

Revision Ortsplanung

Zonenreglement – synoptische Darstellung

Vergleichende Darstellung des rechtskräftigen Zonenreglements mit den im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Änderungen.

Entwurf für 2. öffentliche Auflage
(Stand: 16.05.2019, z. Hd. Gemeinderat)

Blau = Änderungen für 2. öffentliche Auflage

Rechtskräftiges Zonenreglement			Revidiertes Zonenreglement			Bemerkungen
II. ZONENVORSCHRIFTEN			II. ZONENVORSCHRIFTEN			
1. Unterteilung			1. Unterteilung			
² Bauzonen		ES	² Bauzonen		ES*	
Wohnzone, zweigeschossig	W 1-2	II / III*	Wohnzone, zweigeschossig	W2	II / III*	
Wohnzone, zweigeschossig mit reduzierter Gebäudehöhe	W 1-2 R	II	Wohnzone, dreigeschossig	W3	II / III*	
Wohnzone, dreigeschossig	W 3	II / III*	Wohnzone, viergeschossig	W4	II	
Wohnzone, dreigeschossig mit reduzierter Gebäudehöhe	W 3 R	II / III*	Wohnzone, fünfgeschossig	W5	II	
Wohnzone, viergeschossig	W 4	II	Mischzone Delta-Areal	MD	III	
Kernzone	K	III	Kernzone	K	III	
Zentrumszone	Z	II / III*	Gewerbe- und Wohnzone 1 + 2	GW 1+2	III	
			Gewerbezone	G	III	
			Arbeitszone 1 + 2	A 1+2	III	
			Arbeitszone Trittbachhof	AT	III	
			Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen	APA	III	
			Industrie- und Gewerbezone	IG	IV	neue Zone
Gewerbezone	Ge	III	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	II / III*	
Gewerbe- und Wohnzone I	GW I	III	Kantonale Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	KÖBA	II	
Gewerbe- und Wohnzone II	GW	II / III				
Industriezone 1	I 1	IV				
Industriezone 2	I 2	IV				
Spezialzone für publikumsintensive Anlagen	SPA	III				
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	II / III*				
Kantonale Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Kant.-ÖBA	II				
* Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan.			*Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan.			

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
2. Bauzonen	2. Bauzonen	
	<p>§ 8 Mischzone Delta-Areal MD ¹ Nutzung In der Mischzone Delta-Areal sind Wohnungen sowie nicht mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Öffentliche Nutzungen, welche direkt den Bedürfnissen des Areals dienen, sind zulässig (z.B. Kindergarten). Untersagt sind Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.</p>	
	<p>² Baumasse Vollgeschosse 5 (Abweichungen gem. § 22 23 Abs. 4, Typ E lit. c im GP möglich) Fassadenhöhe im GP zu regeln Gesamthöhe im GP zu regeln Gebäuelänge im GP zu regeln Grünflächenziffer im GP zu regeln Geschossflächenziffer oberirdisch 1.10 Geschossflächenziffer unterirdisch 0.60 1.20</p>	
	<p>³ Spezielle Vorschriften Von der oberirdischen Geschossfläche sind mind. 3'000 m² für Gewerbenutzungen bestimmt. Die Gemeinde kann diesen Anteil bei überzeugender Begründung im Rahmen des Baugesuchverfahrens bis auf 1'500 m² reduzieren. Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen Bedarfs sind bis insgesamt max. 500 m² Nettoverkaufsfläche zulässig. Allfällige weitere Verkaufsnutzungen sind nur zu kleingewerblichen Zwecken zulässig (keine Fachmärkte o.Ä.).</p>	Der minimale Gewerbeanteil muss gewährleistet bleiben.
	<p>⁴ Empfindlichkeitsstufe ES III</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>§ 15 Industrie- und Gewerbezone</p> <p>¹ Nutzung</p> <p>In der Industrie- und Gewerbezone sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.</p> <p>Nicht zulässig sind Einkaufszentren und Fachmärkte mit insgesamt (ganze Zone) über 2'000 m² Nettoverkaufsfläche. Für Güter des täglichen Bedarfs sind Nettoverkaufsflächen bis 100 m² zulässig.</p>	<p>neue Zone, Zulässigkeit auch von stark störenden Betrieben in der Gemeinde ermöglichen</p>
	<p>² Baumasse</p> <p>Fassadenhöhe max. 17.50 m</p> <p>Gesamthöhe = Fassadenhöhe</p> <p>Grünflächenziffer min. 20 %*</p> <p>* Ausnahme Grünflächenziffer: Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.</p>	
	<p>³ Gestaltung und Umgebung</p> <p>Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdachung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie eine Bepflanzung mit einheimischen Hecken oder mit hochstämmigen Bäumen verlangen.</p>	
	<p>⁴ Empfindlichkeitsstufe</p> <p>ES IV</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	3. Andere Zonen	
§ 16 aufgehoben	<p>§ 17-18 Grünzone Gr ¹ Nutzung Die Grünzone umfasst naturnahe Garten- oder Grünanlagen zur Gliederung des Siedlungsgebiets sowie zur Freihaltung besonderer Landschaftselemente im Siedlungsgebiet. Es ist nur eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulässig.</p> <p>Die Grünzone „Trittibachhof“ dient, soweit sie die Parzelle Nr. 2044 (Gestaltungsplanperimeter) betrifft, als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum und Erholungsbereich für das angrenzende Baugebiet.</p> <p>In der Grünzone „Weihermatt“ ist als Bodennutzung ausschliesslich Graswirtschaft mit Gründüngung zugelassen.</p>	Präzisierung, welche Grünzone gemeint ist.
	<p>² Bauten und Anlagen Zugelassen sind Kleinbauten (z.B. Gartenhäuschen bis 10 m² Grundfläche), Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostierungsanlagen, Grillplätze, Spielplätze und Parkanlagen. Parkplätze sind nicht zulässig.</p> <p>In der Grünzone «Weihermatt» sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zugelassen, welche der Wasserversorgung dienen.</p> <p>Wege dürfen nicht asphaltiert werden.</p>	
	<p>³ Terrainveränderungen Terrainveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie Ablagerungen sind nicht zulässig.</p>	

<i>Rechtskräftiges Zonenreglement</i>	<i>Revidiertes Zonenreglement</i>	<i>Bemerkungen</i>
3. Spezielle Zonenvorschriften	4. Spezielle Zonenvorschriften	
§ 17 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	§ 22 23 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
	<p>Typ B: Pflichtenheft GP „Dorfplatz“ Der Gestaltungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Parzelle GB Nr. 812 ist für die Gestaltung eines Dorfplatzes vorzusehen. b) Aufwertung und Gestaltung des Wildbachs (Öffnung auf Parzelle GB Nr. 376, gestalterische Aufwertung auf restlichem Abschnitt) c) Die bestehenden Nebenbauten (Schuppen, Garagen etc.) müssen aus dem Gewässerraum entfernt werden. d) Abstellplätze für Bewohner und Angestellte sind unterirdisch anzulegen. 	Reduktion GP-Perimeter bzw. Sicherstellung Bachöffnung
	<p>Typ E: Pflichtenheft GP „Delta-Areal“ Mittels eines Gestaltungsplans soll die Umnutzung und Umstrukturierung dieses ehemaligen Industriegebiets in ein attraktives Wohnquartier mit gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Es ist ein Gesamtkonzept für eine etappenweise Überbauung festzusetzen. Der Gestaltungsplan hat insb. folgende Elemente zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bauliche Gestaltung: Verlangt ist eine hochstehende, zeitgenössische, verdichtete Architektur. Es sind nur Flachdächer zulässig. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht der Energiegewinnung dienen. b) Dichte: Eine Anhebung der oberirdischen Geschossflächenziffer bis auf 1.20 (ohne oberirdische Geschossfläche für Kleinbauten) kann von der Gemeinde zugelassen werden, sofern dies städtebaulich begründet ist und dem Bebauungskonzept einen Mehrwert erweist. c) Geschossigkeit: Punktuell sind 7 Vollgeschosse zulässig, so- 	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>fern dies städtebaulich begründet ist und dem Bebauungskonzept einen Mehrwert erweist. Unter denselben Voraussetzungen sind punktuell auch 3 Vollgeschosse zulässig.</p> <p>d) Erschliessung: Die Zufahrten können auf beide Strassen (Langendorfstrasse, Industriestrasse) verteilt werden.</p> <p>e) Parkierung: In Abweichung vom örtlichen Baureglement wird der Parkplatzbedarf auf Basis der VSS-Norm SN 640 281 (Ausgabe 2013-12) bestimmt. Die wohnungsbezogenen Parkplätze müssen unterirdisch angeordnet werden. Besucherparkplätze können ganz oder teilweise oberirdisch angeordnet werden.</p> <p>f) Langsamverkehr: Schaffung einer arealquerenden öffentlichen Haupt-Nord-Süd-Verbindung für den Langsamverkehr. Schaffung von genügend attraktiven Veloabstellplätzen für alle Nutzer. Ein Teil des Angebots muss bei den Haus- oder Wohnungseingängen liegen sowie gedeckt sein.</p> <p>g) Bahnquerung: Während den Planungsarbeiten sind zusammen mit der Gemeinde und der Bahnbetreiberin (BLS) die Möglichkeiten für eine direkte Verbindung zum Bahnhof zu klären (oberirdisch oder unterirdisch) und anschliessend in das Projekt zu integrieren.</p> <p>h) Umgebungsgestaltung: Die Aussenräume sind attraktiv und den Bedürfnissen der Nutzer entsprechend zu gestalten. Ein Gestaltungskonzept ist beizulegen.</p> <p>i) Energie: Es ist ein Konzept zu erstellen, welches die optimale Nutzung erneuerbarer Energien aufzeigt.</p> <p>j) Lärm: Die Einhaltung der Planungswerte Immissionsgrenzwerte ist mittels eines Lärmmachweises zu belegen. Die notwendigen Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren.</p> <p>k) Etappierung: Die räumliche Etappierung ist frei. Die einzelnen Etappen müssen in sich und gesamthaft funktional und gestalterisch schlüssig sein. Die zeitliche Etappierung ist auf die</p>	<p>Gemäss Entscheid des Amtes für Umwelt im Rahmen der Einsprachenverhandlungen.</p>

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>Marktverhältnisse und die Leistungsfähigkeit der kommunalen Infrastruktur (z.B. Schulen) abzustimmen.</p> <p>l) Verfahren: Vorgängig zum Gestaltungsplanentwurf ist dem Gemeinderat ein Richtprojekt zu unterbreiten. Grundlage bildet das Siegerprojekt eines Varianzverfahrens (z.B. Studienauftrag o.ä.)</p>	
	<p>Typ F: Pflichtenheft GP „Grünern“ (Parzellen GB Nrn. 375 und 1439)</p> <p>Der Gestaltungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Elemente:</p> <p>a) Die Strassenerschliessung erfolgt auf die Grünernstrasse West in Richtung Süden.</p> <p>b) Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zugelassen. Zu den gemäss Zonenvorschriften erlaubten Vollgeschossen sind keine zusätzlichen Attikas zulässig.</p> <p>c) Die Schaffung eines Spielplatzes ist vorzusehen.</p> <p>d) Zur Verbreiterung der Grünernstrasse ist die nötige Landfläche zur Abtretung an die Gemeinde vorzusehen.</p>	<p>Anpassung aufgrund Einsprache (nicht Teil der Auflage)</p>

<i>Rechtskräftiges Zonenreglement</i>	<i>Revidiertes Zonenreglement</i>	<i>Bemerkungen</i>
6. Schutzzonen	7. Schutzbestimmungen	
	<p>§ 28-29 Kommunal geschützte Geotope und Naturobjekte</p> <p>¹ Schutz Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Geotope, Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten.</p>	.
	<p>² Massnahmen Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Schutzobjekts gefährden. Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Bewilligung der Baukommission. <i>Ist Gefahr im Verzug, entscheidet der Bauverwalter anstelle der Baukommission.</i> Wenn notwendig, wird eine Fachperson beigezogen. Die Baukommission regelt die Ersatzpflanzung.</p>	<i>In dringenden Fällen soll eine rasche Bewilligungserteilung möglich sein.</i>

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>ANHANG 2: KULTUROBJEKTE</p> <p>Kantonal geschützte Objekte</p> <p>a) Kirchenzentrum, Parzellen GB Nrn. 709 & 997 b) Staalenhof, Parzelle GB Nr. 3 c) Wohngebäude Steisagi, Parzelle GB Nr. 317 d) Wohngebäude Weissensteinstrasse, Parzelle GB Nr. 231 f) Brunnen Gemeinde, Parzelle GB Nr. 812 g) Brunnen Restaurant Witmer, Parzelle GB Nr. 127 h) Wirtshausschild Restaurant Chutz, Parzelle GB Nr. 120 i) Kreuzwegstation beim Haus Sagackerstrasse 1, Parzelle GB Nr. 429 j) Kreuzwegstation beim Haus Sagackerstrasse 15, Parzelle GB Nr. 708 k) Römischer Keller, Trittbachhof, Parzelle GB Nr. 1596 (1600) l) Gewölbte Brücke über Dürrbach, Parzelle GB Nr. 129</p> <p>Kommunal erhaltenswerte Objekte</p> <p>m) Restaurant Egg (Frauchiger), Parzelle GB Nr. 236 n) Oberstufenschulhaus, Parzelle GB Nr. 721 o) Restaurant Chutz, Parzelle GB Nr. 120 p) Restaurant Witmer, Parzelle GB Nr. 127 q) Hochstudhaus, Parzelle GB Nr. 195 q) Gasthof National, Parzelle GB Nr. 506 r) Wohngebäude Weissensteinstrasse, Parzelle GB Nr. 367</p> <p>Archäologische Fundstellen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 73/1 Heimlisbergstr. 24, Schalenstein - 73/6 Hüslerhofstrasse, Römischer Gutshof - 73/10 Gurzelenmatt 2, Mittelalterliches Dorf (vermutet) 	<p>Aufhebung im Zuge Einsprachenbehandlung.</p>

ANHANG 4: Übersicht Zonenvorschriften - Rechtskräftiges Zonenreglement

Zone	Lärmempfindlichkeitsstufe	Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Ausnutzungsziffer	Überbauungsziffer	Grünflächenziffer
W1-2	II	1 oder 2	7.50		max. 30.00	0.40 (0.30)	max. 50%	min. 40%
W1-2 R	II	1 oder 2	max. 6.70, max. 4.50m bergseitig	max. 9.50 m	max. 30.00	0.35 (0.25)	max. 50%	min. 40%
W3	II/III	2 oder 3	max. 10.50 m		max. 40 m	0.6	max. 50%	min. 40%
W3 R	II/III	2 oder 3	max. 9.50 m max. 7.00m bergseitig	max. 12.00 m	max. 40 m	0.6	max. 50%	min. 40%
W4	II	max. 4	max. 13.50 m		max. 40 m	0.7		
K	III	4	max. 13.50 m		max. 40 m			min. 40%
Z	II/III	3	max. 10.50 m		max. 40 m	0.75	max. 50%	min. 40%
GW I	III		max. 7.50 m	max. 10.5 m	max. 60 m	max. 40% wenn in Baute mehrheitlich Wohnungen	max. 40%	min. 20%
GW II	II/III		max. 10.50 m	max. 13.5 m	max. 60 m		max. 40%	min. 20%
G	III		max. 7.50 m	max. 10.50 m	max. 60 m		max. 40%	min. 20%
I 1	IV		max. 15		max. 80m			min. 20%
I 2	IV		max. 10.50 m	max. 13.50	80m			min. 20%
SPA	III	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP
OEBA	II/III	1 bis 3	max. 10.50 m				max. 40%	
kant. OEBA	II							
Sn S	III							
Sn E	III							
Gr	III							
Lw	III							
Re	III							

ANHANG 4: Übersicht Bauzonenvorschriften - Revidiertes Zonenreglement

Zone	Lärmempfindlichkeitsstufe	Vollgeschosse	max. Fassadenhöhe	max. Gesamthöhe	max. Gebäudelänge	Geschossflächenziffer oberirdisch / unterirdisch	Grünflächenziffer
W2	II/III	1 oder 2	7.50 m	11.00 m	30.00 m	0.55 / 0.30 0.60	min. 40%
W3	II/III	2 oder 3	10.50 m	14.00 m	40 m	0.80 / 0.60 0.80	min. 40%
W4	II	3 oder 4	13.50 m	17.00 m	40 m	0.90 / 0.60 0.90	min. 30%
W5	II	4 oder 5	16.50 m	20.00 m	40 m	1.15 / 0.60 1.20	min. 30%
MD	III	5 bzw. GP	GP	GP	GP	1.10 (GP: 1.20) / 0.60 1.20	GP
K	III	3 oder 4	13.50 m	17.00 m	40 m	-	min. 20%
GW1	III	1 oder 2	7.50 m	11.00 m	60 m	0.80 / 0.60 0.80	min. 20%
GW2	III	2 oder 3	10.50 m	14.00 m	60 m	0.90 / 0.60 0.90	min. 20%
G	III	-	7.50 m	11.00 m	60 m	0.55 / 0.30 0.60	min. 20%
A1	III	-	15.00 m	15.00 m		-	min. 20%
A2	III	-	10.50 m	14.00 m		-	min. 20%
AT	III	GP	18.00 m	GP	GP	GP	min. 10%
APA	III	GP	GP	GP	GP	GP	GP
IG	IV	-	17.50 m	17.50 m	-	-	min. 20%
ÖBA	II/III	1 - 4	12 m	15.50 m	-	0.90 / 0.60 1.20	-
KÖBA	II	GP	GP	GP	GP	GP	GP
Gr	III						
Sn S	III						
Sn E	III						
Sn T	III						
Lw	III						
Re	III						