

Gemeinde Hildisrieden

Bau- und Zonenreglement

Anpassungen Art.3 und Ergänzung mit Art. 4a und Art. 50

Durch den Gemeinderat am 05. Juni 2019 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Unterlagen zur öffentlichen Auflage vom 11. Juni bis 10. Juli 2019

Von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom beschlossen.

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Monika Emmenegger

.....
Alex Estermann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hildisrieden, Ausgabe September 2016, werden folgende Artikel angepasst resp. ergänzt (blau):

Art. 3

Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Massig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Vollgeschosszahl (§ 138 PBG)	Ausnutzungsziffer max.	Lärmpflichtigkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) *Aufstufung	Ergänzende Bestimmungen
Dorfzone	D	ja	ja	ja	nein	3 ^a	0.60	III	Art. 4
Dorfzone Zentrum	D-Z	Ja	Ja	Ja	Nein	gem. Art. 4a	gem. Art. 4a	III	Art. 4a
Dreigeschossige Wohnzone	W3	ja ^c	ja	nein	nein	3 ^b	0.55	II	-
Zweigeschossige Wohnzone	W2	ja ^c	ja	nein	nein	2	0.35	II/III	-
Zweigeschossige Wohnzone dicht	W2d	ja ^c	ja	nein	nein	2	0.45 ^d	II	-
Landhauszone*	La	ja ^{cf}	ja	nein	nein	2	0.25+0.05 ^e	II	-
Wohnzone Sandgütsch	W2 S	siehe Art. 5						II	Art. 5
Wohnzone Müliweid/Hinterdorf	W-MH	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,7
Wohnzone Burehof Mitte	W-BM	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,8
Wohnzone Feldacher	W-F	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,9
Wohnzone Eyholz	W-E	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,10
Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone	WA3	ja	ja	ja	nein	3	0.60 ^h	III	-
Arbeitszone	ArZ	§ 46 Abs. 3 PBG	ja	ja	nein	--	--	III	Art. 11
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	Vorschriften gemäss § 48 PBG				--	--	II/III	Art. 12
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	Vorschriften gemäss § 49 PBG				--	--	III	Art. 13, 14
Grünzone	Gr	Vorschriften gemäss § 50 PBG				--	--	III	Art. 15

^a Vollgeschosse: höchstens 3, wobei das 3. Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss mit 2.00 m Kniestockhöhe und 5.00 m Dachfirsthöhe gestattet ist. Weitere Dachgeschosse sind nicht zulässig.

^b Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen sind nicht zulässig.

^c Der Wohnanteil pro Gebäude muss überwiegen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten.

^d Nebst der zonengemässen Bebauung (W2) ist auch die verdichtete Bauweise gemäss § 38 PBG zulässig, Gestaltungsplan ab 2'000 m² zulässig, kein Ausnutzungszuschlag.

^e Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet werden folgende Gebäudemasse festgelegt: Firsthöhe höchstens 7.0 m, Ausnahmsweise kann die Firsthöhe bei einzelnen Parzellen bis maximal 8.0 m erhöht werden, wenn eine gute Einpassung und Durchsicht gewährleistet ist.

^f Pro Gebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser dürfen in ihrer äusseren Gestaltung nicht wesentlich vom Charakter eines EFH abweichen.

^g Für den An- oder Einbau einer Zweitwohnung wird zusätzlich zur Ausnutzung ein Ausnutzungszuschlag von 0.05 gewährt. Bei Neubauten genügt der Einbau der nötigen techn. Anlagen sowie der Nachweis im Grundriss, dass die Zweitwohnung jederzeit mit wenig baulicher Veränderung realisierbar ist.

^h In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet (Parzellen Nr. 283, 284, 292, 303, 313) gilt für reine Wohnbauten die maximale Ausnutzungsziffer 0.45.

Art. 4a

Dorfzone Zentrum D-Z

¹ Die Dorfzone Zentrum dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns unter Berücksichtigung der baulichen Eigenarten des Ortes.

² Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Gestalt, Materialisierung und Farbgebung in das bestehende Ortsbild einzufügen und müssen insbesondere auch gegenüber dem öffentlichen Raum eine entsprechend städtebauliche Qualität aufweisen.

³ Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten können nur gestützt auf einen Bebauungsplan erteilt werden. Bei Baubewilligungen für Um-, Anbauten und Umnutzungen von räumlich untergeordneter Bedeutung kann der Gemeinderat auf das Erfordernis eines Bebauungsplans oder die Anpassung des Bebauungsplans verzichten.

⁴ Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung darf eine maximale Firsthöhe von 16.50 m und nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung unter Berücksichtigung von § 34 BPV eine maximale Gesamthöhe von 16.00 m nicht überschritten werden.

⁵ Im Perimeter des Bebauungsplans Dorf wird das Bauvolumen mit Baubereichen und Höhenkoten festgelegt. Ausserhalb dieses Perimeters gilt für den zu

erarbeitenden Bebauungsplan bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Ausnützungsziffer von 0.9 und nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Überbauungsziffer von 0.35.

⁶ Der zentrale übergeordnete Freiraum zwischen der Bebauung entlang der Sempacherstrasse und der Luzernerstrasse ist in seiner räumlichen Grosszügigkeit und Durchlässigkeit zu erhalten und einheitlich zu gestalten. Die öffentliche Fusswegverbindung bleibt erhalten. Bei der Erarbeitung der Bebauungspläne ist der übergeordnete Freiraum als Gesamtes zu berücksichtigen.

⁷ Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Begleitung von Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einordnung von Bauten und der Gestalt beiziehen.

Art. 50

Aufhebung

Gestaltungspläne

Der Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung ‚Dorfmatte‘ vom 26. März 2007 wird mit Inkrafttreten von Art. 4a Dorfzone Zentrum D-Z aufgehoben.