

# Ordentlicher Bebauungsplan Dersbach-Langrüti

Formale Überführung im einfachen Verfahren gemäss §40 PBG  
1:500

Beschluss Gemeinderat Einleitung Vorprüfung: 31. Januar 2025

Kantonale Vorprüfung: 31. März 2025

1. Öffentliche Auflage vom 12. Juni 2025 bis 11. Juli 2025

Publikation im Amtsblatt am: 12. Juni und 19. Juni 2025 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Planung

Beschluss Gemeinderat: 23. September 2025

2. Öffentliche Auflage vom 02. Oktober 2025 bis 21. Oktober 2025

Publikation im Amtsblatt am: 02. Oktober und 09. Oktober 2025 Bescheinigt von der Abteilung Bau und Planung

Kantonale Genehmigung:



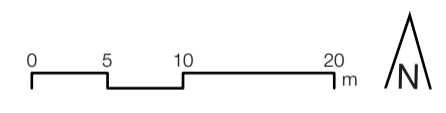
Erstellt: 16.09.2025  
Massstab: 1:500  
Plangrösse: 840 x 594 mm

## FESTSETZUNGSINHALT

- Perimeter Bebauungsplan
- Baubereich - 3 Vollgeschosse mit OK Dach
- Entsorgungstelle (Alternativstandort möglich - vgl. Planungsbericht)
- Fussweg, Mindestbreite 2 m
- Fussweg, Pfad / Zugang für Unterhalt
- Zu- / Wegfahrten
- Fahrwege
- Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrt
- Oberirdische Parkierung, max 25 Abstellplätze (unversiegelt)
- Erschliessungsfläche (unversiegelt)
- Geh- und Aufenthaltsbereiche

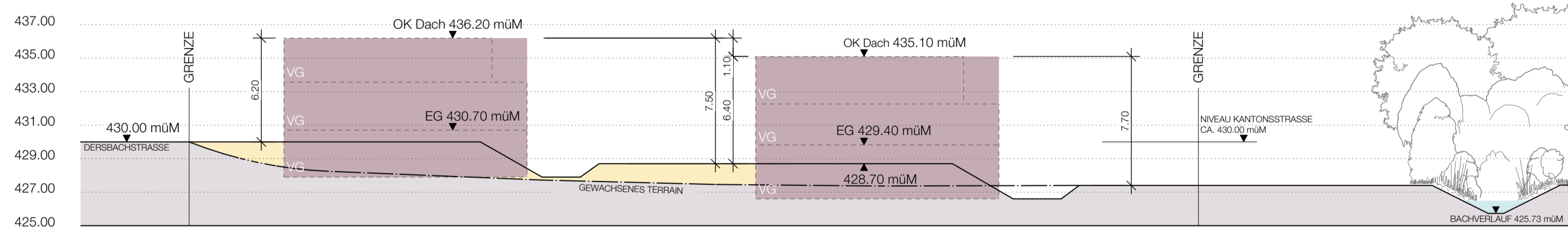
## ORIENTIERUNGSINHALT

- Bushaltestelle
- Böschungen
- Grünfläche

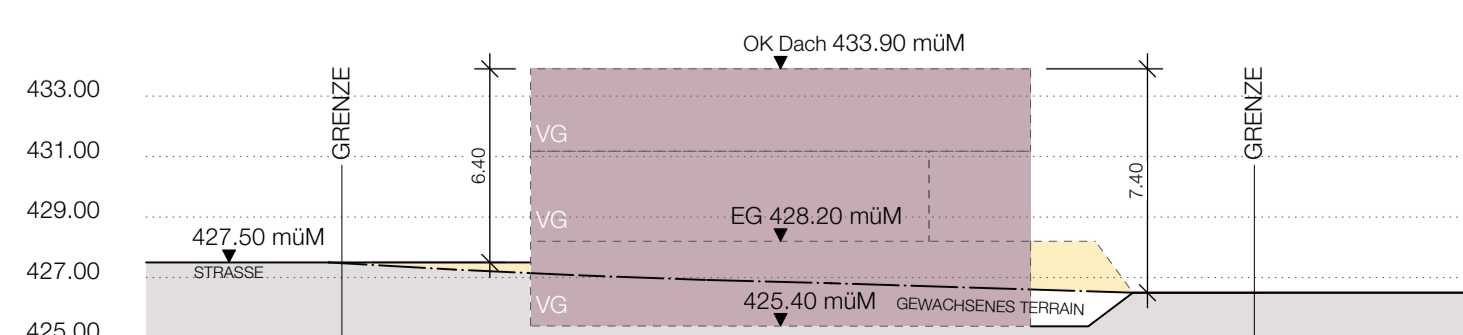


SITUATIONSPLAN 1:500

SCHEMASCHNITT 1:250 A - A



SCHEMASCHNITT 1:250 B - B



## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- Art. 1 Zweck / Ziel**  
Der Bebauungsplan Dersbach-Langrüti schafft die Voraussetzungen für einen qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht sowie für eine gute Umgebungsgestaltung.
- Art. 2 Bebauung**
  - 1 Alle Gebäude sollen eine einheitliche, architektonische Aussage bilden, jedoch nicht die individuellen und persönlichen Bedürfnisse einengen. Persönlichkeit der einzelnen Objekte soll im neuen Quartier einen gewissen Freiraum bilden können.
  - 2 Die Höhenlage der Gebäude ist den umliegenden bestehenden Bauten und Strassen anzupassen.
  - 3 Die Parkierung ist ausschliesslich überirdisch angeordnet.
  - 4 Die detaillierten Lärmschutz-Massnahmen gemäss Lärmschutz-Nachweis, Bericht Planteam vom 27.09.2008 sind im vorliegenden Bebauungsplan Teil der Konzeption und müssen eingehalten werden.
- Art. 3 Gestaltung**
  - 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch bei einer etappierten Realisierung.
  - 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.
- Art. 4 Dachgestaltung**  
Die Gebäude sind mit Ausnahme der Dachaufbauten (Sonnenkollektoren und dergl.) mit einem Flachdach abzuschliessen.
- Art. 5 Energie**  
Die Gebäude haben die Werte des Minergiestandards einzuhalten.
- Art. 6 Erschliessung**
  - 1 Die Erschliessung erfolgt über drei Stichstrassen mit einer gebündelten Anbindung an das übergeordnete Strassennetz.
  - 2 Die Stichstrassen umfassen ausschliesslich die Erschliessung der einzelnen Gebäude, mit Ausnahme der Fussverkehrsverbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie Feuerwehr, Sanität und dergleichen.
  - 3 Die Fussverkehrserschliessung an die Bushaltestelle «Hünenberg, Langrüti», Fahrtrichtung Holzhäusern ist in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt zu planen. Das Verursacherprinzip gemäss §34 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW; BGS 751.14) wird dabei angewendet.
- Art. 7 Umgebungsgestaltung**
  - 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan vorzulegen. Der Umgebungsplan muss die Aussage des Bebauungsplanes zur Funktion, Gestaltung und Aussenräume konkretisieren.
  - 2 Der Bach muss nach Ing. biologischen Grundlagen freigelegt und als offenes Gewässer geführt werden. Die Ufer sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Renaturierung hat gleichzeitig mit der Realisierung der 1. Bau-Etappe zu erfolgen.
- Art. 8 Entwässerung und Siedlungskonomie**
  - 1 Das Meteorwasser ist unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung abzuleiten. Dieses Gebiet eignet sich nicht zur Versickerung.
  - 2 Die Flachdächer sind zu begrünen. Ausnahmen sind Sonnenkollektorflächen.
- Art. 9 Allgemeine Bestimmungen**  
Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Gemeinderat kann keine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

## LANDSCHAFTLICHE EINGLIEDERUNG UND ÖKOLOGISCHE AUSSGLEICHSMASSNAHMEN

- Bachrenaturierung**
  - A** Ca. 65 m verrohrten Bachlauf freilegen  
Bestehende Verrohrung entfernen  
Ausbilden eines ökologisch reichen Bachprofils gemäss Skizze.  
Ingenieurbioologischer Erosionsschutz
  - B** Bestehender Kiesfang:  
Reinigen und zu eingezäuntem Kleinteich ausbilden.
  - Gärtnerische Begrünung**  
Ziergeholzgruppen und Rasenflächen  
Lage schematisch, in Absprache mit Eigentümern, jedoch ohne Pflanzen der schwarzen Liste CPS/SKEW
- Vorhandene Wildgehölze**
  - 1** Bestehende Bachuferbestockung durchforsten und verjüngen:  
Ca. 30 - 40% der Baumhölzer wie Baumweiden und Eschen fällen.  
Ausgekahte Stammräume mit standortgerechten Strauchgruppen füllen
  - 2** Artenreiche Wildhecke auf GBP 788  
Relativ rascher Umliebszyklus und daher nieder,  
mit eingesprengten Hainbuchen-Halbstämmen
- Forstmässige Neubegrünung**
  - I** Entlang der SBB-Linie: Vernetzungskorridor und Staubfilter verbessern:  
Vorhandene, spärliche Bestockung durch artenreiche Wildhecke ergänzen.  
Höhenbegrenzung gemäss SBB-Lichttraumprofil
  - II** Ca. 65m Bachufer-Bestockung:  
Als artenreiche Hochstrauchhecke mit eingesprengten Halb-Bäumen.  
wie S.-Erlen, Feldahorn, Traubenkirschen, Weiden.  
Bachufertypischer Kraut- und Staudenbewuchs bleibt ungemäht bis ca 2 m  
über Stammfüsse hinaus. Anschliessend ca 5m Krautsaum, 1 x jährlich geschnitten
  - III** Niedere Wildstrauchhecke, h bis ca 5m:  
Staub- und Blendschutz entlang Strasse mit eher trockenliebenden Wildgehölzen
- Extensivierte Restfläche**  
Mögliche Nutzung gem. Landbesitzer  
Z.B. als Magerrasen mit Obstbäumen und Beerenhainen