

GENEHMIGUNG

## Einwohnergemeinde Rütligen-Alchenflüh

### **Baureglementsänderung ZPP Nr. 5 «Zentrum»**

Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

---

---

#### Baureglementsänderung

Die Änderung besteht aus:

- Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht (*integriert in den Erläuterungsbericht zur Teil-Überbauungsordnung*)

Dezember 2018

R.-A.\UeO Bärenmatte (ZPP 5 Zentrum) 05521\4\_Resultate\  
6\_BR-Änderung\_2\05521\_BRÄ2\_181219\_GE\tf

## Auszug aus dem Baureglement (*Änderungen rot*)

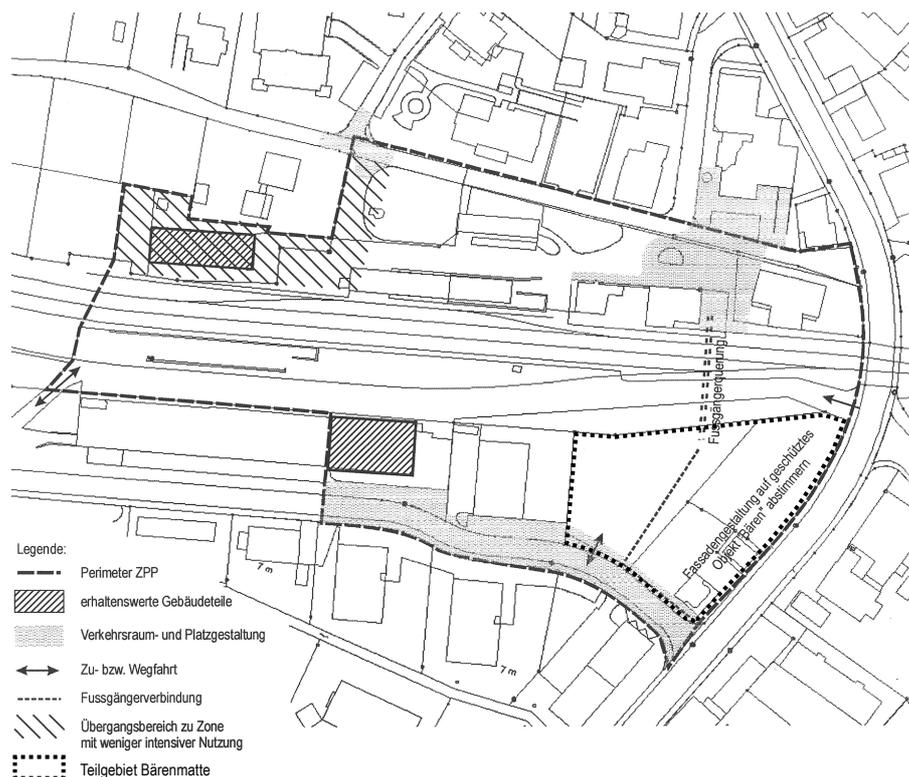
### Anhang I

#### Zonen mit Planungspflicht ZPP gemäss Art. 50

##### ZPP Nr. 5 «Zentrum»

1. Die Zone mit Planungspflicht Nr. 5 bezweckt die Sicherstellung einer zentrumsgerechten Gesamtüberbauung mit einer attraktiven Nutzung. Gleichzeitig sind der Bahnhofplatz mit seinen vielschichtigen Funktionen und die Bärenmatte bis zur ehemaligen Landi in die Umgestaltung einzubeziehen:
  - Fussgängerbereich, Veloabstellplätze
  - Durchfahrt zur Heimstrasse
  - Bus- und PW-Vorfahrten
  - Kurzparkierung
2. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Kernzone:
  - zwei- bis dreigeschossige Bauweise mit zusätzlichem Attikageschoss bei Flachdachbauten.
  - Im Teilgebiet Bärenmatte gilt eine max. Gebäudelänge von 60 m und eine 4-geschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von ~~13.5 m~~ **14.0 m**; entlang der Bernstrasse ist die Fassade des 4. Geschosses gegenüber der Hauptfassade um mind. 6 m zurückzusetzen. Die Gestaltung der Terrasse ist auf Stufe Überbauungsordnung zu regeln.
  - neues Bahnhofgebäude: primär öffentliche Nutzungen und notwendige Dienstwohnungen.
  - Bereich Geräteschuppen und Parzelle Nr. 31: gemischte Nutzung, wobei die Lärmschutzverordnung LSV zu berücksichtigen ist.
3. Die folgenden Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten:
  - Die zentrale Lage und die optimale Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sind bei der Nutzung zu berücksichtigen.
  - Es ist eine gemischte Nutzung mit hohem Anteil an qualitativ hochwertigen Wohnungen und Dienstleistungsräumen anzustreben.
  - Isolierte Anlagen wie Tankstellen, Imbissshops und dergleichen sind nicht erwünscht.
  - Durch angemessene Vergrösserung des Bahnhofgebäudes am Ende der Bahnhofstrasse ist eine räumliche und nutzungsmässige Verbesserung zu erzielen.
  - Das Bahnhofgebäude ist als spezieller Bau bezüglich Architekturqualität hervorzuheben. Die übrigen Neubauten auf der bahnhofseitigen Seite der Bahn haben sich unterzuordnen.
  - Das Bahnhofgebäude und die nördlich anschliessende Bebauung sollen zusammen mit den bestehenden Bauten den Bahnhofplatz definieren. Ebenso soll entlang der Heimstrasse der Strassenraum neu

- gefasst werden. Auf die Anbindung des Bahnhofs an Buslinien ist Rücksicht zu nehmen.
- Zukünftige bahnbetrieblich bedingte Interessen dürfen durch die Überbauung nicht geschmälert werden.
  - Der öffentliche Aussenraum ist zu begrünen mit kräftiger, hochstämmiger Baumbepflanzung klar zu gliedern. Die Fussgängerbeziehungen sind sichtbar zu machen.
  - Eine unterirdische Parkierung ist soweit möglich mit einer öffentlich begehbaren Bahnunterführung zu kombinieren.
  - Auf die beiden schützenswerten Objekte Gasthof Bären und Wohnstock (Gasthof geschützt mit kant. Vertrag) ist Rücksicht zu nehmen. Entlang der Bernstrasse im Bereich des Gasthofs ist dazu eine ruhige und ortsbildverträgliche Fassadengestaltung anzustreben.
  - Im Übergangsbereich zu Zonen mit weniger intensiver Nutzung sind die Vorschriften der Zone WG2 sinngemäss anzuwenden.
4. Innerhalb des ZPP-Perimeters ist eine Etappierung mittels Teil-Überbauungsordnungen möglich, sofern dadurch die Zielsetzung und die Gestaltungsgrundsätze gemäss Ziffer 3 für das gesamte Gebiet nicht in Frage gestellt werden.
5. Bezüglich Lärm gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). ~~Die Der Nachweis der~~ Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte ~~resp. der Antrag und die Begründung für eine allfällige Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV ist beim Einreichen der Überbauungsordnung im Baubewilligungsverfahren mit einem Gutachten nachzuweisen~~ anhand eines Gutachtens zu erbringen.



## Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger	1. und 8. November 2018
Öffentliche Auflage	1. November bis 3. Dezember 2018
Einspracheverhandlungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat	23. Oktober und 11. Dezember 2018
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	27. Dezember 2018

.....  
Kurt Schütz  
Gemeinderatspräsident

.....  
Christian Wenger  
Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Rüdtligen-Alchenflüh,

.....  
Christian Wenger  
Gemeindeschreiber

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