

Bestimmungen zum Bebauungsplan "Dorf"

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

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

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinschafter

.....
Jürg Schär

.....
René Kirchhofer

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

.....
Datum

.....
Unterschrift

Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift.

Ausgabe vom 21. Februar 2008

Inhaltsverzeichnis

I.	Geltungsbereich und Zweck	Seite
	Art. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan	3
	Art. 2 Zweck	3
II.	Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan	
	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
III.	Teilzonenvorschriften	
	Art. 10 Nutzungsmasse	5
IV.	Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung	
	Art. 11 Gestaltung des Strassenraums	6
	Art. 12 Trottoirflächen, Fusswege und Plätze	7
	Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
	Art. 14 Umgebungsgestaltung	7
V.	Ausführungs- und Schlussbestimmungen	
	Art. 15 Vorprüfung und Bauberatung	7
	Art. 16 Ausnahmen	8
	Art. 17 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

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:

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

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

Art. aus bestehenden Bestimmungen

Art. 5 Baulinien

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

² 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.

³ Kleinbauten im Sinne des PBG und Anlagen können ausnahmsweise zur Gestaltung und Belebung der Freiräume über die Baulinie näher zur Strasse gebaut werden.

⁴ 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

Art. 6 Bestandesbaulinie

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

² 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.

³ 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. Bei Um- und Ersatzbauten ist der Stellung, dem Gebäudeprofil und dem Erscheinungsbild besondere Beachtung zu schenken. (Baulinie mit Anordnungsbereich gemäss Art. 5 Abs. 4 der Bebauungsplan-Bestimmungen)

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

Art. 8 Abbrüche

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

² 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.

³ 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

¹ 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*	0.21	0.15
Max. ÜZ-A	durch GR	0.30	0.33*	0.27	0.21
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 26 Abs. 2 BZR und Flachdach- bauten mit Attika gem. Art. 26 Abs. 3 BZR	durch GR	0.33	0.36*	0.30	0.24
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzier- ten max. Gesamthöhe gem. Art. 26 Abs. 4 BZR	durch GR	0.36	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.

² Bauvorschriften

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 Bauensemble im Einzelfall fest (siehe Art. 15 dieser Bebauungsplan-Bestimmungen).

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

³ 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 Gewerbenutzung Flächen zu reservieren sind.

⁴ In der Teilzone Wohnen und Dienstleistungen (TWD) sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Bauten sowie kleinere und mittlere Geschäfts- und Gewerbebetriebe gestattet.

⁵ In der Teilzone Wohnen und Gewerbe (TWG) sind Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen gestattet. Neubauten die ausschliesslich Wohnzwecken dienen sind nicht gestattet.

⁶ In der Teilzone Wohnen (TWA / TWB) sind Wohnungen, Büros, öffentliche Bauten, 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.

⁷ 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

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Abs. 7: 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. 11 Gestaltung des Strassenraums

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

² 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. 12 Trottoirflächen, Fusswege und Plätze

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

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. aus bestehenden Bestimmungen, nicht im BZR-Entwurf geregelt

Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Geschäftsnutzungen: Für Kurzparkierer sind in Geschäftsnähe, wenn möglich, zusammengefasst und in vertretbarer Zahl Parkplätze zu erstellen. Die weiteren erforderlichen Parkplätze sind abzugelten und zusammengefasst an geeigneten Standorten zu erstellen.

² 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

Art. 14 Umgebungsgestaltung

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

² 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. 15 Vorprüfung und Bauberatung

¹ 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.

² 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.

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

Art. aus bestehenden Bestimmungen

Art. 16 *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.17 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

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 09. Dezember 2003

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:
Jürg Schär

Der Gemeindeschreiber:
René Kirchhofer

Vom Regierungsrat mit Entscheid genehmigt:
Nr. 343 vom 30. März 2004

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