

Überbauungsvorschriften Knubelacker/Riedmatte

Ziele und Abgrenzung

Zweck, Ziele	<p>Artikel 1 Auszug aus dem Baureglement Rüderswil vom 20.09.2002</p> <p>ZPP Nr. 4 Knubelacker Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 Knubelacker bezweckt eine geordnete Überbauung und koordinierte Erschliessung. Eine verdichtete Bauweise soll möglich sein. Die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse soll in der nord-östlichen Ecke des Baugebietes in die Riedstrasse münden. Die bestehende Einmündung in die Riedstrasse (Strasse entlang der südwestlichen Parzellengrenze von Parz. Nr. 1660) soll geschlossen und die Strasse an die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse angeschlossen werden. Den Fussgänger- Wunschnlinien ist besondere Beachtung zu schenken. Im übrigen richtet sich die Überbauungsbauung nach den Vorschriften der Zone W.</p>
Geltungsbereich	<p>Artikel 2 Der Perimeter der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnet. Die Trennlinie zur östlichen Landwirtschaftszone wurde durch den Ortsplaner numerisch festgelegt und unverändert in den Überbauungsplan übernommen.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>Artikel 3 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüderswil. Die Bebauung richtet sich nach den Vorschriften der Zone W.</p>
Elemente der Überbauungsordnung	<p>Artikel 4 Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, dem Werkleitungsplan und den Überbauungsvorschriften.</p>

Überbauungsplan

Inhalt des Überbauungsplanes	<p>Artikel 5 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wirkungsbereich • Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude • Die Erdgeschosskoten der Hauptgebäude • Die Seite der Hauptzugänge • Flächen für die Verbreiterung der Riedstrasse • Standort der Kehrrechtcontainer
------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Standort des Kandelabers öffentliche Beleuchtung • Standort des Hydrants der Wasserversorgung
--	--

Werkleitungsplan

Inhalt des Werkleitungsplanes	<p>Artikel 6</p> <p>Im Werkleitungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wirkungsbereich • Das Bauprojekt der Erschliessungsstrasse • Das Bauprojekt der Schmutzwasserkanalisation • Die Lage der übrigen Werkleitungen
-------------------------------	---

Bebauung

Nutzung Massgebende Bauvorschriften	<p>Artikel 7</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Rüderswil, Wohnzone W. 2. Von den im Überbauungsplan festgelegten EG-Koten kann mit Entscheid der Baubewilligungsbehörde um max. 0.5 m abgewichen werden. 3. Die Seite der Hauptzugänge zu den einzelnen Wohneinheiten ist im Überbauungsplan verbindlich festgelegt. 4. Versickerung von Dachwasser: Grundsätzlich soll das Dachwasser gemäss GSA-Richtlinien mit Oberbodenpassage und Retention parzellenweise versickert werden, gegebenenfalls mit einer Überlaufmöglichkeit in die Strassenentwässerung.
---	---

Erschliessung

Erschliessung Parkierung	<p>Artikel 8</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse mündet in der nord-östlichen Ecke des Baugebietes in die Riedstrasse. Die bestehende Einmündung in die Riedstrasse (Strasse entlang der südwestlichen Parzellengrenze von Parz. Nr. 1660) wird geschlossen und die Strasse an die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse angeschlossen. 2. Die benötigte Landfläche für die Verbesserung der Verkehrssicherheit bei der Einmündung der Riedstrasse in den Druckerstutz und jene für die Verbreiterung der Riedstrasse im Bereich der Überbauung sind in den Perimeter der Überbauungsordnung integriert. 3. Die Parkplätze für Bewohner und Besucher müssen auf den privaten Grundstücken realisiert werden.
-----------------------------	--

Vereinbarungen, Inkrafttreten

Vereinbarung mit dem Grundeigentümer	<p>Artikel 9 Die Erschliessungsstrasse geht nach deren Fertigstellung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde Rüderswil über. Das gleiche gilt für den Hauptstrang der Schmutzwasserkanalisation. Details werden im Erschliessungsvertrag, welcher zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin abgeschlossen wird, geregelt.</p>
Inkrafttreten	<p>Artikel 10 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>

Zollbrück, den 30.12.2003

X. Zürcher

Genehmigungsvermerke

zur Überbauung Knubelacker/Riedmatte


Vorprüfung vom	03.11.03
Publikation im Amtsanzeiger vom	06.11.03 und 13.11.03
Öffentliche Auflage vom	06.11.03 bis 08.12.03
Einspracheverhandlung am	29.12.03
Erledigte Einsprachen	4
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 12.01.2004

Der Präsident:

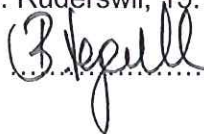

.....

Die Sekretärin:


.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Rüderswil, 15. Januar 2004

Die Gemeindeschreiberin


.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
AM:

20. Jan. 2004

.....
