

AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Rütligen-Alchenflüh

### Überbauungsordnung ZPP Nr. 11 «Wiesenweg II»

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht inkl.  
Beilagen

Mai 2025

## 1. Allgemein

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 11 «Wiesenweg II» bezweckt die Realisierung einer massvoll verdichteten Wohnüberbauung mit individuellen Wohnformen unter Sicherstellung einer guten Integration der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR), insbesondere die Bestimmungen zur ZPP Nr. 11 «Wiesenweg II». Art. 92 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche mit Begrenzung und Bezeichnung
- die Erschliessungsfläche
- die Gebäudevorzonen
- die Umgebungsbereiche

<sup>2</sup> Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die minimalen Hochwasserschutzkoten in m.ü.M.
- die Baulinie Nationalstrasse
- die bestehende Hecke
- der mögliche Containerstandort
- die Erweiterung Lärmschutzwand
- die abzubrechenden Gebäude
- die bestehenden Gebäude
- der Wald

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG2 gemäss Baureglement.

### **Art. 6**

- Mass der Nutzung
- <sup>1</sup> Für Hauptgebäude gilt eine max. Gebäudelänge von 30.0 m und eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 8.0 m. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.
- <sup>2</sup> Die Hauptgebäude sind mit zwei Vollgeschossen zu erstellen. Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn dieses auf mindestens einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist und die Fassadenhöhe inkl. Attika von 11.5 m nicht überragt.
- <sup>3</sup> Die zoneninternen Gebäudeabstände sind frei.
- <sup>4</sup> Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind max. 20 Familienwohnungen (Wohneinheiten mit wenigstens 3 Zimmern) zulässig.

### **Art. 7**

- Baubereiche
- <sup>1</sup> Die Baubereichsbegrenzungen bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung des bebaubaren Bereichs für oberirdische Gebäude. Die Eckpunkte der Baubereiche sind mittels Koordinaten festgelegt. Vorspringende Gebäudeteile gemäss Baureglement dürfen über die Baubereichsbegrenzungen hinausragen.
- <sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der gemäss Baureglement zu wahren Strassen- und Grenzabstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Vorbehalten bleiben allfällige Näherbaurechte oder der Grenzanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung.

### **Art. 8**

- An- und Kleinbauten
- An- und Kleinbauten gemäss Baureglement sind mit Ausnahme von An- und Kleinbauten für Containerstandorte nur innerhalb der Baubereiche und im Umgebungsbereich entlang der Bahnlinie zulässig. Es ist eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

## **3. Baugestaltung**

### **Art. 9**

- Grundsatz
- Die Überbauung hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen. Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.

### **Art. 10**

- Baugestaltung
- <sup>1</sup> Die Fassaden sind ruhig und zurückhaltend zu gestalten. Glänzende Materialien und grelle Farben sind zu vermeiden.
  - <sup>2</sup> Es sind sowohl Flachdächer (mit Attikageschoss), Pultdächer als auch symmetrische Satteldächer zulässig.
  - <sup>3</sup> Soweit Flachdächer nicht als begehbare Terrassen genutzt oder mit Solaranlagen besetzt werden, sind die Flächen unversiegelt zu gestalten oder extensiv zu begrünen.

## **4. Umgebungsgestaltung**

### **Art. 11**

- Grundsatz
- <sup>1</sup> Der Umgebungsbereich und die Erschliessungsfläche sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
  - <sup>2</sup> Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Vorbehalten sind die Fläche der Detailerschliessung, befestigten Hauszugänge und allfällig technisch bedingte Anlagen.

### **Art. 12**

- Umgebungsbereich
- <sup>1</sup> Der Umgebungsbereich dient als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner/-innen.
  - <sup>2</sup> Der Bereich ist möglichst durchlässig zu gestalten. Arealtrennende Elemente wie Einfriedungen, Palisaden, Hecken etc. sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

### **Art. 13**

- Bepflanzung
- <sup>1</sup> Die Bepflanzung ist auf die Bebauung abzustimmen und attraktiv und zweckmässig zu gestalten.
  - <sup>2</sup> Es sind standortgerechte, klimaangepasste und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
  - <sup>3</sup> Die Bepflanzung ist auf Stufe Baugesuch in einem Umgebungsgestaltungsplan auzuzeigen.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 14

Erschliessungs-  
fläche

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt erfolgt an zwei Stellen ab dem Wiesenweg über die Erschliessungsfläche (Detailerschliessung). Sie ist nach Möglichkeit sicherfähig auszugestalten.

<sup>2</sup> Der Bau der arealinternen Detailerschliessung erfolgt gemäss dem zusammen mit der vorliegenden Planung bewilligten Bauprojekt. Die Detailerschliessungsstrasse ist entsprechend dem Baufortschritt zu realisieren.

<sup>3</sup> Bei der Dimensionierung der Anlagen ist auf eine flächensparende Anordnung zu achten.

### Art. 15

Gebäudevorzone

Die Gebäudevorzone dient als Zugang zu den Hauptgebäuden, als Zufahrt zu den Abstellplätzen, als Bereich für ungedeckte Abstellplätze, als Veloabstellplatz und als Containerstandorte.

### Art. 16

Auto- und Veloab-  
stellplätze

<sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV.

<sup>2</sup> Die Autoabstellplätze sind gebäudeintegriert resp. in An- und Kleinbauten im Baubereich vorzusehen. Pro Wohneinheit ist maximal ein ungedeckter Autoabstellplatz im Bereich der Gebäudevorzone zulässig.

<sup>3</sup> Die Veloabstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge innerhalb der Baubereiche oder im Bereich der Gebäudevorzone zu realisieren. Mindestens die Hälfte davon ist zu überdachen.

## 6. Umwelt

### Art. 17

Lärmschutz

<sup>1</sup> Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 LSV.

<sup>2</sup> Die Bauten und Anlagen sind mit geeigneten baulichen und gestalterischen Massnahmen vor übermässigen Lärmimmissionen zu schützen. Die Massnahmen richten sich nach dem Lärmgutachten der MBJ Bauphysik AG vom 18. Oktober 2023 und den Lärmberechnungen vom August 2024 (siehe Erläuterungsbericht).

<sup>3</sup> Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Lärmimmissionen ist mit folgenden, oder aus Lärmsicht mindestens gleichwertigen Massnahmen nachzuweisen, dass die Grenzwerte eingehalten werden können:

- Ergänzung und Erhöhung der Lärmschutzwand im notwendigen Abschnitt resp. entlang der Nationalstrasses um das notwendige Mass abgestützt auf das Lärmgutachten.
- Verzicht auf Fenster bei lärmempfindlichen Räumen an lärmexponierten Fassaden.
- Natürliche Belüftung von lärmempfindlichen Räumen über die lärmabgewandten Gebäudeseiten und/oder über eingezogene Balkone und Loggias mit schalldichter Brüstung und schallabsorbierender Deckenunterschicht.
- Anordnung von lärmempfindlichen Räumen (bspw. Wohn- und Schlaf-räume) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten.

#### **Art. 18**

Hecke,  
Heckenersatz

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellte, bestehende Hecke ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung zu erhalten und zu pflegen.

<sup>2</sup> Die Verkleinerung der Heckenfläche ist nur zulässig, wenn innerhalb oder ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung geeignete Ersatzmassnahmen getroffen werden. Als Ersatz müssen mindestens 125 Prozent der beanspruchten Fläche mit geeigneten, ökologischen Ersatzmassnahmen kompensiert werden. Als geeignete Ersatzmassnahmen gelten insbesondere neue Hecken und Gehölzgruppen sowie zusätzlich das Anlegen von Kleinstrukturen.

<sup>3</sup> Für die Entfernung von Heckenflächen ist ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung notwendig. Ersatzmassnahmen bedürfen der Zustimmung der Anteilung Naturförderung (ANF) des kant. Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT).

#### **Art. 19**

Entwässerung

Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde.

#### **Art. 20**

Energie

Es gelten die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung sowie die Energiebestimmungen des Baureglements.

### **Art. 21**

Naturgefahren

<sup>1</sup> Es sind keine besonders sensible Bauvorhaben gemäss der kantonalen Baugesetzgebung zugelassen.

<sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen entlang des Wiesenwegs gilt im Baubereich B eine minimale Hochwasserschutzkote von 502.80 m.ü.M. und im Baubereich C eine minimale Hochwasserschutzkote von 503.20 m.ü.M. Gebäudeöffnungen wie Fenster, Türen, Zufahrten, Lüftungsöffnungen sind über der minimalen Schutzkote anzuordnen oder mit geeigneten Massnahmen zu sichern.

<sup>3</sup> Die minimalen Hochwasserschutzkoten gemäss Gutachten Vorabklärungen Hochwassergefährdung sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

### **Art. 22**

Störfall

Im Konsultationsbereich Störfall sind keine im Sinne der Störfallvorsorge empfindlichen Einrichtungen (bspw. Kita oder Kindergärten) zugelassen.

## **7. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 23**

Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

### **Art. 24**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 12. August 2024

Publikation im Amtsblatt am ...

Publikation im amtlichen Anzeiger am ...

Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen vom ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Die Gemeinderatspräsidentin Die Gemeindeschreiberin

.....  
Patrizia Lambroia Stefanie Bernhard

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Rütligen-Alchenflüh, .....

Die Gemeindeschreiberin

.....  
Stefanie Bernhard

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