

# Ortsplanungsrevision 2019

Planungsbericht zur 2. Auflage infolge Anpassungen bei Baureglement und Zonenplan

Beschluss GR 15.07.2019





## 1 Ausgangslage

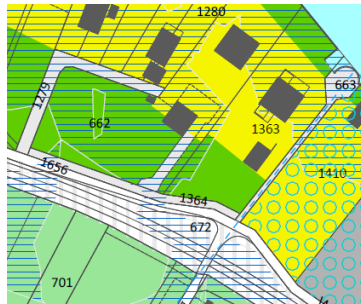
Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements bzw. die Bekanntmachung des kommunalen Richtplans erfolgte vom 01.02.2019 bis 20.02.2019. Gegen die Planungsinstrumente gingen verschiedene Einsprachen ein, welche die Planungskommission und der Gemeinderat geprüft und beurteilt haben. Die Einsprachen führen zu insgesamt drei Änderungen bzw. Präzisierungen beim Baureglement und zwei geringfügigen Anpassungen beim Zonenplan.

## 2 Änderungen am Zonenplan

Die Zonenplanänderung betrifft eine kleine Fläche eines privaten Zugangsweges, welcher mit der Revision einer Strasse innerhalb Bauzone zugewiesen werden sollte. Bei einer erneuten Überprüfung hat sich ergeben, dass es unüblich ist ein nicht parzellierter Zugangsweg einer anderen Bezeichnung zuzuführen. Da Strassenflächen ohnehin keine eigenen Zonen sind, verbleibt das 116 m<sup>2</sup> grosse Teilgrundstück in der Freihaltezone. Dieser Rückzug bedeutet auch eine Gleichbehandlung für übrige gestellte Ansprüche an private, nicht parzellierte Grundstückszufahrten.



Zonenplan bisher

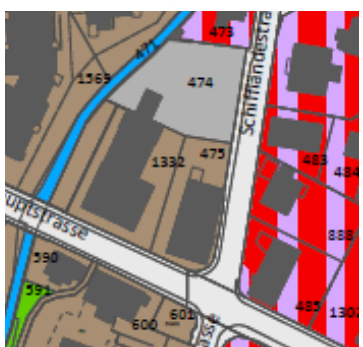


Zonenplan Revision

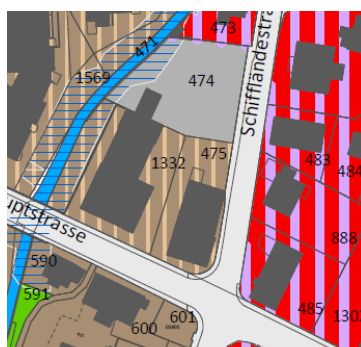


Zonenplanänderung

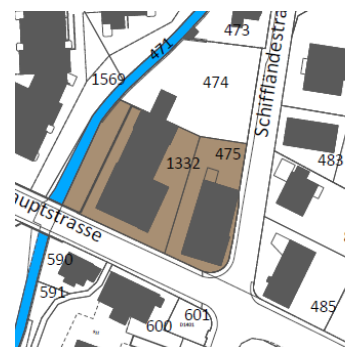
Ein weitere Änderung betrifft die Parzellen Nr. 475 und 1332, welche in der Revision der Dorfzone Db zugewiesen wurden. Eine Prüfung der Zonenabgrenzung hat ergeben, dass diese zwei Grundstücke einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns darstellen und daher in der Dorfzone Da (früher Dorfkernzone) verbleiben sollen.



Zonenplan bisher



Zonenplan Revision

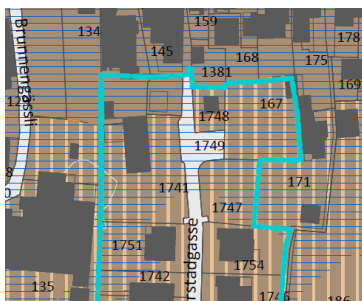


Zonenplanänderung

Im Bereich der Oberstadgasse wurden die noch unbebauten Grundstücke 1741, 1747, 1748 und 167 in der Ortsplanungsrevision einer Db zugewiesen. Aufgrund der Gestaltungsplanbestimmungen ist die Grundnutzung der ehemaligen Dk massgebend. Um eine Umsetzung des Gestaltungsplans zu gewährleisten werden die Parzellen wieder der Da zugewiesen. Die übrigen Parzellen im Gestaltungsplan sind bebaut



Zonenplan bisher



Zonenplan Revision



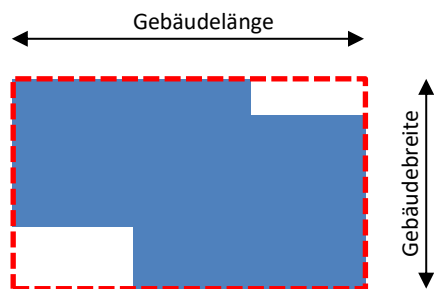
Zonenplanänderung

### 3 Änderungen am Baureglement

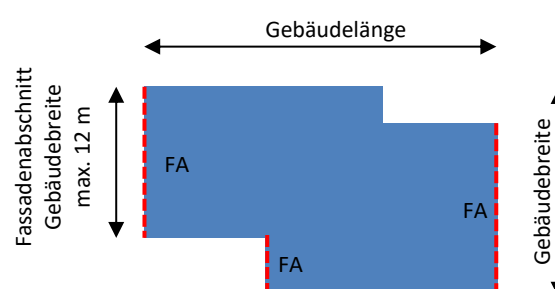
Die Änderungen am Baureglement stellen sicher, dass die entsprechenden Artikel gut verständlich und in der Anwendung klar sind.

#### 3.1 Art. 5, Ergänzung Masstabelle

Die Definition der neu eingeführten Gebäudebreite in der Dorfzone Da ist zu präzisieren. Gemäss IVHB bemisst sich die Gebäudebreite bezüglich des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Dies würde bedeuten, dass das gesamte Gebäude lediglich eine Gesamtbreite von 12 m aufweisen dürfte (Skizze links), was nicht die Absicht ist. Die Gebäudebreite bezieht sich auf den einzelnen Fassadenabschnitt. D.h. kein einzelner Fassadenabschnitt (nur bezogen auf die Gebäudebreite) darf grösser als 12 m sein. Eine geeignete Staffelung des Gebäudes bleibt somit möglich.



Definition der Gebäuelänge und -breite gem. IVHB



Definition Fassadenbreite in Da

In der Masstabelle wird die Spalte Gebäudebreite gestrichen und bei der Gebäuelänge der Da die Fussnote 8 ergänzt:

8) In der Da darf der einzelne Fassadenabschnitt der Gebäudebreite maximal 12 m betragen.

#### 3.2 Art. 6, Abs. 3 Baureglement

Immer häufiger stellt sich bei Definitionen des Gebäudetypus die Frage, ob in Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern auch Geschosswohnungen möglich wären. Da der Gemeinderat und die Kommission der Auffassung sind, dass es für die Gebäudeerscheinung nicht massgeblich ist, ob die Wohnungen

vertikal oder horizontal getrennt sind, soll der Absatz um den Zusatz '*oder Gebäude mit maximal zwei Wohnungen*' ergänzt werden. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass auch zwei übereinanderliegende Wohnungen möglich sind, was insbesondere an Hanglagen zu einer besseren Nutzung der Bauzone führen kann.

#### Art. 6 Wohnzonen W

<sup>3</sup> Die Wohnzonen W2a und W2b dienen einer Bebauung für Ein- oder Reiheneinfamilienhäuser **oder Gebäuden mit maximal 2 Wohnungen**. In Hanglagen mit Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % ist nach Norden ein Grenzabstand von mind. 8.0 m einzuhalten. Massgebend ist die Hangneigung zwischen der Tal- und Bergfassade, gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinie.

### 3.3 Art. 39, Abs. 4 Baureglement

Die Formulierung in Artikel 39, Absatz 4 wurde aus dem bisherigen Baureglement übernommen. In der Praxis hat sich aber gezeigt, dass insbesondere der Begriff '*seeseitig*' zu Unsicherheiten führt. Die Absicht dieser Regelung ist es, den Strassenraum in seiner Ausprägung zu erhalten und zu pflegen. Dazu gehören selbstverständlich beide an die Strasse grenzenden Vorgärten und Freiflächen. Der zweite Satz wird gestrichen, da aufgrund des ersten Satzes bereits erwähnt ist, dass die Vorgärten und Freiflächen zu erhalten seien.

#### Art. 39 Bepflanzung und Vorgärten

<sup>4</sup> Die **seeseitigen** Vorgärten und Freiflächen entlang der Oberen und Unteren Seestrasse (Schiffländestrasse bis unterer Bachweg) sind aus Gründen des Ortsbildschutzes zu erhalten. ~~Inbesondere sind Umnutzungen zu Autoabstellflächen nicht zugelassen.~~

## 4 Verfahren

Die Änderungen an Zonenplan und Baureglement wurden vom Gemeinderat am 15.07.2019 beschlossen. Die Änderungen führen zu einer zweiten Auflage, wobei diese nur die oben ausgeführten Änderungen betreffen und nur gegen diese Einsprache erhoben werden kann.

Die Auflage findet vom 09.08.2019 bis 28.08.2019 statt.

### 4.1 Integration in Gesamtrevision

Die Änderungen werden nach erfolgter Auflage und Entscheidung allfälliger Einsprachen in die Gesamtrevision überführt.