



Gemeinde Rüeggisberg

## **Änderung der baurechtlichen Grundordnung → Umzonung Parzelle Nr. 2492 von der Gewerbezone in eine neue Gastgewerbezone**

### **Änderung Baureglement**

23. Oktober 2024 → **AUFLAGE**

Aufträge / 627 / 10 / 627\_Arb\_241023\_Aaend\_BR\_GG.docx / 31.10.2024 / cs

Die Änderungen gegenüber dem Baureglement vom 25. Mai 1992 (genehmigt durch die Baudirektion am 2. April 1993) mit Änderungen bis 18. Dezember 2019 (genehmigt durch das AGR am 17. März 2020) sind rot (~~ge-~~  
~~strichen~~ / neu) dargestellt.

**3. Baupolizeiliche Vorschriften**

**3.4 Baugestaltung**

**Art. 30**

1 (unverändert)

2 (unverändert)

2a In der Gastgewerbezone sind auch Flachdächer (mit einer Neigung von bis und mit maximal 5°) gestattet.

3 (unverändert)

4 (unverändert)

5 (unverändert)

**4. Zonen- und Gebietsvorschriften**

**4.2 Bauzonen**

**Art. 39a**

Für die Gastgewerbezone gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES <sup>1</sup>
Gastgewerbezone	GG	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Arbeitsnutzungen</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Freizeit- und Tourismusnutzungen</li> <li>– Beherbergung</li> <li>– Verkauf <sup>2</sup></li> <li>– Wohnen; eine Wohneinheit mit maximal 20% der Geschossfläche oberirdisch (GFo) <sup>3</sup></li> </ul>	III

**Hinweise**

<sup>1</sup> ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

<sup>2</sup> Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m<sup>2</sup> ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.

<sup>3</sup> Geschossfläche oberirdisch (GFo): alle Geschossflächen ohne Geschossflächen in Untergeschossen und Unterniveau-bauten; vergleiche Anhang I Ziffer 4.7.

**Art. 48****Baupolizeiliche Masse**

1 Unter Vorbehalt von Absatz 2 gelten für die Bauzonen die folgendem Baupolizeilichen Masse:

Bauzone	kGa	gGa	GH	GZ	GL	GT	AZ	UeZ	GFZ	E
W1a (1)	4.00	8.00	5.00	1	12.00	–	–	–	–	II
W1b	4.00	8.00	5.00	1	15.00	–	–	–	–	II
W2	4.00	8.00	7.00	2	20.00	–	–	–	0.2	II
WG2a	4.00	8.00	7.00	2	20.00	–	0.5	–	0.2	III
WG2b	4.00	8.00	7.00	2	20.00 * 30.00 ** 60.00 ***	–	0.6	–	0.15	III
DK	gemäss Artikel 38								0.1	III
G	5.00	5.00	8.00	–	40.00	–	–	0.5	0.1	III
WZ	4.00	8.00	7.00	2	20.00 * 30.00 **	15.00	–	–	–	III

Zone	Abk.	kGa	gGa	Fh tr (m)	GL (m)	VG
Gastgewerbezone	GG	5.0	5.0	8.5 (2)	40.0	–

(1) Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 ausgeschlossen

(2) In der Gastgewerbezone gelten zusätzlich

- Fassadenhöhe Attika (Fh A) max. 12.0 m
- Attikageschoss: muss bei mindestens einer ganzen Längs- und einer ganzen Seitenfassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 4.0 m zurückversetzt sein (Vordächer, Pergolas und dgl. mindestens 2.0 m); seine Höhe beträgt max. 3.50 m<sup>4</sup>

\* Anteil der gewerblichen Nutzung kleiner als 30%

\*\* Anteil der gewerblichen Nutzung grösser als 30%

\*\*\* Auf den Parzellen Rüeggisberg-Gbbl. Nrn. 1597 und 2361

Abkürzungen:

kGa:	Kleiner Grenzabstand	(Art. 17)
gGa:	Grosser Grenzabstand	(Art. 17)
GH:	Gebäudehöhe	(Art. 26)
GZ:	Geschosszahl	(Art. 27)
GL:	Gebäuelänge	(Art. 25)
GT:	Gebäudetiefe	(Art. 25)
AZ:	Ausnützungsziffer	(Art. 10)
UeZ:	Überbauungsziffer	(Art. 11)
GFZ:	Grünflächenziffer	(Art. 32)
E:	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	(gemäss Art. 43 LSV)

Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer  
Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°)  
ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten  
(vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss).

Fh A = Fassadenhöhe Attika; die Fh A ist auf der gesamten  
Dachfläche des Attikageschosses einzuhalten.

VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

<sup>4</sup> Vgl. Anhang I Ziffer 4.8. Höhe des Attikageschosses gemessen zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.

## 6. Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 62

#### Inkrafttreten

- 1 (unverändert)
- 2 (unverändert)
- 3 Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. <sup>5</sup>

### Anhang I: Grafische Darstellungen

#### Geschossfläche oberirdisch

4.7

Als Geschossfläche oberirdisch im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.

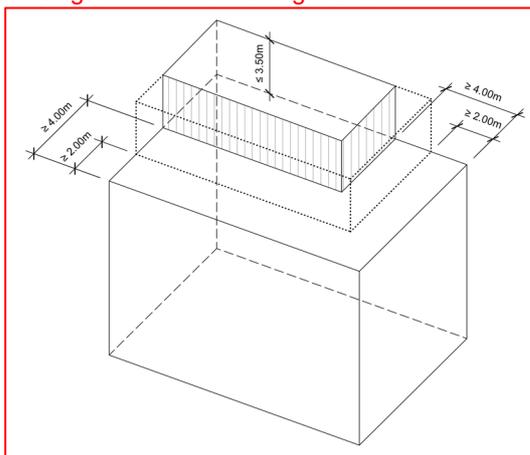
#### Attika

4.8

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt. <sup>6</sup>
- 2 Die zulässige Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.
- 3 Das Attikageschoss sowie dazugehörige Vordächer, Pergolas, etc. müssen auf wenigstens einer Längs- und einer Seitenfassade mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden.
- 4 Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschosse gemäss Art. 18 BMBV.

<sup>5</sup> Vgl. Art. 110 BauV

<sup>6</sup> Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 48



**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Mitwirkung	vom	2. September 2022
	bis	3. Oktober 2022
Vorprüfung	vom	5. April 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	31. Oktober 2024
Öffentliche Auflage	vom	1. November 2024
	bis	2. Dezember 2024
Einspracheverhandlungen	am	.....
Erledigte Einsprachen	...	(Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	...	(Anzahl)
Rechtsverwahrungen	...	(Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:	Der Sekretär:
.....	.....
Therese Ryser	Peter Zurbrügg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Rüeggisberg, .....

Der Gemeindeschreiber .....  
Peter Zurbrügg

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....