



Ortsplanungsrevision 2017+ Nutzungsplanung

Gemeindebaureglement (GBR)

Dritte öffentliche Auflage

Rote Schrift gelb hervorgehoben	Änderungen (Dritte öffentliche Auflage)
Blaue Schrift	Bestimmung neu (Erste und zweite öffentliche Auflage)
Schwarze Schrift	Bestimmung bestehend, umformuliert (Erste und zweite öffentliche Auflage)

Gegenstand der dritten öffentlichen Auflage sind ausschliesslich die Änderungen der normativen Inhalte (in rot gelb hervorgehoben).

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen.....	4
2. Nutzungszonen.....	4
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	4
211 Art der Nutzung.....	4
212 Mass der Nutzung.....	5
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit.....	6
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	6
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	6
3. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN.....	6
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	6
3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....	6
4. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....	6
4.1 Baugestaltung.....	6
4.2 Aussenraumgestaltung.....	6
423 Antennen.....	6
4.3 Qualitätssicherung.....	6
4.4 Qualitätssicherung.....	7
4.5 Energie.....	7
443 Energiebedarf von Gebäuden.....	7
444 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk.....	7
5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	7
5.1 Ortsbildpflege.....	7
5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft.....	7
522 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen.....	7
5.3 Ersatz- und Fördermassnahmen Kultur- und Naturlandschaft.....	7
5.4 Gefahrengebiete.....	7
5.5 Verkehr.....	8
5.6 Störfallvorsorge.....	8
6. Straf- und Schlussbestimmungen.....	8
Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 221 GBR.....	8
G Friedhof.....	8
Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 GBR.....	9
25 ZPP Bärenareal.....	9
GENEHMIGUNGSVERMERKE.....	10

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

1. Allgemeine Bestimmungen

2. Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

- 1 Wohnzonen; W
(...)
- 2 Kernzonen; K
(...)
- 3 Kernzonen 3A; K3A und Kernzonen 4; K4
(...)
- 4 Mischzonen; M
(...)
- 4a Mischzonen Bestand 2; MB2 und Mischzone Bestand 3; MB3
 - Wohnen ¹
 - Stille Gewerbe
 - Bestehende, mässig störende Betriebe
 - Die «Mischzone Bestand» bezweckt Wohnen und stille Gewerbe sowie die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender gewerblicher Nutzung mit mässig störendem Gewerbe. Neu- und Ersatzneubauten sind zugelassen.
 - Verkauf (inkl. Ausstellung) im Umfang von max. 250 m² Geschossfläche ist ausschliesslich für Produkte im Zusammenhang mit der bestehenden gewerblichen Nutzung zugelassen.
 - Elektro-Tankstellen für Motorfahrzeuge bis 3.5 t
 - Nicht zulässig sind Tankstellen, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, Erotik- oder ähnliche Betriebe
 - Lärmempfindlichkeitsstufe III ²

Mässig störende Gewerbe wie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen durch ihren Betrieb und Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigen

¹ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

² Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe aufgrund der Vorbelastung durch Lärm (Aufgestufte Gebiete). Die betroffenen Gebiete sind im Nutzungszonenplan festgelegt.

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

212 Mass der Nutzung 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG, sowie der Gestaltungsspielraum Art. 432 GBR.
Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Zone	Abk.	Geschosse min.	Geschosse max.	kGA ^{3/4}	gGA	GL ⁵	Fh tr ⁶	GFZo	GZ
Wohnzone 2	W2	-	2VG+A/D	5.0	10.0	30.0	8.0	0.8	0.3
Wohnzone 3	W3	2VG+A/D	3VG+A/D	5.0	10.0	40.0	11.0	1.1	0.35
Wohnzone 4	W4	3VG+A/D	4VG+A/D	6.0	12.0	50.0	14.0	1.3	0.3
Mischzone 2/ Mischzone Bestand 2	M2/ MB2	-	2VG+A/D	5.0	10.0	30.0	8.5	0.8	0.3
Mischzone 3/ Mischzone Bestand 3	M3/ MB3	2VG+A/D	3VG+A/D	5.0	10.0	40.0	11.5	1.1	0.3
Kernzone 3A	K3A	^{Fussnote 7}	3VG+D	5.0	10.0	40.0	12.0	-	0.2
Kernzone 3B	K3B	-	3VG+D	5.0	10.0	40.0	12.0	-	0.2
Kernzone 4	K4	-	4VG+D	5.0	10.0	40.0	14.0	-	0.2
Arbeitszone 1	A1	-	-	5.0/10.0	-	-	13.0	-	0.1
Arbeitszone 2	A2	-	-	5.0/10.0	-	-	17.5	-	0.1
Arbeitszone 3	A3	-	-	5.0/10.0	-	-	20.5	-	0.1

VG: Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
+A/D: plus Attikageschoss oder Dachgeschoss
kGA: kleiner Grenzabstand (Minimalwert; vgl. Anhang A 112)
gGA: grosser Grenzabstand (Minimalwert; vgl. Anhang A 113)
GL: Gebäudelänge (Maximalwert; vgl. Art. 12 BMBV)
Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig (Maximalwert; vgl. Art. 15 BMBV), in Bezug auf Vollgeschosse (VG)
GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (Maximalwert; vgl. Art. 28 BMBV)
GZ: Grünflächenziffer (Minimalwert; vgl. Art. 31 BMBV). Flächen können an die GZ angerechnet werden, wenn die Humusüberdeckung mindestens 30 cm beträgt.

Zone	kGA	gGA	GL	GT	GH	FH	GZ	AZ	GFZ
E2	5.0	10.0	25.0	12.0	6.5	9.0	2	-	0.4
E2 EFH	5.0	10.0	20.0	12.0	6.5	9.0	2	-	0.4
W2	5.0	10.0	25.0	15.0	7.0	10.0	2	0.55	0.4
W3	5.0	12.0	40.0	15.0	10.0	13.0	3	0.75	0.35
WG3	5.0	12.0	40.0	15.0	10.5	13.0	3	0.75	0.25
K3A	5.0	12.0	40.0	20.0	10.5	16.0	3	-	0.20
K3B	5.0	12.0	40.0	20.0	10.5	16.0	3	-	0.20
K4	5.0	12.0	40.0	20.0	13.0	16.0	4	-	0.20
A1	5.0 ⁷ 10.0 ⁸	-	-	-	12.0	-	-	-	0.1 ⁴⁾
A2	5.0 ⁷ 10.0 ⁸	-	-	-	15.0	-	-	-	0.1 ⁴⁾
A3	5.0 ⁷ 10.0 ⁸	-	-	-	18.0	-	-	-	0.1 ⁴⁾

2 (...)

3 Dachneigung und Firstrichtung

- In der Kernzone sind Hauptdachfläche für gleich geneigte Satteldächer von mind. 30° bis max. 45° Neigung zulässig.
- Im übrigen Gemeindegebiet ist für Satteldächer eine Dachneigung von 18° bis 50° Neigung ortsüblich und zulässig.
- Firstrichtung für gleich geneigte Satteldächer parallel zur Gebäudelänge.
- Hauptdachfläche für Pultdächer: max. 25° Neigung

4 (...)

5 (...)

6 (...)

Die Bestimmungen gelten nur für die Hauptdachflächen der Gebäude, nicht für Dachflächen der Klein- und Anbauten sowie eingeschossige Gebäudeteile. vgl. Bestimmungen zur Dachgestaltung Art. 413 bis Art. 415 GBR

³ Zoneninterner Grenzabstand

⁴ Grenzabstand gegenüber Wohn- Misch- und Kernzonen

⁵ Anbauten (Art. 214a GBR) und eingeschossige Gebäudeteile (Art. 214b GBR) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

⁶ Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe. In Zonen, in denen Attikas zugelassen sind, erhöht sich die maximale Fh tr höchstens um das in Art. 219 Abs. 1 Bst. b GBR festgelegte Mass.

⁷ Bei Ersatz bestehender Gebäude in der Kernzone 3A richtet sich die minimale Geschosszahl nach dem Bestand.

NEU	Normativer Inhalt	ALT	Kommentar
	7 (...)		
	8 (...)		
2.2	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit		
-			
2.3	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet		
-			
2.4	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet		
-			
3.	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN		
3.1	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)		
-			
3.2	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen		
-			
4.	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS		
4.1	Baugestaltung		
-			
4.2	Aussenraumgestaltung		
423 Antennen	1 (...)		
	2 (...)		
	3 (...)		
	4 (...)		
	5 Antennen in den übrigen Bauzonen (insbesondere Wohnzonen W3 und W4 sowie ZPP Nrn. 4, 6, 8, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 23, 24 sowie Zonen für öffentliche Nutzungen A bis D, F, I bis O, N, R, S, W) sind nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 4 möglich ist. Es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu erbringen. Zudem ist eine Koordination mit bestehenden Antennen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.	<i>ZPP 2. Priorität, die hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind: 4 Mühlematte; 6 Höhenweg-Ost; 8 Sonnenweg; 10 Seedorfweg-Nord; 12 Unterfeldweg; 16 Schöneggweg; 17 Riedli; 18 Egg; 19 Strahmmatte; 23 Schmiede; 24 Sonnenweg-Fellenbergstrasse. ZöN, 2. Priorität: die gemäss ihrer Zweckbestimmung Bildung, Betreuung vorgesehen sind: A Riedli; B Mätteli; C Freispielpark; D Klostermatte; F Weiermatt; I Hübeli; J Paul Klee; K Zentrum; L Neumatt; M Hofwil 1; N Bodenacker; O Radiostation; R Waldegg; S Allmend; W Klostermatte 2</i>	
	6 (...)		
	7 (...)		
4.3	Qualitätssicherung		
-			

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

4.4 Qualitätssicherung

-

4.5 Energie

443 Energiebedarf von Gebäuden	Neue Wohngebäude haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert 30 kWh/ m ² EBF einzuhalten.	Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können Gemeinden den zulässigen Wärmebedarf (gewichteter Energiebedarf) weiter begrenzen. Beim gewichteten Energiebedarf liegt der kantonale Grenzwert, zum Beispiel für Wohngebäude der SIA Kategorie I und II, bei 35 kWh pro m² Energiebezugsfläche (EBF) gemäss Anhang 7 der KEnV. Bei Erweiterungen ist Art. 30 Abs. 3 KEnV zu beachten.		
444 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	<ol style="list-style-type: none"> 1 Werden mehr als 4 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. 2 Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 4 Wohnungen, <ol style="list-style-type: none"> a. Wenn das Gebäude an ein Fernwärmenetz angeschlossen wird; b. wenn das / die Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist / sind; c. wenn das / die Gebäude mind. ein Minergie P erreicht /erreichen oder wenn die kantonalen Anforderungen zum gewichteten Energiebedarf um mindestens 15 Prozent unterschritten werden. 	<p>Gemäss Art. 15 Abs. 1 KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk zu erstellen.</p> <p>Für Gebäude, welche nicht zu einem Anschluss verpflichtet werden können, gelten die jeweiligen Bestimmungen des übergeordneten Rechts (KEnG).</p> <p>Nicht zum Anschluss verpflichtet werden können Gebäude, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energie nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).</p>		

5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

5.1 Ortsbildpflege

-

5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft

522 Einzelbäume,	1 (...)			
Baumgruppen, Al-	2 (...)			
leen	3 Der Gemeinderat regelt die Zuständigkeiten in einer separaten Verordnung.	vgl. Verordnung im Bereich Natur und Landschaft (VBio-div) vom 25.02.2013 (Rev. 20.03.2017)		

5.3 Ersatz- und Förderungsmassnahmen Kultur- und Naturlandschaft

-

5.4 Gefahrengebiete

-

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

5.5 Verkehr

-

5.6 Störfallvorsorge

-

6. Straf- und Schlussbestimmungen

-

Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 221 GBR

Abk. Bezeichnung:	Zweck- bestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
G Friedhof	Friedhofbauten und -anlagen, Wohnen als Nebenbenutzung, Heizzentrale	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsmasse gemäss Wohnzone 3 (W3) • Gesamthöhe: 6.0 m • Gebäudelänge: 30.0 m • Grenzabstand: 4.0 m • Die ökologisch wertvollen Grünräume sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. 	II

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 GBR

25 ZPP Bärenarea	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	1 (...)
Art der Nutzung	2 (...)
Mass der Nutzung	3 (...)
Gestaltung	4 (...)
Erschliessung	<p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 971 ist entlang der Grundstücksgrenze 343 / 971 anzuordnen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. • Auf Grundstück Nr. 344 ist entlang der Geleise ein öffentlicher Fussgängerzugang zu den Perronanlagen sicherzustellen. • Die Neugestaltung des südseitigen Perronaufgangs ist räumlich gut auf die Arealentwicklung abzustimmen.
Energie	6 (...)
Störfall	7 (...)

NEU	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT	Kommentar
-----	-------------------	---------	-----	-----------

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 4. Dezember 2018 bis 31. Januar 2019
 Vorprüfung vom 31. Januar 2020

Erste öffentliche Auflage

Publikationen im Amtsblatt vom 14. Oktober 2020
 Publikationen im amtlichen Anzeiger vom 16. Oktober 2020
 Öffentliche Auflage vom 19. Oktober 2020 bis am 17. November 2020
 Einspracheverhandlungen am ...
 Erledigte Einsprachen ...
 Unerledigte Einsprachen ...
 Rechtsverwahrungen ...

Zweite öffentliche Auflage

Publikationen im Amtsblatt vom 25. August 2021
 Publikationen im amtlichen Anzeiger vom 27. August 2021
 Öffentliche Auflage vom 30. August 2021 bis am 28. September 2021
 Einspracheverhandlungen am ...
 Erledigte Einsprachen ...
 Unerledigte Einsprachen ...
 Rechtsverwahrungen ...

Dritte öffentliche Auflage

Publikationen im Amtsblatt vom **16. Februar 2022**
 Publikationen im amtlichen Anzeiger vom **18. Februar 2022**
 Öffentliche Auflage vom **21. Februar bis 22. März 2022**
 Einspracheverhandlungen am ...
 Erledigte Einsprachen ...
 Unerledigte Einsprachen ...
 Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am ...
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident
 Der Gemeindegemeinschafter
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ort, den
 Der Gemeindegemeinschafter

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
 Raumordnung am**