

# Entwurf November 2020

## Bestimmungen zum Bebauungsplan "Dorf"

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am ...

Der Gemeindepräsidentin

Der Gemeindegemeinderat

.....

Prisca Vogel

.....

René Kirchhofer

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ... vom ...

.....

Datum

.....

Unterschrift

*Erläuterungen in blauer, kursiver  
Schrift, Stand November 2020*  
Änderungen seit Eingabe in kantonale  
Vorprüfung in violetter Farbe

Ausgabe vom XX.XX.2020

# Inhaltsverzeichnis

		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>Geltungsbereich und Zweck</b>	
	Art. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan	3
	Art. 2 Zweck	3
<b>II.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan</b>	
	Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
	Art. 4 Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement	4
	Art. 5 Baulinien	4
	Art. 6 Bestandesbaulinie	4
	Art. 7 Bauten mit Situationswert	4
	Art. 8 Abbrüche	5
	Art. 9 Lager und Umschlagplätze	5
<b>III.</b>	<b>Teilzonenvorschriften</b>	
	Art. 10 Nutzungsmasse	5
	Art. 11 <b>Bauvorschriften</b>	6
<b>IV.</b>	<b>Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung</b>	
	Art. 12 Gestaltung des Strassenraums	7
	Art. 13 Trottoirflächen, Fusswege und Plätze	7
	Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
	Art. 15 <b>Abstellplätze für Abfall</b>	7
	Art. 16 Umgebungsgestaltung	7
<b>V.</b>	<b>Ausführungs- und Schlussbestimmungen</b>	
	Art. 17 Vorprüfung und Bauberatung	8
	Art. 18 Ausnahmen	8
	Art. 19 Inkrafttreten	8

Die Gemeinde Büron erlässt, gestützt auf §§ 17 1a und 34 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 6 des Bau- und Zonenreglementes unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, folgende

# Bauvorschriften für den Bebauungsplan "Dorf"

## I. Geltungsbereich und Zweck

### Art. 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten innerhalb des im Bebauungsplan 1:1000 bezeichneten Perimeters.

Im Bebauungsplan „Dorf“ werden vier verschiedene Teilzonen festgelegt:

- Teilzone Ortskern
- Teilzone Wohnen und Geschäfte
- Teilzone Gewerbe und Wohnen
- Teilzone Wohnen

*Der Gewässerraum ist im BZR festgehalten, die Teilzone Gewässerraum (bisher) kann in den Bestimmungen gestrichen werden. Alternativ werden die neuen Gewässerräume, gemäss der vorgezogenen Teilrevision Gewässerräume orientierend im Bebauungsplan dargestellt (sobald diese genehmigt sind.)*

### Art. 2 Zweck

Der Bebauungsplan und die Bauvorschriften bezwecken die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten, sowie die Sicherstellung einer geordneten Entwicklung und Aufwertung des Plangebietes zu einem attraktiven Gesamtbild. Bauliche Veränderungen und deren Auswirkungen sollen den vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes, der Bausubstanz und der Aussenräume Rechnung tragen.

*Art. aus bestehenden Bestimmungen, gem. Muster-BZR ergänzt*

## II. Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan

### Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Dorf“ umfasst folgende verbindliche Unterlagen:

- Bebauungsplan 1:1000 (Festsetzung der Teilzonen, Baulinien, Bestandesbaulinien, Bauten mit Situationswert, etc.)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan

*Art. aus bestehenden Bestimmungen, angepasst an Änderungen des Bestimmungen-Entwurf*

**Art. 4** Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement:

<sup>1</sup> Wo der Bebauungsplan „Dorf“ keine Festlegungen macht, sind die Bestimmungen des jeweils gültigen Bau- und Zonenreglementes massgebend.

~~<sup>2</sup> Die vom Gemeinderat vor der Genehmigung des Bebauungsplanes genehmigten Gestaltungspläne bleiben in Kraft, soweit sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen.~~

*Art. aus bestehenden Bestimmungen, Streichung Abs. 2 da die Gestaltungspläne im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden.*

**Art. 5** Baulinien

<sup>1</sup> Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien legen im Sinne von § 30 Abs. 1 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke entlang der Strassen fest.

~~<sup>2</sup> Vorbauten im Sinne von § 30 Abs. 3 PBG, 112a Abs. 2h PBG und 84 Abs. 3 StrG (vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw.) dürfen bis höchstens 1.5 m über die Baulinie hinausragen.~~

<sup>3</sup> Kleinbauten im Sinne des PBG und Anlagen können ausnahmsweise zur Gestaltung und Belegung der Freiräume über die Baulinie näher zur Strasse gebaut werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann die Stellung der Gebäude und insbesondere das Bauen an die Baulinie verlangen. Bauten mit Situationswert sind an die Baulinie zu bauen. Der Gemeinderat kann bei Vorliegen wichtiger Gründe die Rückversetzung innerhalb eines Anordnungsbereichs von höchstens 2.0 m von der Baulinie bewilligen.

*Art. aus bestehenden Bestimmungen, ergänzt mit aktuellen Bestimmungen gem. 112a Abs. 2h PBG → 1.5m für vorspringende Gebäudeteile / 84 Abs. 3 StrG → 1.5m  
Abs. 2 streichen da in übergeordnetem Recht geregelt*

**Art. 6** Bestandesbaulinie

<sup>1</sup> Die Bestandesbaulinie umfasst bestehende, im Plan bezeichnete Gebäudeteile, die im Unterabstand zu Strassen stehen.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Gebäudeteile innerhalb der Bestandesbaulinie dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Neubauähnliche Umbauten, Erweiterungen oder Anbauten sind ausgeschlossen.

<sup>3</sup> Neubauten müssen im Hinblick auf eine harmonische Orts- oder Strassenbildwirkung die Baulinie gemäss Artikel 5 einhalten.

*Art. aus bestehenden Bestimmungen, nicht im BZR-Entwurf geregelt  
Leichte Anpassungen*

**Art. 7** Bauten mit Situationswert

Im Bebauungsplan sind Bauten mit Situationswert mit einem Punkt markiert. Die Erhaltung dieser Gebäudestandorte ist aus der Sicht des Ortsbildes und als Torsituation im Strassenraum erwünscht. Die bestehenden Bauten sind zum Schutze des Ortsbildes an ihrem Ort zu belassen. (Die Baulinien mit Anordnungsbereich gemäss Art. 5 Abs. 4 der Bebauungsplan-Bestimmungen sind hierbei zu beachten). Bei Um- und Ersatzbauten ist der Stellung, dem Gebäudeprofil und dem Erscheinungsbild besondere Beachtung zu schenken.

Art. aus bestehenden Bestimmungen, nicht im BZR-Entwurf geregelt

Integration der Klammerbemerkung in den Absatz und Ergänzung zur besseren Verständlichkeit gem. Vorprüfungsbericht

## Art. 8 Abbrüche

<sup>1</sup> Abbrüche von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Anlagen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche sind zu bewilligen, wenn prägende Elemente des Orts- oder Strassenbildes nicht längerfristig beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Abbrüche von Bauten mit Situationswert dürfen nur aus wichtigen Gründen oder bei Vorliegen öffentlicher Interessen bewilligt werden. Abbrüche können weiter bewilligt werden, wenn ein Wiederaufbau vorgesehen, rechtlich gesichert und finanziell gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Bauteile und Bauelemente, die das Ortsbild massiv stören, sind im Rahmen von Bauvorhaben (Neubauten oder Umbauten) zu korrigieren oder zu beseitigen.

Art. aus bestehenden Bestimmungen, nicht im BZR-Entwurf geregelt

## Art. 9 Lager und Umschlagplätze

Freie Lager- oder Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet. Sie dürfen benachbarte Wohnzonen und das Ortsbild nicht erheblich stören.

Art. aus bestehenden Bestimmungen, ergänzend zu Art. 27 Abs. 4 BZR

# III. Teilzonenvorschriften

## Art. 10 Nutzungsmasse

Es gelten folgende Masse für die Teilzonen:

	Ortskern (TOK)	Wohnen & Dienstleist. (TWD)	Wohnen & Gewerbe (TWG)	Wohnen	
				(TWA)	(TWB)
Min. Gesamthöhe	11 m	11 m	11 m		
Max. Gesamthöhe	14 m	14 m	17 m	11 m	11 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	durch GR	0.21	0.21*	<del>0.21</del>	<del>0.15</del>
Max. ÜZ-A	durch GR	0.27	0.33*	0.27	0.21
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 26 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 26 Abs. 3 BZR	durch GR	0.30	0.36*	0.30	0.24
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 26 Abs. 4 BZR	durch GR	0.33	0.39*	0.33	0.27
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. Art. 112a Abs. 2c und d PBG	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06

\* Max. 75 % der insgesamt realisierten Hauptnutzflächen darf für Wohnen genutzt werden.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

*Zusammenstellung der Nutzungsmassen in den verschiedenen Teilzonen analog zum BZR-Entwurf; Trennung der Nutzungsmasse und Bauvorschriften in zwei unterschiedliche Artikel.*

*Abs. 1: Verzicht auf minimale Nutzungsmasse in den Teilzonen TWA und TWB aufgrund Vorprüfungsbericht*

*Auf eine minimale Überbauungsziffer in den lockereren Wohnzonen TWA und TWB wird verzichtet. Für die TWD und TWG werden die minimalen Nutzungsmasse als zweckmässig erachtet.*

## **Art. 11** Bauvorschriften

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bei Bedarf weitere Gebäudemasse (Traufhöhe, Fassadenlänge etc.), die Verwendung von Fassaden- und Dachmaterialien, Dachform, Firstrichtung sowie die Gestaltung des Aussenraumes unter Wahrung der berechtigten Interessen des Siedlungsbildes, des Strassenbildes sowie im Interesse von prägenden Einzelbauten oder Bauensembles im Einzelfall festlegen (siehe **Art. 16** dieser Bebauungsplan-Bestimmungen).

Bei bestehenden Bauten, welche die Überbauungsziffer überschreiten, kann der Gemeinderat aus wohngygienischen und sicherheitstechnischen Gründen (z.B. Aussendämmung, Dachaufbauten) massvolle Volumenerweiterungen gestatten.

<sup>2</sup> Die Teilzone Ortskern (TOK) ist für den Ausbau eines Dorfzentrums mit einem vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, privaten oder öffentlichen Dienstleistungen, Wohnraum und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Ausser in Randgebieten der Teilzone Ortskern darf das Erdgeschoss nicht zum Wohnen, sondern nur für Nutzungen vorgesehen werden, die der Zentrumsbildung dienen.

Bei bestehenden Bauten und im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann eine abweichende Anordnung der dem Wohnen vorbehaltenen Räume vorgenommen werden.

Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat verlangen, dass der Gewerbeanteil gleichzeitig mit dem Wohnraum erstellt wird oder für eine spätere Gewerbebenutzung Flächen zu reservieren sind.

<sup>3</sup> In der Teilzone Wohnen und Dienstleistungen (TWD) sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Bauten sowie kleinere und mittlere Geschäfts- und Gewerbebetriebe gestattet.

<sup>4</sup> In der Teilzone Wohnen und Gewerbe (TWG) sind Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen gestattet. Neubauten die ausschliesslich Wohnzwecken dienen sind nicht gestattet.

<sup>5</sup> In der Teilzone Wohnen (TWA / TWB) sind Wohnungen, Büros, öffentliche Bauten, **mässig störende** kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben insbesondere baulich und mit ihrer Auswirkung auf die Umgebung dem Zonencharakter und der Hanglage zu entsprechen.

Für die im Bebauungsplan speziell bezeichneten Parzellen gilt in Abweichung zur Dorfzone die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

<sup>6</sup> Innerhalb aller Teilzonen gilt unabhängig von der Gesamthöhe ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m.

*Zusammenstellung der Nutzungsmassen in den verschiedenen Teilzonen analog zum BZR-Entwurf; Trennung der Nutzungsmasse und Bauvorschriften in zwei unterschiedliche Artikel.*

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

*Abs. 5: Ergänzung zulässiges Gewerbe mit „mässig störend“*

*Abs. 6: Gem. Art. 122 Abs. 2 PBG können in dieser Zone im BZR kleinere Grenzabstände bzw. Grenzabstände unabhängig von der Gesamthöhe festgelegt werden.*

## IV. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung

### Art. 12 Gestaltung des Strassenraums

<sup>1</sup> Die Kantonsstrassen sind in das Ortsbild zu integrieren. Es sollen gute Pfortenwirkungen, Platzgestaltungen und Fusswegverbindungen erstellt werden.

<sup>2</sup> Alle übrigen Strassen sind nach Möglichkeit als Mischverkehrsflächen zu gestalten. Es sollen gute Platzgestaltungen und Fusswegverbindungen erstellt und mit baulichen Massnahmen Pfortenwirkungen realisiert werden.

*Art. aus bestehenden Bestimmungen, nicht im BZR-Entwurf geregelt, Bezeichnung angepasst um Missverständnisse zu vermeiden*

### Art. 13 Trottoirflächen, Fusswege und Plätze

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan zeigt die Anschlusspunkte ans Fusswegnetz auf, welche im Zusammenhang mit den Bauvorhaben aufrechterhalten werden müssen oder neu zu erstellen sind.

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

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

*Art. aus bestehenden Bestimmungen, nicht im BZR-Entwurf geregelt*

### Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Geschäftsnutzungen: Für Kurzparkierer sind in Geschäftsnähe, wenn möglich, zusammengefasst und in vertretbarer Zahl Parkplätze zu erstellen. Die weiteren erforderlichen Parkplätze [gemäss § 95 StrG](#) sind abzugelten und zusammengefasst an geeigneten Standorten zu erstellen.

<sup>2</sup> Übrige Nutzungen: 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. aus bestehenden Bestimmungen, ergänzend zu BZR-Entwurf  
Abs. 1: Ergänzung Gesetzesverweis gemäss Vorprüfungsbericht*

### Art. 15 Abstellplätze für Abfall

Der Gemeinderat kann die Einrichtung von Gemeinschaftssammelpätzen verlangen. Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. sind im Rahmen der Erschliessung bzw. des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

*Art. ergänzt gemäss Empfehlung Vorprüfungsbericht.*

### Art. 16 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die privaten Freiflächen entlang den Strassen sollen vorwiegend als Grünflächen und Vorgärten gestaltet oder mit den öffentlichen Freiflächen (Trottoir und Plätze) zusammengefasst werden.

<sup>2</sup> Lage, Grösse, Gestaltung und dergleichen der Grünflächen und Vorgärten sind in genauer Abgrenzung zu den öffentlichen Flächen im Rahmen der Baubewilligung festzulegen.

*Art. aus bestehenden Bestimmungen, nicht im BZR-Entwurf geregelt*

## **V. Ausführungs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 17** Vorprüfung und Bauberatung

<sup>1</sup> Die Grundeigentümer können für alle Neubauten und wesentlichen baulichen Veränderungen beim Gemeinderat ein Vorprojekt zur Vorprüfung einreichen. Dem Vorprojekt sind alle zur Prüfung notwendigen Unterlagen und Pläne beizulegen.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Vorprüfung und Bauberatung, zur Festlegung der Gebäudemasse gemäss Art. 10 dieser Bebauungsplan - Bestimmungen, sowie bei der Begutachtung wesentlicher baulicher Änderungen ist der Gemeinderat berechtigt neutrale Fachleute bei zu ziehen.

<sup>3</sup> Die Kosten für die Vorprüfung, Bauberatung und Begutachtung hat der Gesuchsteller zu tragen.

*Art. aus bestehenden Bestimmungen*

### **Art. 18** Ausnahmen

Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligen, wenn dadurch die Qualität des Ortsbildes und der Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird.

*Art. aus bestehenden Bestimmungen, kleine Anpassung*

### **Art.19** Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedene Baugesuche und Nutzungspläne sind nach den Vorschriften dieses Bebauungsplanes zu behandeln.

*Art. aus bestehenden Bestimmungen*

Büron, den .....

Im Namen der Gemeindeversammlung:



## Tabelle der Änderungen der Bestimmungen zum Bebauungsplan „Dorf“ ~~vom 30. März 2004~~

Nr. der Änderung	Ändernder Erlass	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat	Kantonsblatt Jahrgang Seite	Geänderte Stellen	Art der Änderung