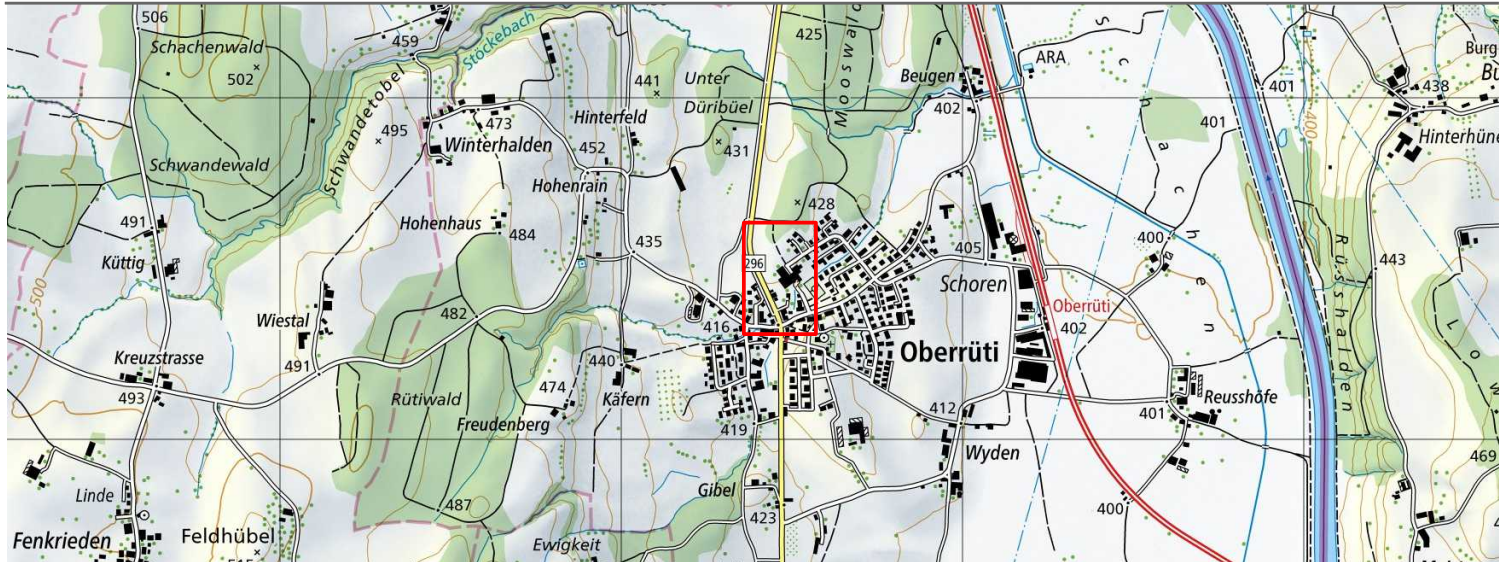


Sondernutzungsplanung

Gemäss § 17 BauG

Erschliessungsplan "Zentrum Rössli" Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom : 14.04.2025

Vorprüfungsbericht vom : 16.11.2023

Öffentliche Auflage vom : 04.04.2024 bis : 03.05.2024

Beschlossen vom Gemeinderat am : 14.04.2025

Der Gemeindepräsident:
Urban Stenz

Der Gemeindeschreiber:
Patrick Troxler

Genehmigungsvermerk :



KSL Ingenieure AG ksl-ing.ch · Muri
Pilatusring 2 · 5630 Muri · 056 675 39 39

BERATUNG · TRAGWERKE · GEOMATIK · UMWELT · INFRASTRUKTUR · RAUM

Index	Datum	Erstellt	Geprüft am	Visum	Änderungen	Projekt/Plan Nr. : U.221071.02
-	16.05.2023	GB				
a	12.03.2024	AnS				
b	31.03.2025	AnS				
c						

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeine Bestimmungen		Seite
§ 1	Geltungsbereich	1
§ 2	Zweck des Erschliessungsplanes	1
§ 3	Bestandteile des Erschliessungsplanes	1
§ 4	Verhältnis zum übergeordneten Recht	1
 B. Erschliessung		
§ 5	Planung / Erstellung / Gewährleistung	
§ 6	Motorisierter Verkehr	2
§ 7	Unterhalts- und Erneuerungspflicht	3
§ 8	Fussgängerverbindung	3
§ 9	Fuss- und Fahrwegrechte	3
§ 10	Entwässerung	3
§ 11	Löschwasser	3
 C. Freiraum, Umgebungsgestaltung, Umwelt		
§ 12	Freihaltebereich Gewässerraum	4
§ 13	Umgebungsgestaltung	4
 D. Verfahren		
§ 14	Inkrafttreten	4

Sondernutzungsvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Der Erschliessungsplan mit Sondernutzungsvorschriften umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 2

Zweck des Erschliessungsplanes Mit dem Erschliessungsplan "Zentrum Rössli" werden folgende Zwecke verfolgt:

- ¹ Eine einfache, landsparende und auch in Etappen auszuführende Erschliessung des Areals festzulegen.
- ² Eine optimale Überbauung der im Erschliessungsplanperimeter liegenden Grundstücke zu ermöglichen.

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes

- ¹ Der Erschliessungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
 - Situationsplan 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- ² Der Erläuterung dienen folgende Pläne und Berichte:
 - Planungsbericht mit diversen Beilagen, Plan Nr. 03
 - Detaillierter Situationsplan 1:200, Plan Nr. 04
 - Längenprofil Erschliessungsstrasse 1:200/100, Plan Nr. 05

§ 4

Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Das Planungsgebiet befindet sich in der Dorfzone D.
- ² Soweit durch die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften keine *abweichenden Regelungen* getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberrüti, des Bauzonenplanes sowie des Kulturlandplanes.
- ³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

B. Erschliessung

§ 5

Planung / -
Erstellung /
Gewährleistung

¹ Das Erschliessungsplanareal wird über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt im Bereich der Parzellengrenzen Nr. 510, 535 und 538 über die K 125 (*gemeinsame Ein- und Ausfahrt*) erschlossen. Ebenso führt für Berechtigte und Fahrzeuge im öffentlichen Interesse (Schneeräumung, Kehrriechtabfuhr, Blaulichtorganisationen etc.) ein Einbahnregime ab der Bahnhofstrasse über die Parzelle Nr. 538.

² Um die Fahrverbindung zwischen der gemeinsamen Ein- und Ausfahrt und der Bahnhofstrasse über Parzelle Nr. 538 (*Fahrverbindung hinter dem Restaurant Rössli*) sicherzustellen, müssen die Gebäude Nrn. 150 und 213 teilweise abgebrochen werden. Die Erstellung der gemeinsamen Ein- und Ausfahrt sowie die Gewährleistung der Fahrverbindung hinter dem Restaurant Rössli und der damit verbundene teilweise Gebäudeabbruch haben koordiniert zu erfolgen. Spätestens bei Abschluss der Bauarbeiten für die gemeinsame Ein- und Ausfahrt muss auch die Fahrverbindung hinter dem Restaurant Rössli fertiggestellt und gewährleistet sein.

³ § 6 Abs. 2 SNV legt nachfolgend fest, ab wann die Fahrverbindung hinter dem Restaurant Rössli nur noch im Einbahnregime genutzt werden darf.

§ 6

Motorisierter
Verkehr

¹ Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 538 (Restaurant Rössli) erfolgt für Berechtigte sowie für Fahrzeuge im öffentlichen Interesse (Schneeräumung, Kehrriechtabfuhr, Blaulichtorganisationen etc.) von der Bahnhofstrasse über die Fahrverbindung hinter dem Restaurant Rössli in einem Einbahnregime. Privatrechtliche Wegrechte, welche den Zugang an selber Lage ebenfalls ermöglichen, werden vom Erschliessungsplan „Zentrum Rössli“ nicht beeinträchtigt. Die Wegfahrt erfolgt über die gemeinsame Ein- und Ausfahrt.

² Diese neue Verkehrsführung auf der Fahrverbindung hinter dem Restaurant Rössli (Einbahnregime) betreffend die Parzelle Nr. 538 gemäss § 6 Abs. 1 SNV ist spätestens bei einem über die kantonale Besitzstandsgarantie gemäss § 68 Abs. 1 lit. a) und b) BauG hinausgehenden Bauvorgang auf der Parzelle Nr. 538 umzusetzen. Davon ausgenommen ist der teilweise Abbruch der Gebäude Nrn. 150 und 213 gemäss § 5 Abs. 2 SNV, der zur Gewährleistung der Fahrverbindung hinter dem Restaurant Rössli erfolgt. Die Umsetzung der Signalisationsänderung hat im entsprechenden Verfahren gemäss Strassenverkehrsrecht zu erfolgen.

³ Ab Umsetzung der neuen Verkehrsführung gemäss § 6 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 SNV sind ab der Parzelle Nr. 538 – abgesehen von der gemeinsamen Ein- und Ausfahrt gemäss § 5 Abs. 1 SNV – keine anderweitigen direkten Zu- und Wegfahrten in die K 125 mehr erlaubt. Die Fläche zwischen den Bauten und der dann zu realisierenden Trottoirverlängerung entlang der Parzelle Nr. 538 bis zur gemeinsamen neuen Ein- und Ausfahrt gemäss § 8 SNV ist dann mit einer bepflanzten Rabatte zu gestalten.

⁴ Spätestens bei einem gem. § 59 Abs. 1 BauG die Baubewilligungspflicht auslösenden Vorgang auf einer der Parzellen Nr. 443, 510, 518 und 594 sind – abgesehen von der gemeinsamen Ein- und Ausfahrt gemäss § 5 Abs. 1 SNV – ab der jeweiligen Parzelle keine direkten Zu- und Wegfahrten in die K 125 und auch keine Parkieranlagen entlang der K 125 mehr erlaubt.

⁵ Davon ausgenommen sind einzig nachfolgend aufgeführte Vorgänge auf Parzelle Nr. 510, auch wenn diese baubewilligungspflichtig sind. Unter diese Vorgänge fallen innen wie aussen sowohl geringfügige, untergeordnete Umbauarbeiten (z. B. Ersetzen und Versetzen von Fenstern, Türen und Toren, Einbau und Montage von Werkzeugen und Geräten, Anbringen von Vordächern bis zu einer Fläche von 10 m²), als auch übliche, zeitgemässe Instandstellungs- und Renovationsarbeiten (wie Z. B. Maler-, Gipser-, Platten-, Schreinerarbeiten, Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen etc.) und der vergleichbare Ersatz von Bauteilen sowie mit dem bestehenden Garagenbetrieb in betrieblicher und verkehrstechnischer Hinsicht vergleichbare Umnutzungen im Bereich des Gewerbes und des Handwerks. Neu- und Wiederaufbauten sind nicht gestattet.

§ 7

<i>Unterhalts- und Erneuerungspflicht</i>	Die Unterhalts- und Erneuerungspflicht der neuen Erschliessungsstrasse durch die Grundeigentümer bestimmt sich gemäss § 99 BauG.
---	--

§ 8

<i>Fussgängerverbindungen</i>	Das bestehende Trottoir, welches heute im Bereich des bestehenden Fussgängerstreifens über die K 125 endet, ist mit einer minimalen Breite von 2.00 m bis in den Bereich der Ein- und Ausfahrt der neuen Erschliessungsstrasse zu verlängern.
-------------------------------	---

§ 9

<i>Fuss- und Fahrwegrechte</i>	Die Grundstücke Nr. 443, 518 und 594 werden über die neue Erschliessungsstrasse und anschliessend über die Parzellen Nr. 510 und 535 erschlossen. Vor Erstellung, Beseitigung, wesentli-
--------------------------------	--

cher Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden auf den Grundstücken 443, 518 und 594 gem. § 59 Abs. 1 BauG ist ein gegenseitiges grundbuchliches Fuss- und Fahrwegrecht mit den Parzellen Nr. 510 und, falls der Landabtausch mit der Neuparzellierung noch nicht erfolgt ist, mit der Parz. 535 nachzuweisen.

§ 10

Entwässerung

¹ Das Schmutzabwasser ist an das bestehende Kanalisationsnetz anzuschliessen.

² Nicht verschmutztes Dach- oder Sickerwasser ist wenn möglich versickern zu lassen oder, erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, über geeignete Retentionsmassnahmen dem Dorfbach zuzuleiten.

³ Befestigte Plätze (z.B. Park- und Containerplätze usw.) sind wasserdurchlässig zu gestalten.

§ 11

Löschwasser

Zur Gewährleistung des Löschschutzes der Bauten im Planungsperimeter ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt der neuen Erschliessungsstrasse in die K 125 ein neuer Hydrant zu versetzen. Dieser ist an eine Leitung mit einem minimalen Durchmesser von 125 mm anzuschliessen.

C. Freiraum, Umgebungsgestaltung, Umwelt

§ 12

Freihaltebereich- Gewässerraum

Gestaltung und Nutzung des Freihaltebereich Gewässerraum hat sich nach den Regelungen und Vorgaben gemäss Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV) zu richten.

§ 13

Umgebungs- gestaltung

¹ Die entlang der Hinterkante des neu zu erstellenden Trottoirs der K 125 verlaufende Rabatte hat eine Mindestbreite von 40 cm aufzuweisen. Die Rabatte ist standortgerecht zu bepflanzen.

² Erschliessungsstrassen sind zweckmässig zu befestigen.

³ Bei der Umgebungsgestaltung ist auf eine naturnahe Gestaltung zu achten. Zusätzliche Schattenbäume, für die Reduzierung der Hitzeentwicklung sind einzuplanen.

D. Verfahren

§ 14

Inkrafttreten

¹ Der Erschliessungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Erschliessungsplanes richtet sich nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass.

* * * * *