom 22.05.2006 gilt als integrierender Bestandteil dieser Überbauungsordnung (Art.89 Abs. 4 BauG).

### **Artikel 14 Inkrafttreten**

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

**Genehmigungsvermerke**

Publikation der geringfügigen  
Änderung im Anzeiger Oberes Emmental: 24. Mai 2012

Öffentliche Auflage geringfügige Änderung: 24. Mai bis 25. Juni 2012

Einspracheverhandlung am: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

Geringfügige Änderung beschlossen  
durch den Gemeinderat am: 22. Mai 2012 und 13. August 2012

Der Präsident:



*[Handwritten signature]*  
.....

Der Gemeindeschreiber:

*[Handwritten signature]*  
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Rüderswil, den 31. August 2012  
Der Gemeindeschreiber:

*[Handwritten signature]*  
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: **13. Sep. 2012**  
.....

*[Handwritten signature]*  
.....