

Gemeinde Rüttenen

Gestaltungsplan Vicehubel

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Vicehubel bezweckt die Überbauung und Erschliessung des im Eigentum der Bürgergemeinde stehenden Baulandes inmitten des bestehenden Siedlungsgebietes, dabei ist

- a) ein optimiertes Bebauungskonzept mit hoher architektonischer Qualität als Reaktion auf die hochwertige Hanglage, im Einklang mit dem Landschaftsbild, dem Aussichtsschutz und der bestehenden Bebauung sowie
- b) die Aufwertung des Dorfes durch Schaffen eines differenzierten Angebotes an qualitativollen Bau- und Siedlungsformen für Wohnen und Gewerbe / Dienstleistung anzustreben.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das, im Plan durch eine schwarz punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

Darüber hinaus werden im erweiterten Geltungsbereich "Gestaltungswille" Vorschläge mit orientierendem Charakter gemacht.

§ 3 Nutzung

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan ist das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet noch ohne Grundnutzung definiert. Dies wird nach der geltenden Ortsplanung geregelt.

§ 4 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Rüttenen gemäss den in § 5 definierten Grundnutzungen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 5 Baubereiche und Baufelder

Innerhalb der Baubereiche und Baufelder ist die Baurealisierung nach dem Orientierungsprojekt anzustreben. Die Baubereiche weisen folgende Nutzungsmasse auf:

- | | |
|-----------------|---|
| Baubereich a: | Grundnutzung allgemeine Wohnzone W2a
Wohnnutzung mit 2 geschossigen Hauptbauten; AZ max. 0.50;
Wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser. |
| Baubereich a 1: | Grundnutzung allgemeine Wohnzone W2
Wohnnutzung mit 2 geschossigen Hauptbauten, AZ max. 0.50; Nur Mehrfamilienhäuser |
| Baubereich b | Grundnutzung allgemeine Wohnzone W3
Wohn- und Gewerbenutzung / Dienstleistung mit 3 geschossigen Wohnbauten und 1- geschossigen Gewerbebauten
in Längsrichtung
zur Hauptstrasse; AZ max. 0.60; Nur Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Nutzung. |

§ 6 Etappierung

Die Realisierung der Ueberbauung kann durch Abgabe der Parzellen an Dritte etappiert werden.

§ 7 Freistreifen

Der Freistreifen ist dem Baubereich a überlagert und ermöglicht den westlich angrenzenden, nicht im Perimeter befindenden Grundstücken GB Nr. 736 und 741, eine bauliche Nachverdichtung, indem sie den Freistreifen erwerben können oder für einen Ausnützungstransfer beanspruchen können. Für den Ausnützungsnachweis ist der Freistreifen anrechenbar. Zusätzlich kann er der internen Erschliessung dienen. Innerhalb des Freistreifens gilt für die südwestlichen Parzellen der ordentliche Grenzabstand.

§ 8 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die öffentlichen Erschliessungsstrassen:

- a) über die bestehende und zu verlängernde Allmendstrasse
- b) über die zu einer Ringstrasse auszubauende Feldstrasse.

Der Gestaltungsplan definiert die Arealzufahrten.

§ 9 Parkierung

Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach KBV § 42.

§ 10 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe ES II

§ 11 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygenischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 12 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.