

# Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon

## Sonderbauvorschriften (SBV)

**Vom Gemeinderat am 25. Januar 2023 z. Hd. kantonaler Vorprüfung und am 22. März 2023 z. Hd. Mitwirkung verabschiedet**  
Änderungen in rot und ~~schwarz~~-gestrichen

Kantonale Vorprüfung vom: .....  
Öffentliche Auflage vom: ..... bis .....

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am .....

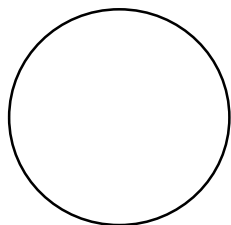
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

.....  
Thierry Kramis

.....  
Stephan Kuhnen / Niklaus Edlmann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... vom .....



.....  
.....

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<b>Vorschriften</b>		
<p>Gestützt auf die §§ 65 des Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 sowie auf den Artikel 9, Abs. 3 des Bau- und Zonenreglements (BZR) vom 1. Dezember 2005, erlässt der Gemeinderat von Schongau den Bebauungsplan Rüdikon im Massstab 1:500 mit den folgenden dazugehörigen Vorschriften. Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.</p>	<p>Gestützt auf die §§ 65 des Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (<u>Stand 1. Dezember 2019</u>) sowie auf den Artikel <u>14 9</u>, Abs. 3 des Bau- und Zonenreglements (BZR) vom <u>Frühling 2023 (Stand: GV)</u> <del>1. Dezember 2005</del>, erlässt der Gemeinderat von Schongau den Bebauungsplan Rüdikon im Massstab 1:500 mit den folgenden dazugehörigen <u>Bestimmungen</u> <del>Vorschriften</del>. Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.</p>	<p>Anpassung aufgrund neuer übergeordneter Gesetzgebungen.</p>
<p>Art. 1 Geltungsbereich Der Bebauungsplan umfasst die ganze Weilerzone Rüdikon, und die inliegende Grünzone.</p>	<p>Art. 1. Geltungsbereich <sup>1</sup> Der Bebauungsplan umfasst die ganze <u>Dorfzone Rüdikon</u> <del>Weilerzone Rüdikon</del>, und die inliegende Grünzone <u>1</u>.</p>	<p>Anpassung aufgrund neuer Zonenbezeichnung gemäss BZR.</p>
<p>Art. 2 Zweckbestimmung Der Bebauungsplan Rüdikon ergänzt den Art. 9 des BZR. Er legt die Randbedingungen für eine geordnete und den Charakter des Weilers erhaltende Bauentwicklung fest und ordnet die möglichen Standorte der Bauten sowie die Gestaltung der Aussenräume.</p>	<p>Art. 2. Zweckbestimmung <sup>1</sup> Der Bebauungsplan Rüdikon ergänzt <u>die den Art. 14, 20 und 32 9</u> des BZR. Er legt die Randbedingungen für <u>den Erhalt der dezentralen Siedlungsstruktur und des Ortsbilds fest. Weiterentwicklungen des Ortsteils sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen unter der Wahrung bestehender Qualitäten sind zulässig.</u> <del>eine geordnete und den Charakter des Weilers erhaltende Bauentwicklung fest und ordnet die möglichen Standorte der Bauten sowie die Gestaltung der Aussenräume.</del></p>	<p>Anpassung aufgrund neuer Zonenbezeichnung gemäss BZR.</p>

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Art. 3 Baubereich A Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche A erstellt werden.</p>	<p>Art. 3. Baubereich A <u><sup>1</sup> Bauten und Anlagen Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche A erstellt werden. Pro Baubereich darf maximal eine Baute erstellt werden. Die minimale anrechenbare Gebäudegrundfläche pro Baubereich muss mindestens 150 m<sup>2</sup> betragen. Die Baubereiche begrenzen die maximale anrechenbare Gebäudegrundfläche, sofern keine maximale anrechenbare Gebäudegrundfläche im Bebauungsplan definiert ist.</u></p>	<p>Minimale Grundfläche definieren, da grössere Bauten (Scheunen etc.) ortsbildprägend für den Weiler sind. Der Ortsteil Rüdikon ist geprägt von grossvolumigen landwirtschaftlichen Bauten.</p> <p>Die maximale Grundfläche wird durch den Baubereich definiert, sofern keine maximale anrechenbare Gebäudegrundfläche im Bebauungsplan definiert ist.</p>
<p>Art. 4 Baubereich B Baubereich B gilt als Erweiterung des Baubereichs A für unbewohnte eingeschossige Anbauten, wie z.B. Materiallager und Gerätemagazine oder für sämtliche Autoeinstellplätze wie Garagen und gedeckte Parkplätze. Sie können im Grundriss die Masse der Kleinbauten gemäss PBG überschreiten.</p>	<p>Art. 4. Baubereich B <u><sup>1</sup> Bauten und Anlagen für landwirtschaftliche Nutzungen und weitere Nebennutzungen sind innerhalb des Baubereichs B zu erstellen und müssen mindestens eine anrechenbare Gebäudegrundfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baubereiche B werden mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudegrundfläche im Bebauungsplan begrenzt.</u></p> <p><del>Baubereich B gilt als Erweiterung des Baubereichs A für unbewohnte eingeschossige Anbauten, wie z.B. Materiallager und Gerätemagazine oder für sämtliche Autoeinstellplätze wie Garagen und gedeckte Parkplätze. Sie können im Grundriss die Masse der Kleinbauten gemäss PBG überschreiten.</del></p>	

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
	<del><sup>2</sup> Bauten und Anlagen innerhalb des Baubereichs B können die in § 112a lit. c PBG definierten Masse für Kleinbauten überschreiten.</del>	§ 112a Abs.2c PBG «Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudegrundfläche von 50 m <sup>2</sup> nicht überschreiten und nur Neben-nutzflächen enthalten.»
Art. 5 Kleinbauten und Unterniveaubauten Kleinbauten im Sinne der kant. Gesetzgebung, wie z.B. Geräteschöpfe und Gartenlauben dürfen unter Einhaltung der kant. Bestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Garagenbauten und gedeckte Parkplätze sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.	Art. 5. Kleinbauten und <u>unterirdische Bauten</u> <del>Unterniveaubauten</del> <sup>1</sup> Kleinbauten <del>im Sinne der kant. Gesetzgebung</del> , wie z.B. Geräteschöpfe und Gartenlauben dürfen unter Einhaltung <u>des § 112a lit. c PBG</u> <del>der kant. Bestimmungen</del> auch ausserhalb der Baubereiche <u>A und B</u> erstellt werden, <u>sofern sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen</u> . Garagenbauten und gedeckte Parkplätze sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.	
Soweit ausserhalb der Baubereiche die Flächen nicht als erhaltenswerte Grünflächen bezeichnet sind, sind Unterniveaubauten, welche vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegen, im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung zulässig.	<sup>2</sup> Soweit ausserhalb der Baubereiche die Flächen nicht als erhaltenswerte Grünflächen <u>gemäss Art. 6 Abs. 4 SBV</u> bezeichnet sind, sind <u>unterirdische Bauten</u> <del>Unterniveaubauten</del> , welche vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegen <u>und eine Substratschicht von mindestens 0.50 m aufweisen</u> , <del>im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung</del> zulässig. <u>Unterniveaubauten sind ausserhalb der Baubereiche nicht zugelassen.</u>	Einschränkung von Unterniveaubauten. § 125 Abs. 1 PBG: «Unterniveaubauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen höchstens 1 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Ihr minimaler Grenzabstand beträgt 2 m.»

<p>Art. 6          Erhaltenswerte Grünflächen          Die erhaltenswerten Grünflächen ergänzen die Grünzone und sind als Garten- oder Rasenfläche zu nutzen. Es dürfen weder Hochbauten, Unterniveaubauten noch Kleinbauten erstellt werden.</p>	<p>Art. 6.  <u>Umgebungsgestaltung Erhaltenswerte Grünflächen</u>  <sup>1</sup> Der Bebauungsplan enthält zwingende Elemente zur Aussenraumgestaltung. Zusätzlich zu den entsprechenden Bestimmungen im BZR sind nachfolgende ergänzende Zielsetzungen hinsichtlich Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <u>Es ist ein Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit zu schaffen, der den Charakter und das Erscheinungsbild des Ortsteils Rüdikon wahrt und fördert;</u></li> <li>b) <u>Bei Fällung der bestehenden Bäume aufgrund des Erreichens der physiologischen Altersgrenze, bei natürlichem Abgang, aus Sicherheitsgründen oder ähnlichen Voraussetzungen ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen;</u></li> <li>c) <u>Allfällige Stützmauern, Tiefgarageneinfahrten und Veloabstellanlagen sind besonders gut in die Umgebung zu integrieren und so aufeinander abzustimmen, dass eine gute Aussenraumqualität erhalten bleibt.</u></li> </ul> <p>Die erhaltenswerten Grünflächen ergänzen die Grünzone und sind als Garten- oder Rasenfläche zu nutzen. Es dürfen weder Hochbauten, Unterniveaubauten noch Kleinbauten erstellt werden.</p>	<p>Für die allgemeine Umgebungsflächen werden verschiedenste Qualitätsanforderungen nach heutigem Standard definiert. Neben der attraktiven Aussenraumgestaltung für die Bewohnenden sind auch die Regelungen hinsichtlich der Klimaverträglichkeit aufzunehmen. In Zeiten des Klimawandels und des zunehmenden Auftretens von Hitzesommern sind solche Bestimmungen auch für ländliche Gemeinden wie Schongau wichtig.</p> <p>Zudem sind den ortsbildprägenden Frei- und Grünräumen sowie dessen Erhalt und Weiterentwicklung mit den Ergänzenden Bestimmungen zu berücksichtigen sowie zu erhalten und fördern. Die denkmalpflegerischen Aspekte sind zu berücksichtigen.</p> <p>Übergeordnete Bestimmungen dazu werden in Art. 42 und 46 BZR geregelt.</p> <p>Integration der Bestimmungen aus den Art. 16 und 18 der rechtskräftigen SBV.</p> <p>Die Bestimmungen gemäss BZR (insb. Art 49 BZR) sind integriert worden.</p>
---	--	---

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
	<p><sup>2</sup> Der Gemeinderat ist im Baubewilligungsverfahren ermächtigt, weitere Auflagen zur Umgebungsgestaltung zu machen. Mit der Baubewilligung ist die Realisierung der zur Parzelle resp. zum Bau gehörigen Grünelemente <u>gemäss Umgebungsplan</u> sicherzustellen.</p>	
	<p><sup>3</sup> <u>Der im Situationsplan eingetragene «Umgebungsbereich Kapelle» ergänzt die Bestimmungen der Grünzone I gemäss Art. 20 BZR.</u> Zur Freihaltung des Umgebungsbereichs der Kapelle Rüdikon soll an den bestehenden Verhältnissen festgehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Innerhalb des Bereichs dürfen weder <del>Hochbauten</del> <u>oberirdische noch</u> unterirdische Bauten und Anlagen <u>sowie</u> Unterniveaubauten <del>noch</del> <u>und</u> Kleinbauten erstellt werden;</li> <li>b) Es dürfen keine neuen <del>Parkflächen</del> <u>Abstellflächen für Personenwagen, Motorräder und Fahrräder</u> erstellt werden;</li> <li>c) Neue <u>Einrichtungen</u> müssen einem öffentlichen Interesse entsprechen, <u>wie beispielsweise ein Brunnen oder eine Sitzbank etc.</u> (<del>Brunnen, Sitzbank</del>) und dürfen das Erscheinungsbild der Kapelle nicht stören;</li> <li>d) Neue <u>Einrichtungen</u> im Interesse der angrenzenden Eigentümerschaften (<del>Tische, Bänke, Antennenanlagen usw.</del>) dürfen <del>im Randbereich</del> aufgestellt werden, wenn sie den Umgebungsbereich der Kapelle nicht negativ beeinflussen.</li> </ul>	<p>Für die Fläche, welche der Freihaltung der Kapelle dient und im Zonenplan als Grünzone eingetragen ist, werden die ergänzenden Bestimmungen gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Integration der Bestimmungen aus den Art. 16 und 18 der rechtskräftigen SBV.</p>

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
	<p><u><sup>4</sup>Die im Situationsplan eingetragenen «erhaltenswerten Grünflächen» sind als Garten-, Rasen- oder Wiesenfläche zu nutzen. Die Flächen sind naturnah zu begrünen und zu bepflanzen. Ausgenommen von der Begrünungs- und Bepflanzungspflicht sind Flächen und/oder Vorplätze, die für die Erschliessung und Anlieferung der Grundstücke notwendig sind und nicht anders erstellt werden können.</u></p>	<p>Um die qualitätsvollen Aussen- und Freiraumsituation sowie die Freihaltung des Umgebungsbereichs der Kapelle Rüdikon bestmöglich zu gewährleisten, wird die im Situationsplan eingetragene Grünfläche ausgedehnt.</p>
	<p><u><sup>5</sup>Innerhalb der im Situationsplan eingetragenen «Bereiche für eingefriedete Gärten» sind die Vorbereiche zwischen strassenseitiger Fassade und Strasse als eingefriedete Gartenanlagen auszugestalten. Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge dürfen in diesen Bereichen höchstens einen Drittel in Anspruch nehmen. Die restliche Fläche ist zu begrünen und zu bepflanzen.</u></p>	
<p><del>Art. 7 Baulinien Die Baulinien treten an Stelle der Abstandsvorschriften (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Bachabstände etc.).</del></p>	<p>Art. 7. Baulinien Die Baulinien treten an Stelle der Abstandsvorschriften (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Bachabstände etc.).</p>	<p>Streichen, da dies kantonal geregelt wird (§ 30 Abs. 4 PBG).</p>
<p>Die Gestaltungsbaulinien definieren den freien Umgebungsbereich der Kapelle Rüdikon. Sie bezeichnen zwingend die Gebäudefluchten bei Neu- und Umbauten (Mussbaulinie).</p>	<p><sup>1</sup>Die Gestaltungsbaulinien definieren den freien Umgebungsbereich der Kapelle Rüdikon, <u>die ortstypischen Strassenräume sowie die Ortseingänge</u>. Sie bezeichnen zwingend die Gebäudefluchten bei Neu- und Umbauten (Mussbaulinie).</p>	

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Art. 8 Lauben und Balkone Lauben, Balkone und andere Anbauten sind keine typischen Elemente der Weilerbebauung in Rüdikon. Sie sind im Rahmen der kant. Gesetzgebung zugelassen, wenn sie nicht muralen Charakter aufweisen und die Fassadenfläche nicht unterbrechen. Unter Einhaltung dieser Vorschriften beträgt der Vorsprung ab der Fassade maximal 2.00 m, wovon höchstens 1.00 m über die Baulinie hinausragen darf (siehe auch Anhang 1).</p>	<p>Art. 8. Lauben, <del>und</del>Balkone <u>und Fenster</u> <del>1 Lauben, Balkone und andere Anbauten sind keine typischen Elemente der Weilerbebauung in Rüdikon. Sie</del> <u>Lauben, Balkone und andere Anbauten</u> sind im Rahmen der kant. Gesetzgebung zugelassen, wenn sie <u>keinen geschlossenen</u> nicht muralen Charakter aufweisen und die Fassadenfläche <u>optisch</u> nicht unterbrechen.</p>	<p>Beschreibende Formulierung in Planungsbericht aufnehmen. Nicht im Reglement.</p>
	<p><u>2 Brüstungen von Balkonen haben einen gleichmässigen Öffnungsanteil aufzuweisen.</u></p>	
	<p><del>3 Unter Einhaltung dieser Vorschriften beträgt der Vorsprung ab der Fassade maximal 2.00 m, wovon höchstens 1.00 m über die Baulinie hinausragen darf (siehe auch Anhang 1).</del> Der Vorsprung ab der Fassade <u>beträgt</u> maximal <u>1.50 m</u>, wovon höchstens 1.00 m über die Baulinie hinausragen darf (siehe auch Anhang 1). <u>Im Weiteren gelten die übergeordneten Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen.</u></p>	<p>Absatz verschoben in einen separaten Paragraphen. Reduktion Tiefe des Balkons auf 1.50 m § 112a Abs. 2h PBG: «Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zu 1,5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.»</p>
	<p><u>4 Die Dimensionen und Anzahl der Fenster pro Hauptbaute haben sich an den ortstypischen Begebenheiten zu orientieren.</u></p>	



Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Art. 9 Kulturobjekte Kulturobjekte sind gemäss Art. 26 BZR wo möglich zu erhalten. Müssen sie ersetzt werden, so sind sie im selben Volumen wieder aufzubauen.</p>	<p>Art. 9. <u>Kulturdenkmäler Kulturobjekte</u> <u><sup>1</sup> Der Umgang mit den im Bebauungsplanperimeter befindlichen Kulturdenkmäler bzw. denkmalgeschützten Objekten gemäss Kantonalem Denkmalverzeichnis sowie erhaltenswerten Objekten gemäss Bauinventar richtet sich nach Art. 34 BZR.</u></p> <p><del>Kulturobjekte sind gemäss Art. 26 BZR wo möglich zu erhalten. Müssen sie ersetzt werden, so sind sie im selben Volumen wieder aufzubauen.</del></p>	<p>Anpassung aufgrund der neuen Bezeichnung im BZR sowie der neuen Artikelnummerierung. Es wird direkt auf die Bestimmungen im BZR verwiesen.</p>
<p>Art. 10 Bestehende Bebauung Die bestehende Bebauung soll in ihrer Gesamtheit so gut als möglich erhalten bleiben. Der Abbruch eines Gebäudes bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat.</p>	<p>Art. 10. Bestehende Bebauung <u><sup>1</sup> Die bestehende Bebauung gehört zur Baugruppe [D] Rüdikon gemäss kantonalem Bauinventar und</u> soll in ihrer Gesamtheit so gut als möglich erhalten bleiben. <del>Der Abbruch eines Gebäudes bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat.</del></p>	<p>Hinweis auf die Baugruppe [D] Rüdikon</p>
	<p><u><sup>2</sup> Der Abbruch eines Gebäudes bedarf eine Bewilligung durch den Gemeinderat. Der Gemeinderat kann zusätzlich eine Stellungnahme durch die kantonale Denkmalpflege und die Fachinstanz gemäss Art. 12 SBV einholen.</u></p>	<p>Neuer Paragraph  Die Stellungnahme braucht es, um die qualitative Beurteilung und Sicherung der Baugruppe / Ortsbildschutzzone</p>

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Art. 11 Neubauten</p> <p>Soweit der Bebauungsplan keine anderen Angaben enthält, sind Art. 9, Abs. 1 und 2 BZR anzuwenden. Vor der öffentlichen Planaufgabe einer Ersatzbaute hat die Abbruchbewilligung (gem. Art. 10) vorzuliegen. Davon kann abgewichen werden, wenn die bestehende Baute baufällig oder abgebrannt ist.</p>	<p>Art. 11. Neu- <u>und Um</u>bauten</p> <p><sup>1</sup> Soweit der Bebauungsplan keine anderen Angaben enthält, sind Art. <del>149, Abs. 1 und 2</del> <u>«Dorfzone Rüdikon», Art. 20 «Grünzone» und Art. 32 «Ortsbildschutzzone»</u> BZR anzuwenden. <del>Vor der öffentlichen Planaufgabe einer Ersatzbaute hat die Abbruchbewilligung (gem. Art. 10) vorzuliegen. Davon kann abgewichen werden, wenn die bestehende Baute baufällig oder abgebrannt ist.</del></p>	<p>Anpassung Titel: Die Bestimmungen gelten nicht nur bei Neubauten, sondern neu auch bei Umbauten.</p>
	<p><u><sup>2</sup> Vor der öffentlichen Planaufgabe einer Ersatzbaute hat die Abbruchbewilligung (gem. Art. 10) vorzuliegen.</u></p>	<p>Bestimmung in einen neuen Absatz verschoben. Der zweite Satz wird gestrichen, da dieser falsche Anreize setzen könnte. Zudem können auch baufällige Bauten erhalten und saniert werden.</p>

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Werden bestehende Bauten ersetzt oder werden neue Bauten erstellt, so ist dies nur gemäss des im Bebauungsplan dargestellten Rahmens möglich. Dieser enthält insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Zahl und der ungefähre Standort der Baukörper.</li> <li>b) Die Bauweise: - Einzelbau bzw. <ul style="list-style-type: none"> <li>i. zwingender Zusammenbau bzw.</li> <li>ii. Zusammenbau oder Einzelbau.</li> </ul> </li> <li>c) Firstrichtung mit Angabe der Gradabweichung von der Nordrichtung. Von dieser Richtung darf bis 10° abgewichen werden.</li> <li>d) Die maximal zulässige Geschossfläche pro Vollgeschoss.</li> <li>e) Innerhalb von Baubereichen mit mehreren Baukörpern ist eine Verschiebung der Geschossflächen von 10% pro Vollgeschoss zulässig.</li> </ul>	<p><sup>3</sup> Werden bestehende Bauten ersetzt <u>und umgebaut</u> oder werden neue Bauten erstellt, so ist dies nur gemäss des im Bebauungsplan dargestellten Rahmens möglich. Dieser enthält insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>a) Die Zahl und der</del> Der ungefähre Standort der Baukörper;</li> <li><del>b) Die Bauweise: - Einzelbau bzw.</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>i. zwingender Zusammenbau bzw.</del></li> <li><del>ii. Zusammenbau oder Einzelbau.</del></li> </ul> </li> <li><del>b) Firstrichtung</del> <u>gemäss Situationsplan</u> mit Angabe der Gradabweichung von der Nordrichtung. Von dieser Richtung darf bis 10° abgewichen werden;</li> <li><del>c) Bauten mit Volumenerhalt;</del></li> <li><del>e) Die maximal zulässige Geschossfläche pro Vollgeschoss.</del></li> </ul> <p>Innerhalb von Baubereichen mit mehreren Baukörpern ist eine Verschiebung der Geschossflächen von 10% pro Vollgeschoss zulässig.</p> <p><u>Die Gesamthöhen der umgebauten und neuen Bauten und Anlagen müssen den ortstypischen Begebenheiten entsprechen.</u></p>	
<p>Analog zur bestehenden Bebauung haben auch Neubauten einen einfachen Grundriss aufzuweisen. Als Grundrissform ist mit kleinen Abweichungen nur das einfache Rechteck zulässig. Anhang 1 enthält Skizzen zur Grundrissgestaltung sowie zu weiteren Elementen der Formgebung und Strukturierung.</p>	<p><sup>4</sup> Analog zur bestehenden Bebauung haben auch Neubauten einen einfachen Grundriss <u>und eine einfache Kubatur</u> aufzuweisen. Als Grundrissform ist mit kleinen Abweichungen nur das einfache Rechteck <u>über alle vollnutzbaren Geschosse</u> zulässig. Anhang 1 enthält Skizzen zur <del>Grundrissgestaltung sowie zu weiteren Elementen der</del> Formgebung, <del>und</del> Strukturierung <u>und Gestaltung der Gebäude.</u></p>	

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Bezüglich Materialwahl und Farbgebung gilt Art. 7, Abs. 5 BZR. Grundsätzlich sind traditionelle Bauformen und Baumaterialien zu wählen. Bei entsprechender Qualität sind jedoch auch Bauvorhaben in zeitgenössischer Architektursprache möglich.</p>	<p><u>5 Bauten und Anlagen müssen dem Charakter des Ortsteils Rüdikon gerecht werden und haben sich harmonisch ins Ortsbild einfügen. Sie dürfen von ihrer äusseren Erscheinung (Materialisierung, Farbgebung) die Umgebung nicht dominieren oder gar beeinträchtigen.</u></p> <p><del>Bezüglich Materialwahl und Farbgebung gilt Art. 7, Abs. 5 BZR. Grundsätzlich sind traditionelle Bauformen und Baumaterialien zu wählen. Bei entsprechender Qualität sind jedoch auch Bauvorhaben in zeitgenössischer Architektursprache möglich.</del></p>	
<p>Art. 12 Begutachtung Der Gemeinderat lässt sämtliche Bauvorhaben von einer neutralen Fachinstanz beurteilen.</p>	<p>Art. 12. <u>Fachgutachten</u> <del>Begutachtung</del> <u>1 Zur Begutachtung und Förderung der architektonischen, freiraumplanerischen und erschliessungstechnischen Qualität lässt</u> der Gemeinderat <del>lässt</del> sämtliche Bauvorhaben von einer <u>fachlich versierten sowie</u> neutralen Fachinstanz beurteilen <u>und holt eine Fachgutachten ein.</u></p>	
<p>Die Fachinstanz prüft die erforderliche Qualität und spricht sich bei Bedarf mit der kantonalen Denkmalpflege und dem kantonalen Raumplanungsamt ab.</p>	<p><u>2 Die Fachinstanz prüft die erforderliche Qualität und spricht sich bei Bedarf mit den jeweils zuständigen kantonalen Dienststellen ab.</u> <del>der kantonalen Denkmalpflege und dem kantonalen Raumplanungsamt ab.</del></p>	<p>Der Zusatz «bei Bedarf» wird entfernt, da die Fachinstanz die erforderlichen Qualitäten bei jedem Bauvorhaben innerhalb der Baugruppe [D] Rüdikon bzw. der Ortbildschutzzone prüfen sollte.</p>

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Art. 13 Dachgestaltung Grundsätzlich sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.</p>	<p>Art. 13. Dachgestaltung <u><sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche A und B sind grundsätzlich nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachgestaltung muss zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen und hat sich gut ins Ortsbild einzufügen.</u></p>	<p>Ruhige Dachgestaltung (Bsp. Horw)</p>
	<p><u><sup>2</sup> Die Dachneigung von 35° im Baubereich A darf nicht unterschritten werden.</u></p>	<p>Neuer Absatz in Anlehnung an bestehender Absatz 4</p>
<p>Wo Querfirste zur besseren Belichtung und Belüftung sinnvoller als Dachaufbauten sind, darf von der Dachform abgewichen werden. Zu berücksichtigen sind die Skizzen Anhang 1.</p>	<p><del>Wo Querfirste zur besseren Belichtung und Belüftung sinnvoller als Dachaufbauten sind, darf von der Dachform abgewichen werden. Zu berücksichtigen sind die Skizzen Anhang 1.</del></p>	
<p>Für kleinere An- und Nebenbauten sind auch andere, der Hauptdachform angleichende, Dachformen möglich.</p>	<p><sup>3</sup> Für kleinere An- und Nebenbauten <u>gemäss Art. 5 SBV</u> sind auch andere, der Hauptdachform angleichende, Dachformen möglich. <u>Flachdächer sind nicht zulässig.</u></p>	
<p>Grundsätzlich darf die Dachneigung von 35° im Baubereich A nicht unterschritten werden. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden. Eine Dachneigung von unter 30° ist nicht zulässig.</p>	<p><del>Grundsätzlich darf Dachneigung von 35° im Baubereich A nicht unterschritten werden. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden. Eine Dachneigung von unter 30° ist nicht zulässig.</del></p>	<p>Neuformulierung im neuen Absatz 2.</p>

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>In Abweichung vom BZR sind nur Dachaufbauten und keine -einschnitte zulässig.</p>	<p><del>In Abweichung vom BZR sind nur Dachaufbauten und keine -einschnitte zulässig.</del> <u>Dachaufbauten mit einer maximalen Breite von 2.40 m pro Element sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachaufbauten gesamthaft ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten darf. Diese sind mit denselben Materialien zu bedecken, die das Hauptdach aufweist.</u></p>	
<p>Die Aufbauten sind mit denselben Materialien zu bedecken, die das Hauptdach aufweist.</p>	<p><del>Die Aufbauten sind mit denselben Materialien zu bedecken, die das Hauptdach aufweist.</del></p>	<p>Integration in neuer Absatz 4.</p>
<p>Wohn- und Arbeitsräume im Dachgeschoss müssen durch giebelseitige Fenster oder mittels Aufbauten, gemäss den wohnhygienischen Vorschriften, belichtet und belüftet werden können. Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine zweckmässigere Belichtung und Belüftung möglich ist. Sie dürfen maximal 0,80 m Breite und 1,00 m Länge aufweisen.</p>	<p><del>Wohn- und Arbeitsräume Dachgeschoss</del> müssen durch giebelseitige Fenster oder mittels Aufbauten, gemäss den wohnhygienischen Vorschriften, belichtet und belüftet werden können. Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine zweckmässigere Belichtung und Belüftung möglich sind. Sie dürfen maximal 0.80 m Breite und 1.00 m Länge aufweisen.</p>	
	<p><u><sup>6</sup> Dacheinschnitte sind lediglich auf den strassenabgewandten Seiten der Bauten zulässig.</u></p>	

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Art. 14 Parkplätze Im Bebauungsplan sind die max. zulässigen offenen Parkplätze dargestellt.</p>	<p>Art. 14. <u>Autoabstellplätze</u> <del>Parkplätze</del> <u><sup>1</sup>Autoabstellplätze sind grundsätzlich in den Baubereichen A und B anzuordnen. Die Bedarfs- und Angebotsermittlung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze ist im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen, wobei von Art. 38 BZR mit entsprechender Begründung und Nachweis zum Bedarf abgewichen werden kann.</u> <del>Im Bebauungsplan sind die max. zulässigen offenen Parkplätze dargestellt.</del></p>	
	<p><u><sup>2</sup>Autoabstellplätze für Besuchende und Kunden können oberirdisch im Aussenraum angeordnet werden, wobei die maximale Anzahl im Bebauungsplan festgelegt ist. Diese haben sich gut in die Umgebungsgestaltung gemäss Umgebungsplan des jeweiligen Bauprojektes einzuordnen und sind weitestgehend unversiegelt und wasserdurchlässig auszuführen.</u></p>	
	<p>Art. 15. <u>Veloabstellplätze</u> <u><sup>1</sup>Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm vorzunehmen. Das Anlagensystem ist gemäss VSS-Norm auf den Standort abzustimmen.</u></p>	

Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Art. 15 Zufahrten Die Zufahrten zu den Einstell- resp. Abstellplätzen sind im Plan mit einem Pfeil dargestellt.</p>	<p>Art. 16. Zufahrten <sup>1</sup> Die Zufahrten zu den Einstell- resp. Abstellplätzen sind im Plan mit einem Pfeil dargestellt.</p>	
<p>Wo Erschliessungswege über private Parzellen führen, sind die Durchfahrtsrechte zu sichern. Wenn keine gütliche Einigung zustande kommt, muss die Zufahrt, gemäss dem Verfahren nach Strassengesetz, gewährleistet werden.</p>	<p><sup>2</sup> Wo Erschliessungswege über private Parzellen führen, sind die Durchfahrtsrechte <u>privatrechtlich</u> zu sichern. Wenn keine gütliche Einigung zustande kommt, muss die Zufahrt, gemäss dem Verfahren nach Strassengesetz, gewährleistet werden.</p>	
<p>Art. 16 Bepflanzung, Grünflächengestaltung Der Bebauungsplan enthält zwingende Elemente zur Aussenraumgestaltung. Der Gemeinderat ist im Baubewilligungsverfahren ermächtigt, weitere Auflagen zur Umgebungsgestaltung zu machen. Mit der Baubewilligung ist die Realisierung der zur Parzelle resp. zum Bau gehörigen Grünelemente sicherzustellen.</p>	<p><del>Art. 16 Bepflanzung, Grünflächengestaltung Der Bebauungsplan enthält zwingende Elemente zur Aussenraumgestaltung. Der Gemeinderat ist im Baubewilligungsverfahren ermächtigt, weitere Auflagen zur Umgebungsgestaltung zu machen. Mit der Baubewilligung ist die Realisierung der zur Parzelle resp. zum Bau gehörigen Grünelemente sicherzustellen.</del></p>	<p>Diese Bestimmungen werden in den Artikel 6 «Umgebungsgestaltung» intergiert.</p>

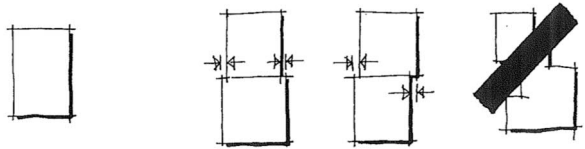
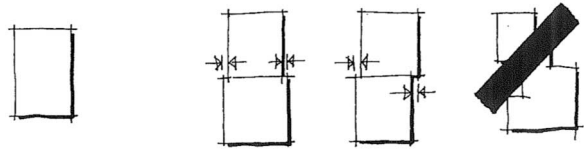
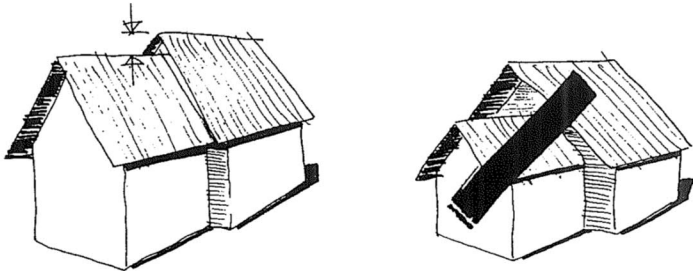
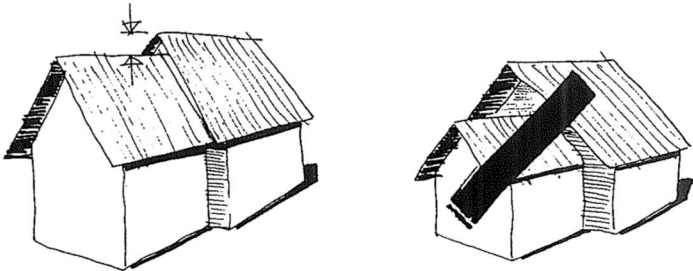


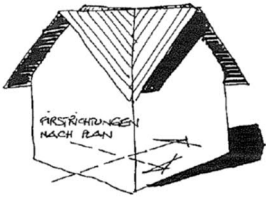

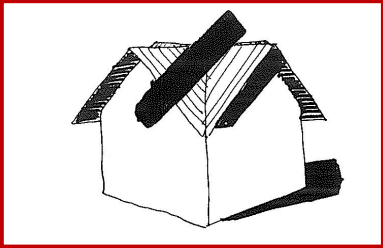
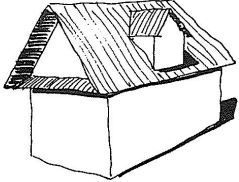
Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Art. 17            Öffentlicher Fussweg            Bei der Realisation der Neubauten auf den Parz. Nr. 1094 und 1097 ist der dargestellte Fussweg zum Weilerzentrum zu erstellen und mit einem öffentlichen Fusswegrecht zu belegen.</p>	<p>Art. 17.  <u>Öffentliche Fusswegverbindungen</u> <del>Öffentlicher Fussweg</del>  <sup>1</sup><u>Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind hindernisfrei zu erstellen und dauernd für die Allgemeinheit offen zu halten. Sie hat eine Mindestbreite vom 2.00 m aufzuweisen.</u></p>	<p>Um die direkten Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zu fördern, Netzlücken zu schliessen sowie bestehende Verbindungen an das angrenzende und übergeordnete Netz anzuschliessen, werden im Situationsplan öffentliche Fusswegverbindungen definiert. Diese orientieren sich auch an den bestehenden Wanderwegen, welche mit dem vorliegenden Bebauungsplan langfristig gesichert werden sollen. Diese sind hindernisfrei zu erstellen und dauernd für die Öffentlichkeit offen zu halten. Um eine angemessene Benützung der Wege auch für Kinderwagen, Rollstühle etc. zu gewährleisten, müssen diese mindestens 2.00 m breit sein.</p>
	<p><sup>2</sup><u>Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen und unentgeltlich für die Benützung durch die Allgemeinheit freizuhalten und zu unterhalten. Die Verbindung ist mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem jeweiligen Bau-gesuch einzureichen.</u></p>	<p>Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen und zu unterhalten. Die Wegverbindungen sind mit entsprechenden Dienstbarkeitsverträgen zu sichern.</p>
	<p><del>Bei der Realisation der Neubauten auf den Parz. Nr. 1094 und 1097 ist der dargestellte Fussweg zum Weilerzentrum zu erstellen und mit einem öffentlichen Fusswegrecht zu belegen.</del></p>	<p>Die Fusswegverbindung kann aufgehoben werden, da diese keinen öffentlichen Nutzen besitzt und somit keine Netzlücke im Fusswegesystem schliesst.</p>

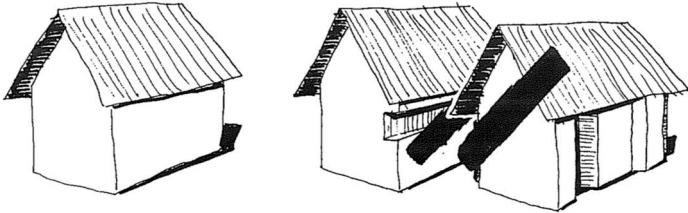
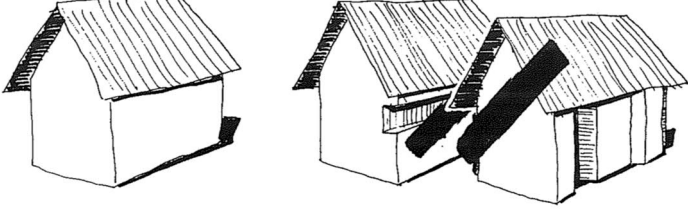
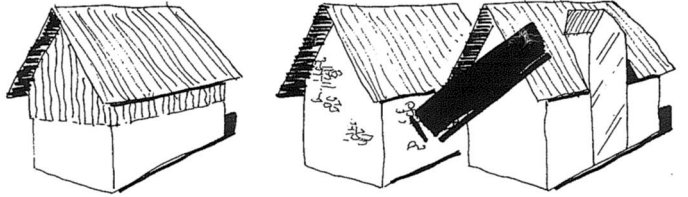
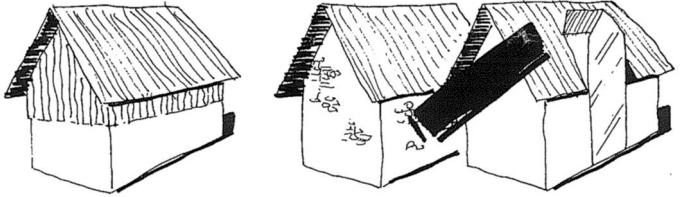
Rechtskräftige SBV Bebauungsplan Rüdikon	SBV Teiländerung Bebauungsplan Rüdikon	Bemerkungen
<p>Art. 18 Grünzone Zur Freihaltung des Umgebungsbereichs der Kapelle Rüdikon soll an den bestehenden Verhältnissen festgehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Es dürfen keine Kleinbauten errichtet werden.</li> <li>b) Es dürfen keine neuen Parkflächen erstellt werden.</li> <li>c) Neue Installationen müssen einem öffentlichen Interesse entsprechen (Brunnen, Sitzbank) und dürfen das Erscheinungsbild der Kapelle nicht stören.</li> <li>d) Neue Installationen im Interesse der angrenzenden Eigentümer (Tische, Bänke, Antennenanlagen usw.) dürfen im Randbereich aufgestellt werden, wenn sie den Umgebungsbereich der Kapelle nicht negativ beeinflussen.</li> </ul>	<p><del>Art. 17 Grünzone Zur Freihaltung des Umgebungsbereichs der Kapelle Rüdikon soll an den bestehenden Verhältnissen festgehalten werden:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>a) Es dürfen keine Kleinbauten errichtet werden.</del></li> <li><del>b) Es dürfen keine neuen Parkflächen erstellt werden.</del></li> <li><del>c) Neue Installationen müssen einem öffentlichen Interesse entsprechen (Brunnen, Sitzbank) und dürfen das Erscheinungsbild der Kapelle nicht stören.</del></li> <li><del>d) Neue Installationen im Interesse der angrenzenden Eigentümer (Tische, Bänke, Antennenanlagen usw.) dürfen im Randbereich aufgestellt werden, wenn sie den Umgebungsbereich der Kapelle nicht negativ beeinflussen.</del></li> </ul>	<p>Diese Bestimmungen werden in den Artikel 6 «Umgebungsgestaltung» integriert.</p>

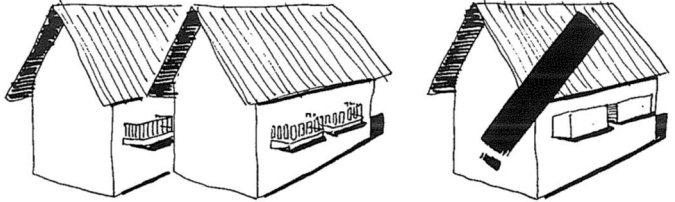
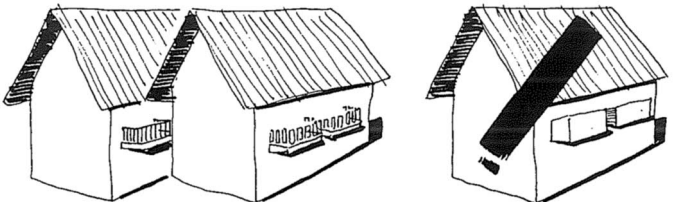
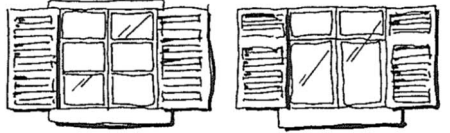
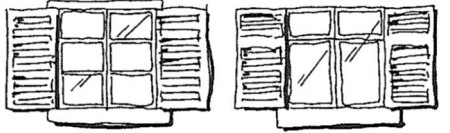
## Anhang: Richtlinien

Beispielhafte Illustrationen zu den Bestimmungen

Rechtskräftige Richtlinien BP Rüdikon	Richtlinien Teiländerung BP Rüdikon	Bemerkungen
<p>Grundriss</p>  <p>Einfacher Rechteckquerschnitt      Leichter Versatz</p> <p>Bei zusammengebauten Gebäudeteilen höchstens als Kombination von zwei leicht zueinander verschobenen Rechtecken</p>	<p>Grundriss <a href="#">(vgl. Art. 11 Abs. 4)</a></p>  <p>Einfacher Rechteckquerschnitt      Leichter Versatz</p> <p>Bei zusammengebauten Gebäudeteilen höchstens als Kombination von zwei leicht zueinander verschobenen Rechtecken</p>	<p>Die Skizzen werden weitestgehend übernommen. Sie werden teilweise neu geordnet und in der Beschreibung präzisiert, damit diese im Baubewilligungsverfahren besser anwendbar sind.</p> <p>Es wird zur besseren Orientierung auf die betreffenden Artikel verwiesen.</p>
<p>Kubus</p>  <p>Bei zusammengebauten Gebäudeteilen dürfen auch Gebäude- und Firsthöhen, analog zum Grundriss-Versatz, nur leicht variieren.</p>	<p><a href="#">Kubatur (vgl. Art. 11 Abs. 4)</a></p>  <p>Bei zusammengebauten Gebäudeteilen dürfen auch Gebäude- und Firsthöhen, analog zum Grundriss-Versatz, nur leicht variieren.</p>	<p>Kubus ist ein Würfel. Kubatur ist das Volumen.</p>

Rechtskräftige Richtlinien BP Rüdikon	Richtlinien Teiländerung BP Rüdikon	Bemerkungen
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p data-bbox="286 539 591 632">Wo der Bebauungsplan zwei Firstrichtungen enthält, sind Kreuzfirste zulässig</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p data-bbox="712 539 1003 663">Bei sämtlichen Dachlösungen ist das Anbringen von Klebvordächern wünschenswert</p> </div> </div>	<p data-bbox="1048 252 1303 280"><u>Dach (vgl. Art. 13)</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p data-bbox="1057 555 1370 647">Wo der Bebauungsplan zwei Firstrichtungen enthält, sind Kreuzfirste zulässig.</p> <p data-bbox="1057 667 1370 791"><u>Kreuzfirste (zwei Firste unterschiedlicher Richtung auf gleicher Höhe) sind nicht zulässig.</u></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p data-bbox="1496 555 1809 679">Bei sämtlichen Dachlösungen ist das Anbringen von Klebvordächern wünschenswert.</p> <p data-bbox="1496 699 1809 893"><u>Klebvordächer können zu einer guten Gliederung der Fassade beitragen und nach fachlicher Begutachtung oder durch die Denkmalpflege verlangt werden.</u></p> <p data-bbox="1496 912 1809 1203"><u>Die Dachgestaltung muss zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen und hat sich gut ins Ortsbild einzufügen. Solaranlagen sind farblich und konstruktiv an die Dachfläche anzugleichen und einzupassen. Sie dürfen nicht aufgesetzt wirken.</u></p> </div> </div>	

Rechtskräftige Richtlinien BP Rüdikon	Richtlinien Teiländerung BP Rüdikon	Bemerkungen
 <p data-bbox="286 568 1010 628">Fassadenflächen dürfen nicht durch Lauben, Balkone und Anbauten unterbrochen werden.</p>	<p data-bbox="1048 252 1368 280"><u>Fassade (Art. 11 Abs. 5)</u></p>  <p data-bbox="1059 563 1294 722"><u>Die Gebäude haben eine einfache Kubatur und ein ruhiges Fassadenbild aufzuweisen.</u></p> <p data-bbox="1406 563 1794 691">Fassadenflächen dürfen nicht durch Lauben, Balkone, <u>Einschnitte</u> und Anbauten unterbrochen <u>oder über die Ecken aufgelöst</u> werden.</p>	
 <p data-bbox="286 975 506 1102">Neue Mauerwerke sind mit Holzverschalungen aufzulockern</p> <p data-bbox="629 975 1010 1070">Sichtmauerwerke über die ganze Fassade wie auch grössere Verglasungen sind nicht zulässig</p>	 <p data-bbox="1059 975 1294 1070"><del>Neue Mauerwerke sind mit Holzverschalungen aufzulockern.</del></p> <p data-bbox="1059 1090 1283 1345"><u>Die Fassadengestaltung hat ortstypische Elemente, wie Holzverkleidungen oder Schindelfassaden, aufzunehmen und grossflächige Fassaden zu gliedern.</u></p> <p data-bbox="1406 975 1794 1070">Sichtmauerwerke über die ganze Fassade wie auch grössere Verglasungen sind nicht zulässig.</p>	

Rechtskräftige Richtlinien BP Rüdikon	Richtlinien Teiländerung BP Rüdikon	Bemerkungen
<p>Struktur und einzelne Elemente</p>  <p>Metall – resp. Holzgeländer                      nicht massiv</p> <p>Balkone sind zugelassen, wenn sie die Fassadengestalt nicht stören und nicht muralen Charakter aufweisen.</p>	<p><u>Fassadenelemente (Art. 8)</u></p>  <p>Balkone sind zugelassen, wenn sie die Fassadengestalt nicht stören und nicht muralen Charakter aufweisen.</p> <p><u>Lauben, Balkone und andere Anbauten dürfen keinen geschlossenen Charakter aufweisen und die Fassadenfläche optisch nicht unterbrechen. Brüstungen von Balkonen haben einen gleichmässigen Öffnungsanteil aufzuweisen.</u></p>	
 <p>Zweiteilige Fenster mit Sprossen oder oberem Kämpfer sowie Jalousieläden sind möglichst zu erhalten. Bei Neubauten sind Fenster mit Sprossen und Jalousieläden wünschenswert. Der Gemeinderat beurteilt im Rahmen des Baubewilligungsverfahren die Anzahl und Grösse sowie das Erscheinungsbild der Fenster, um den Charakter des Weilers Rüdikon zu wahren.</p>	 <p>Zweiteilige Fenster mit Sprossen oder oberem Kämpfer sowie Jalousieläden sind möglichst zu erhalten. Bei Neubauten sind Fenster mit Sprossen und Jalousieläden wünschenswert. Der Gemeinderat beurteilt im Rahmen des Baubewilligungsverfahren die Anzahl und Grösse sowie das Erscheinungsbild der Fenster, um den Charakter des Weilers Rüdikon zu wahren.</p> <p><u>Ortstypisch weisen die Fassaden zweiteilige Fenster mit Sprossen oder oberem Kämpfer sowie Jalousieläden auf. Andere Fenstertypen, welche sich gut in das Ortsbild integrieren, können mit der Beratung und Bestätigung einer fachlich versierten sowie neutralen Fachinstanz, genehmigt werden.</u></p>	

