

Gestaltungsplan „Oberrüttenenstr. 12“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom **28.2.2000** bis **29.3.2000**

Vom Gemeinderat beschlossen am **8.11.1999**

Die Gemeindepräsidentin:

[Handwritten signature]

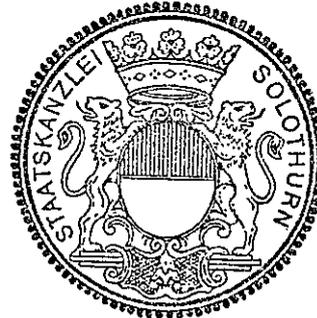
Der Gemeindegemeinschafter:

[Handwritten signature]

vom Regierungsrat genehmigt am *27. Juni 2000* mit RRB Nr. *1256*

der Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs



Stand:

Genehmigungsvorlage

Verabschiedet vom Gemeinderat am 8. Nov. 1999

Verabschiedet von der Planungskomm. am 4. Nov. 1999

10
11

C

C

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Umnutzung des bisherigen Restaurationsbetriebes in eine Wohnnutzung unter Wahrung der lokalen räumlichen Qualitäten. Die charakteristischen Elemente des dörflichen Ensembles am Eingang zu Oberrüttenen sollen erhalten bleiben.
- § 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Rüttenen und der einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung
- Abs. 1
Das vom Plan erfasste Gebiet wird gemäss Gestaltungsplan unterteilt in eine zweigeschossige Wohnzone und eine Freihaltezone B.
- Abs. 2
In der zweigeschossigen Wohnzone sind Bauten zugelassen, die der Wohnnutzung *oder nichtstörender Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe dienen.*
- Abs. 3
Die Freihaltezone B ist bestimmt für die gartenbauliche oder landwirtschaftliche Nutzung. Neubauten und Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Die Baubehörde kann eingeschossige Nebenbauten bis max. 40 m² Grundfläche zulassen, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Freihaltezone B stehen. Im Gestaltungsplan ist ein Bereich für derartige Nebenbauten ausgeschieden.
- Abs. 4
Im Bereich für Aussenanlagen und offene Parkierung sind neben der Nutzung als Vorgarten auch offene Abstellplätze für Parkierung zulässig.
- § 5 Ausnützung
Die max. Ausnützung,
- im Baufeld A: ergibt sich aus dem im Plan bez. Baubereich.
- im Baufeld B: beträgt max. 360 m² BGF.



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- § 6 Baubereiche
- Bewohnte Neu- und Umbauten sowie gedeckte Autoabstellplätze dürfen nur in den im Plan dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden.
- Abs. 1 **Baufeld A**
Zulässig sind Um- und Neubauten. Das ehemalige Restaurant gilt als erhaltenswert, dementsprechend steht im Falle einer baulichen Veränderung ein Umbau des bestehenden Volumens im Vordergrund. Im bestehenden Gebäude dürfen keine Garagen eingebaut werden.
- Umbauten** sind innerhalb des bestehenden Volumens zugelassen. Die störende Anbaute im Süden ist zu entfernen.
- Neubauten** sind im Volumen und der Stellung der bestehenden Hauptbaute, ohne Anbauten, zu erstellen, wobei die Baute auf die im Plan bezeichnete Gestaltungsbaulinie zurückzunehmen bzw. zu verschieben ist.
- Abs. 2 **Baufeld B**
Zulässig ist eine zweigeschossige Wohnbaute innerhalb des ausgeschiedenen Baubereiches.
- Abs. 3 **Baubereich für Garagebauten**
In den Baubereichen sind mit Flachdach gedeckte Autoabstellplätze, Velounterstände und Geräteschuppen zulässig.
- Abs. 4 **Baubereiche für Lauben und Vorbauten**
Zulässig sind Balkone, Wintergärten und Lauben.
- Abs. 5 Innerhalb der Wohnzone sind **unbewohnte eingeschossige Nebenbauten** wie offene Gartenhallen, Garten- und Gerätehäuschen bis 15 m² und max. 3m Gebäudehöhe zulässig.
- § 7 Baugestaltung
- Abs. 1 Das äussere **Erscheinungsbild** der Neubauten und der dazugehörenden Nebenbauten soll einheitlich sein und wie das bestehende Gebäude eine einfache und klare Formensprache aufweisen.
- Abs. 2 **Dachform**
Im Baufeld A „bestehende Baute“: Zulässig ist ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit einer max. Dachneigung von 35°. Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln zu erfolgen. Die Farbe der Ziegel ist auf die vorherrschende Ziegelfarbe der umliegenden Gebäudegruppe abzustimmen.
- Im Baufeld B „Neubaute“: Zulässig ist ein symmetrisch geneigtes Sattel-, Flach- oder flach geneigtes Pultdach (maximale Neigung 10°).

C

C

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 8 Erschliessung

- Abs. 1 Der zulässige Ein- Ausfahrtsbereich östlich des Gebäudes Oberrüttenenstr. 12 ist auf den im Gestaltungsplan mit Pfeil bezeichnete Bereich beschränkt. Im Rahmen des Baugesuches kann die Baubehörde die Installation eines beheizten Verkehrsspiegels auf der gegenüberliegenden Strassenseite (GB 73, 725) verlangen.
- Abs. 2 Die Erschliessung sowie die Lage und Anordnung der gedeckten Anwohnerparkplätze ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Die offenen Abstellplätze sind in einem Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baugesuches auszuweisen.
- Abs. 3 Die definitive Zahl der Autoabstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§ 9 Umgebungsgestaltung

Die erhaltenswerten Bäume sind, müssen sie gefällt werden, zu ersetzen. Bestehende Obstbäume sind, wenn möglich, als Gruppe zu erhalten, d.h. Anzahl, Lage und Art des Einzelbaumes ist nicht verbindlich, jedoch die Gesamtwirkung des Obstbaumbestandes (Trennwirkung). Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

§ 10 Lärmschutz

ES

II

§ 11 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

