

Bebauungsplan „Mitteldorf – Unterdorf“ (Teilplan 1) und „Oberdorf“ (Teilplan 2)

Bebauungsplan - Vorschriften

8. Mai 1998

Ergänzungen für den Bebauungsplan „Oberdorf“ (Teilplan 2)
6. September 2007

Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich und Zweck

Art. 1 Geltungsbereich

Art. 2 Zweck

II. Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan

Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Art. 4 Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement

Art. 5 Baulinien

Art. 6 Bestandesbaulinie

Art. 7 Gestaltungsplan

Art. 8 Dachgestaltung, Kniestock- und Dachfirsthöhe

III. Bestimmungen zu den Bauten und Baubereichen

- Art. 9
1. Erhaltenswerte Bauten (Eigenwert)
 2. Bauten an wichtigem Standort (Situationswert)
 3. Übrige Bauten
 4. Neubauten, Um- und Anbauten
 5. Abbruch

Art. 10 Baubereich A Dorfkernbereich

Art. 11 Baubereich B Unterdorfbereich

Art. 12 Baubereich C Zone für öffentliche Zwecke

Art. 12a Baubereich D Grünzone

IV. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung

Art. 13 Gestaltung der Verkehrsflächen

Art. 14 Trottoirflächen, Fusswege und Plätze

Art. 15 Parkierungsflächen

Art. 16 Umgebungsgestaltung

Art. 17 Naturobjekte

V. Ausführungs- und Schlussbestimmungen

Art. 18 Vorprüfung und Begutachtung

Art. 19 Inkrafttreten

Die Gemeinde Geuensee erlässt, gestützt auf §§ 17 und 65 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 12 des Bau- und Zonenreglementes unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, folgende

Bauvorschriften für den Bebauungsplan

„Mitteldorf – Unterdorf“ (Teilplan 1) und „Oberdorf“ (Teilplan 2)

I. Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten innerhalb des im Bebauungsplan „Mitteldorf – Unterdorf“ (Teilplan 1) und „Oberdorf“ (Teilplan 2) 1:1'000 bezeichneten Perimeters.

Der Bebauungsplan Dorfkern legt im Perimeter vier verschiedene Nutzungsbereiche fest:

- Baubereich A: Dorfkernbereich
- Baubereich B: Unterdorfbereich
- Baubereich C: Zone für öffentliche Zwecke (gemäss BZR)
- Baubereich D: Grünzone (gemäss BZR)

Art. 2

Zweck

Der Bebauungsplan und die Bauvorschriften bezwecken die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenart sowie eine geordnete Entwicklung und Aufwertung des Dorfkerns als attraktives Bauensemble. Alle baulichen Veränderungen sollen den vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes, der Bausubstanz und der Aussenräume Rechnung tragen.

II. Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan

Art. 3

Bestandteile des
Bebauungsplanes

Als Bestandteile des Bebauungsplanes gelten:

- Bebauungsplan - Vorschriften
- Bebauungsplan 1:1'000 (Teilplan 1 und Teilplan 2)

Art. 4

Verhältnis zum Bau- und
Zonenreglement

Die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes gelten ergänzend.

Art. 5

Baulinien

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien legen im Sinne von § 30 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke und den Abstand zu Strassen und Gewässern fest.

Vorbauten dürfen die Baulinien im Sinne und nach Massgabe von § 30 PBG, § 120 Abs. 3 PBG und § 84 Abs. 3 StrG (vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw.) überragen.

Kleinbauten und Anlagen können Ausnahmsweise zur Gestaltung und Belegung der Freiräume über die Baulinie näher zur Strasse gebaut werden.

Der Gemeinderat kann die Stellung der Gebäude und insbesondere das Bauen an die Baulinie verlangen. Dies gilt besonders bei erhaltenswerten Bauten und Bauten an wichtigen Standorten (Bauten der Kategorie 1 und 2). Diese Bauten dürfen höchstens 2.00 m von den Baulinien zurückweichen.

Art. 6

Bestandesbaulinie

¹ Die Bestandesbaulinie umfasst bestehende Gebäudeteile, die im Unterabstand zu Strassen und Gewässer stehen.

² An bestehenden Bauten dürfen bauliche Änderungen (An-, Um- und Aufbauten) innerhalb der Baulinie vorgenommen werden.

³ Neubauten müssen im Hinblick auf eine gute Ortsbildwirkung und bezüglich Gewässerabstand im Einzelfall mit der zuständigen Dienststelle geregelt werden.

Art. 7

Gestaltungsplan

¹ Wenn die zu überbauende Gestaltungsplanfläche mindestens 2500 m² umfasst und die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind, können folgende Abweichungen gegenüber den Zonenvorschriften gewährt werden:

- Ein zusätzliches Vollgeschoss, wenn keine Ortsbildschutzgründe tangiert werden.
- Ein Ausnützungsbonus von max. 15 %, wenn gleichzeitig die Überbauungsziffer von 0.3 eingehalten wird.

² Mit dem Gestaltungsplan sollen für die Gebiete eine optimale Erschliessung, Parkierung und eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sichergestellt werden. Angrenzende Parzellen und Restflächen sind nach Möglichkeit in das Gestaltungsplankonzept einzubeziehen.

Art. 8

Dachgestaltung, Kniestock- und Dachfirsthöhe

¹ Die Dachgestaltung und Dachaufbauten haben sich nach den ortstypischen Merkmalen zu richten oder sind bei Neubauten in qualitätsvoller neuzeitlicher Architektursprache zu gestalten.

² Für das im Dach integrierte dritte Vollgeschoss beträgt die Kniestockhöhe max. 1.50 m und die Dachfirsthöhe ab dem dritten Vollgeschossboden max. 6.50 m.

³ Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge (ohne Dachvorsprünge) max. $\frac{1}{3}$ als zusammenhängende und $\frac{1}{2}$ als aufgeteilte Aufbauten der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen und sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

III. Bestimmungen zu den Bauten, Standorten und Baubereichen

Art. 9

Bauten und Standorte
(Kategorie der Bauten)

¹ Erhaltenswerte Bauten (Eigenwert): Die erhaltenswerten Bauten sind zum Schutz des Ortsbildes an ihrem Standort zu belassen. Erneuerungen sowie geringfügige Veränderungen können bewilligt werden, wenn dies dem Ortsbildschutz, der Wohnhygiene oder anderen wichtigen Gesichtspunkten dient.

² Bauten an wichtigem Standort (Situationswert): Die Erhaltung dieser Gebäudestandorte und Bauvolumen ist aus der Sicht des Ortsbildes erwünscht.

Bei Um- und Ersatzbauten ist der Stellung, dem Gebäudeprofil und dem Erscheinungsbild besondere Beachtung zu schenken.

³ Übrige Bauten: Ein allfälliger Um- und Ersatzbau dieser Gebäude ist in Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gut in das bestehende Ortsbild einzufügen.

⁴ Neubauten, Um- und Anbauten: Neubauten, Um- und Anbauten sind in einer sinnvollen Verbindung von ortstypischen Eigenarten und qualitativvoller architektonischer Gestaltung zu erstellen.

⁵ Abbruch: Der Abbruch von Gebäuden und Bauteilen, sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung (Brunnen, Treppen, Vorgärten usw.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung für Hauptbauten (Bauten der Kategorie 1 und 2) darf nur erteilt werden, wenn für die entstehende Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt.

Art. 10

Baubereich A

Dorfkernbereich

Bauvorschriften

Die Gebäudemasse (z.B. Firsthöhe, Fassadenlänge, Ausnützung) werden vom Gemeinderat von Fall und Fall festgelegt. Der Gemeinderat kann die Gebäudestellung (z.B. Bauen auf die Baulinie) sowie das Erscheinungsbild und die Gestaltung des Aussenraumes zum Strassenraum vorschreiben.

Geschosszahl Höchstens 3 Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss integriert werden muss.

Ausnutzungsziffer Bei bestehenden Bauten und voll überbauten Parzellen sind massvolle Volumenerweiterungen (z.B. Aussenisolation, Dachaufbauten und wohngyienisch und sicherheitstechnisch bedingte Erweiterungen) gestattet.

Bei Ersatz- und Neubauten darf die Gesamtausnutzungsziffer höchstens 0.65, wovon maximal 0.55 für Wohnen betragen.*

Art. 11

Bereich B Unterdorfbereich

Bauvorschriften Die Gebäudemasse (z.B. Firsthöhe, Fassadenlänge, Ausnutzung) werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Der Gemeinderat kann die Gebäudestellung (z.B. Bauen auf die Baulinie) sowie das Erscheinungsbild und die Gestaltung des Aussenraumes zum Strassenraum vorschreiben.

Geschosszahl Höchstens drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss integriert sein muss.

Ausnutzungsziffer Bei bestehenden Bauten und voll überbauten Parzellen sind massvolle Volumenerweiterungen (z.B. Aussenisolation, Dachaufbauten und wohngyienisch und sicherheitstechnisch bedingte Erweiterungen) gestattet.

Bei Ersatz- und Neubauten darf die Gesamtausnutzungsziffer höchstens 0.60, wovon maximal 0.50 für Wohnen betragen.*

Art. 12

Baubereich C Zone für öffentliche Zwecke

Hier gelten die Bestimmungen von Art. 9 Ziffer 11 BZR.

In diesem Bereich können bei Bedarf Ersatzparkplätze gemäss Art. 14 BZR realisiert werden.

* Der Berechnungsfaktor beträgt im Sinne von § 9 Abs. 2 PBV 1.0.

Art. 12a

Baubereich D

Grünzone

Hier gelten die Bestimmungen von Art. 9 Ziffer 12 BZR.

IV. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung

Art. 13

Gestaltung der
Verkehrsflächen

Alle Strassen sind nach Möglichkeit als Mischverkehrsflächen zu gestalten (Benützung durch alle Verkehrsteilnehmer und Fussgänger möglich).

Art. 14

Trottoirflächen, Fuss-
wege und Plätze

¹ Der Bebauungsplan zeigt die bestehenden und geplanten Fusswegverbindungen auf, welche im Zusammenhang mit den Bauvorhaben aufrechterhalten werden müssen.

² Wo bestehende Fusswege durch die Bautätigkeit wegfallen, ist für zweckmässigen Ersatz zu sorgen. Bei Neubauprojekten kann der Gemeinderat einen Anschluss ans Fusswegnetz verlangen.

³ Die Rechte und Pflichten der betroffenen Grundeigentümer für die im Plan festgelegten Fusswege und Plätze regelt der Gemeinderat durch Grundbucheintrag im Baubewilligungsverfahren.

Art. 15

Parkierungsflächen

Für Kurzparkierer sind in Geschäftsnähe, wenn möglich, zusammengefasst und nur in geringer Zahl Parkplätze gestattet, wenn sie das Ortsbild und die Freiflächen nicht stören. Die weiteren erforderlichen Parkplätze sind gemäss Art. 14 BZR abzugelten und zusammengefasst an geeigneten Standorten zu erstellen.

Die erforderlichen privaten Parkplätze sind soweit möglich zusammengefasst zu realisieren. Unterirdische Parkgeschosse sind so zu projektieren, dass die Parkierungsflächen zusammengefasst, resp. etappenweise mit angrenzenden Grundstücken erweitert werden können. Dem Hochwasserschutz ist gebührend Rechnung zu tragen.

Art. 16

Umgebungsgestaltung

Die privaten Freiflächen entlang den Strassen sind vorwiegend als Grünflächen und Vorgärten zu gestalten oder mit den öffentlichen Freiflächen (Trottoir und Plätze) zusammenzufassen.

Grünflächen und Vorgärten sind in genauer Abgrenzung zu den öffentlichen Flächen sowie in der Gestaltung im Rahmen der Baubewilligung festzulegen.

An geeigneter Lage sind, im Idealfall zusammengefasste, Kinderspielplätze zu gestalten.

Art. 17

Naturobjekte

¹ Die im Plan dargestellten Hecken und Uferbestockungen sind gemäss den kantonalen Vorschriften geschützt (kant. Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, § 10 Wasserbaugesetz).

² Die im Bebauungsplan eingetragenen markanten Bäume und Alleen sind geschützt. Bei einer Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung u.a.) regelt der Gemeinderat die Ersatzpflanzung.

³ Im Bebauungsplan sind Bereiche bezeichnet, wo im Zusammenhang mit Umgestaltungen Bäume zu pflanzen sind. Der Gemeinderat regelt die Details im Baubewilligungsverfahren.

V. Ausführungs- und Schlussbestimmungen

Art. 18

Vorprüfung und
Begutachtung

Für Neubauten und markante bauliche Veränderungen ist gemäss Art. 11 Ziffer 1 Abs. 3 BZR (Ortsbilschutzzone, Beurteilung) eine Vorprüfung durchzuführen.

Der Gemeinderat kann gemäss Art. 28 BZR neutrale Fachleute als Gutachter zur Beratung beiziehen.

Art. 19

Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

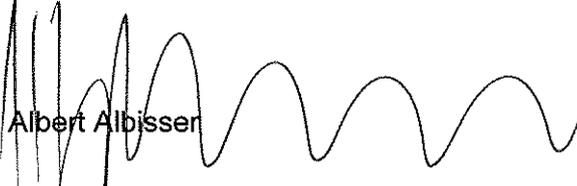
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26. September 1997 (Mitteldorf – Unterdorf, Teilplan 1) und am 6. September 2007 (Oberdorf, Teilplan 2).

Der Gemeindepräsident:



Othmar Sigrist

Der Gemeindeschreiber:



Albert Albisser

Vom Regierungsrat genehmigt am:

8. Mai 1998, Protokoll-Nr. 706 (Mitteldorf – Unterdorf, Teilplan 1)
und am 22. April 2008, Protokoll-Nr. 460 (Oberdorf, Teilplan 2)