



Bau- und Zonenreglement (BZR)

Öffentliche Auflage vom 5. Juni bis 4. Juli 2023

Zweite öffentliche Auflage vom 26. Februar bis 26. März 2024

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....
W. Steffen

.....
S. Hodel

Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. vom

Stand: 9. Februar 2024

Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift (werden nach der Genehmigung durch den Regierungsrat gelöscht)

Änderungen der 2. öffentlichen Auflage in roter Schriftfarbe, unterstrichen.

In diesem Auszug des BZR werden nur die Artikel aufgeführt, welche mit der 2. öffentlichen Auflage geändert werden.

INHALTSVERZEICHNIS

II. ZONENBESTIMMUNGEN	3
A. Bauzonen.....	3
Art. 5 Wohnzonen W.....	3
III. BAUVORSCHRIFTEN	4
Art. 38 Grenzabstand am Bauzonenrand	4
Art. 42 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	4
IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6
Art. 55 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen	6
<i>Anhang III Wohnzone Erhaltung und Erneuerung</i>	<i>8</i>
<i>Anhang IV Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen:</i>	<i>10</i>

II. Zonenbestimmungen

A. Bauzonen

Art. 5 Wohnzonen W

1. In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
2. Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	W-17	W-14	W-11	W-9.50 d	W-9.50 n
Max. Gesamthöhe	17.00 m	14.00 m	11.00 m	9.50 m	9.50 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.30	0.24	0.24	0.30	0.21
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 34 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 34 Abs. 3	0.33	0.27	0.27	0.33	0.24
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 34 Abs. 4 BZR	0.36	0.30	0.30	0.36	0.27
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.07	0.09	0.09	0.09	0.09
Gebäudelänge	35 m	35 m	25 m	25 m	25 m

3. Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus wird für den Ein- bzw. Anbau einer Einliegerkleinwohnung von min. 30 m² und max. 70 m² Nettogeschossfläche gemäss SIA 416 ein ÜZ-Bonus von 0.03 gewährt. Die Einliegerkleinwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können. Bei einer Neuwohnung gilt als "Einliegerkleinwohnung" auch der Nachweis, dass alle Installationen vorbereitet sind und die Umwandlung in eine Einliegerkleinwohnung ohne nennenswerte bauliche Massnahmen jederzeit möglich ist.

4. Für bestimmte Gebiete gelten ergänzende oder abweichende Bestimmungen, vgl. Art. 15 BZR und Anhang IV.

4.5. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

Mindestinhalt gem. Muster-BZR

Abs. 1: Ergänzung aus Bestimmungen des geltenden BZR

Abs. 2: An gewähltes ÜZ-System angepasst:

- *Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-C bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Art. 34 und Skizzen im Anhang VIII), sowie eine ÜZ für Nebenbauten in den Wohnzonen*
- *Gebäudelänge von bestehendem BZR übernommen (35 m bei dreigeschossiger WZ, 25 bei zweigeschossiger WZ)*
- *Es wird eine zusätzliche ÜZ für Kleinbauten und Anbauten in der W-17 ergänzt, welche tiefer ist als in den restlichen Wohnzonen da bspw. die Parkierung idealerweise ins Gebäude integriert wird.*

Abs. 3: Ergänzung mit Bestimmungen des geltenden BZR; angepasst an neue Nutzungsmasse und aufgrund neuerer Gerichtsurteile (u.a. zur Definition, was eine Einliegerkleinwohnung ist).

Auf weitere mögliche Nutzungsmasse wie Grünflächenziffern oder Anreize für preisgünstiges Wohnangebot wird verzichtet: In den Wohnzonen werden keine Grünflächenziffern festgelegt, eine zweckmässige Begrünung soll mit dem Art. Bepflanzung geregelt werden. Gem. OPK kein Bedarf in der Gemeinde, bereits relativ grosses preisgünstiges Wohnangebot vorhanden, bspw. auch mit Baugenossenschaft ORBANO

Bereits für die 1. öffentliche Auflage wurden in einigen Gebieten ergänzende Bestimmungen festgelegt. Aufgrund der Änderungen im Zusammenhang mit den Aufhebungen von Gestaltungsplänen wird im Artikel Wohnzonen noch ein Verweis auf diese Bestimmungen ergänzt, um mehr Transparenz gegenüber Grundeigentümern und Planern zu schaffen.

III. Bauvorschriften

Art. 38 Grenzabstand am Bauzonenrand

1. Am Zonenrand der Bauzonen werden keine Ausnahmen zum ordentlichen Grenzabstand, dem Grenzabstand bei Kleinbauten und Anbauten sowie dem Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gem. § 122 ff. PBG bewilligt. ~~Können sich die betroffenen Grundeigentümer in einem Dienstbarkeitsvertrag einigen, können für Absturzeländer auf Stützmauern Ausnahmen bewilligt werden.~~
2. Stützmauern und Einfriedungen (Stelen, Zäune, etc.) dürfen am Bauzonenrand bis auf eine Höhe von max. 1.50 m errichtet und an die Grenze gestellt werden. Sind sie höher als 1.50 m müssen die gesetzlichen Abstände eingehalten werden. Können sich die betroffenen Grundeigentümer in einem Dienstbarkeitsvertrag einigen, können für Absturzeländer auf Stützmauern Ausnahmen bewilligt werden.

Neuer Artikel, nicht im geltenden BZR oder im Muster-BZR enthalten

Gemäss aktueller Praxis wird in der Gemeinde keine Ausnahme am Zonenrand gewährt.

Gemäss Rechtsdienst sind Hecken und Schutzgeländer bei Stützmauern gemäss § 126 PBG bei der Berechnung der Höhe miteinzurechnen. Eine BZR-Bestimmung, welche Geländer oder Hecken auf Stützmauern ohne Berücksichtigung bei der Höhe zulassen würde, widerspricht § 126 PBG und ist deshalb nicht zulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmbewilligungen nach § 133 PBG möglich.

Der zweite Satz in Abs. 1 gehört inhaltlich in den Absatz 2. Dies wird korrigiert.

Art. 42 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Bei allen Bauten ist für ausreichende Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen. Die Bestimmungen des Strassengesetzes (StrG, SRL 755) sind in jedem Fall zu beachten.¹

Wohnnutzung

2. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind pro Wohneinheit mindestens je 1 Abstellplatz und 1 Besucherabstellplatz zu erstellen.

¹ Zwei Abstellplätze können auch hintereinander angeordnet werden, wenn diese der gleichen Wohnung bzw. dem gleichen Gewerbe zugeordnet werden.

Garagen- oder Carport-Vorplätze dürfen als Besucherabstellplatz gezählt werden, sofern deren Länge mindestens 5 m beträgt. Ist dies nicht der Fall, müssen Besucherabstellplätze mind. 2.5 m x 5.0 m betragen.

Für Einliegerwohnungen ist zusätzlich ein Abstellplatz zu erstellen.

3. Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten ist pro Wohneinheit mindestens 1 Abstellplatz für Bewohner und pro 3 Wohnungen zusätzlich mindestens 1 Besucherabstellplatz zu erstellen und zu kennzeichnen. Besucherabstellplätze dürfen nicht anderweitig reserviert, verkauft oder vermietet werden. Halbe Parkplätze sind auf die nächst höhere Zahl aufzurunden.

Ab 6 Wohneinheiten sind die Pflichtabstellplätze für Bewohner flächensparend in das Gebäudevolumen zu integrieren oder in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. In begründeten Fällen können Ausnahmen gewährt werden.

Bei Überbauungen mit mehr als 20 Wohnungen kann eine reduzierte Anzahl der Abstellplätze realisiert werden ohne eine Ersatzabgabepflicht gemäss Abs. 7 und 8.

Andere Nutzungen

4. Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Büroräume, Restaurants, Arztpraxen, etc.) werden die zu erstellende Anzahl Abstellplätze anhand der Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS/SN) festgelegt. Funktionale Zusammenhänge (z.B. gemeinsam genutzt Parkplätze zweier Verkaufslokale) sind zu berücksichtigen.
5. Wenn durch Abstellplätze der anderen Nutzungen, die Freiflächen zu stark beschnitten oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen verursacht werden, kann der Gemeinderat die unterirdische Anlegung von Abstellplätzen verlangen.

Allgemein

6. Der Gemeinderat kann die Anzahl der Abstellplätze herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen, wenn die in § 94 StrG genannten Gründe vorliegen.
7. Kann oder muss ausnahmsweise die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht erstellt werden, so hat der Bauherr für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG zu entrichten.
8. Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.--. Dieser Ansatz wird alle 5 Jahre angepasst (Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz, Basis Oktober 2015 = 100). Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

Übernommen aus geltendem BZR, Berechnung im Anhang wird ersetzt mit Vorschlag gemäss Praxis anderer Gemeinden

Abs. 2 – 4: Umfassende Diskussion zur Anzahl notwendiger Parkplätze. Es können bei Bedarf mehr Abstellplätze erstellt werden, als minimal vorgegeben. Während der kantonalen Vorprüfung wurden die minimal zu erstellenden Abstellplätze gemäss Input des Bauamts Nottwil erhöht. im Vorprüfungsbericht wird beantragt, dass auf die Erhöhung verzichtet wird, da die bisherige Lösung bereits eine grössere Anzahl Abstellplätze als die VSS-Norm vorsieht.

Abs. 3: Eine Integration in ein Gebäudevolumen ist heutzutage zweckmässig. Ab 6 Wohneinheiten (9 Parkplätze) sind diese zu integrieren oder unterirdisch zu erstellen. Bei Besucherparkplätzen ist man frei, wo diese realisiert werden. Bei grossen Überbauungen kann die Anzahl der Abstellplätze kleiner sein als die Berechnung für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungen. Für diese Differenz sind keine Ersatzabgaben zu entrichten.

Aufgrund der neuen Praxis der Gemeinde wird ergänzt, dass zwei Abstellplätze – z.B. in einer Garage, Einstellhalle – hintereinander angeordnet werden können, wenn sie der gleichen Wohnung bzw. dem gleichen Gewerbe zugeordnet werden.

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 55 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

1. Folgende Gestaltungspläne sowie jegliche Änderungen derer werden mit der Genehmigung dieses Reglements aufgehoben:
 - Bahnhöfli-Höflimatte
 - Bühlstrasse
 - Burgacher
 - Dorf Ost
 - Ey
 - Eybachallee
 - Hübelirain
 - Kantonsstrasse Parzelle Nr. 789
 - Kleinfeld
 - Kirchweg
 - Marbacherhof
 - Muriweid
 - Oberarigstrasse-Mühlerain
 - Oberey 1., 2., 3. Etappe
 - Rössli
 - Rösslimatte
 - Rüteli-Oberey
 - Rüteli II
 - Sagiweg
 - Schmiedmatte
 - Schorenweid
 - Schorenweid 2
 - Seepark
 - Storenhof
 - Unterdorf
 - Unterey
 - Weiherweid
 - Wohnüberbauung Ei
 - Wysshüsli
2. ~~Für folgende Gestaltungspläne gilt § 224 Abs. 2 PBG. Sie können bis zum 31. Dezember 2023 nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang PBG fertiggestellt werden. Sie Folgende Gestaltungspläne werden nicht mit der Genehmigung dieses Reglements nicht aufgehoben:~~
 - Campingplatz St. Margrethen

- ~~— Hübelerain~~
- ~~— Kirchweg~~
- ~~— Rüteli II~~
- ~~— Schorenweid 2~~
- SPZ

Abs. 1 gem. Praxis anderer Gemeinden

Abs. 2 zur Klärung und vollständigen Aufführung aller GP

Vgl. Planungsbericht betreffend Erläuterungen zur Aufhebung der GP

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage werden vier weitere Gestaltungspläne (Hübelerain, Kirchweg, Rüteli II und Schorenweid 2) zur Aufhebung vorgesehen. Sie sind alle nicht PBG-konform und müssten ohne Aufhebung überarbeitet werden. Die wenigen unüberbauten Grundstücke können nun nach den neu geltenden Zonenbestimmungen bebaut werden, ohne dass der Charakter des Quartiers wesentlich verändert wird. Dazu wurden Bestimmungen und Planinhalte aus den Gestaltungsplänen in den Zonenplan und / oder das Bau- und Zonenreglement übernommen, um gewisse Aspekte der Bebauung (z.B. Höhe) zu sichern.

Abs. 2 wird angepasst, da die Übergangsbestimmungen für die Fertigstellung von Gestaltungsplänen nach den weiter geltenden Bestimmungen gemäss Anhang 1 des PBG nur bis Ende 2023 gelten und diese Frist nun verstrichen ist. Es bleiben zudem auch nur noch zwei Gestaltungspläne bestehen: Campingplatz St. Margrethen und SPZ.

Anhang III Wohnzone Erhaltung und Erneuerung

Art. 14: Wohnzone Erhaltung und Erneuerung

Bezeichnung	Bestimmungen
Gartenweg	<p>Zweck Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung der einheitlichen Quartiersstruktur mit Reihenfamilienhäusern.</p> <p>Mass der Nutzung Der Gemeinderat kann folgende bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, ohne Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen: Zulässige baulichen Erweiterungen bis zu 3.0 m ab der südöstlichen Fassade der Reihenhäuser umfassen Wintergärten im Erdgeschoss und offene Balkone im zweiten Geschoss.</p> <p>Zusatzbestimmungen Die bestehende Dachgestaltung (Typ und Neigung des Daches) ist zu bewahren. Zulässig sind jedoch Dachaufbauten gemäss Art. 39 BZR.</p>
Seefeld	<p>Zweck Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung der einheitlichen verkehrsfreien und offenen Quartiersstruktur mit Ein-, Doppel- und Reihenfamilienhäusern. Im Interesse von Wohnqualität und Landschaftsbild ist der Charakter der GartenSiedlung und deren bauliche Typologie zu bewahren.</p> <p>Mass der Nutzung Der Gemeinderat kann bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, ohne Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören An- und <u>An- und</u> Bauten unter folgenden Bedingungen <u>bewilligen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für Hochbauten gelten die Baubereiche gemäss Zonenplan.² - Bei Umbauten, Anbauten und Ersatzneubauten darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion maximal 8 m über der EG-Kote des bestehenden Gebäudes liegen. - Für Erweiterungen nach obenstehenden Bestimmungen gilt eine maximale zusätzliche ÜZ von 0.06 gegenüber der ersten Baubewilligung für die Hauptbaute <u>der Erstabbebauung</u>.³ <p>Zusatzbestimmungen Es sind nur geneigte Dächer (mind. 15° Neigung) zulässig. Zulässig sind Dachaufbauten gem. Art. 39 BZR.</p> <p>Die farbliche Gestaltung der Bauten hat sich am Bestand zu orientieren. Bei der Eingabe zum Vorprojekt ist dies bereits einzureichen.</p>

² Ausserhalb der Baubereiche sind keine An- und, Klein- ~~und~~ Kleinstbauten zulässig.

³ ~~Als ursprünglicher Bestand gilt die erste Baubewilligung für die Hauptbaute.~~ Später erfolgte Erweiterungen, An- und Kleinbauten werden bei der maximalen zusätzlichen ÜZ von 0.06 abgezogen. Bei einem Baugesuch ist im Rahmen der ÜZ-Berechnung ~~der die ursprüngliche Bestand~~ Erstbebauung nachzuweisen.

In der ganzen Überbauung dürfen keine Gartenmauern erstellt werden, abgesehen von terrainbedingten Stützmauern.

Das Wegnetz (Seefeld, Birkenweg, Erlenweg) ist mit einer Breite von 1.60 m zu erhalten, um die Erschliessung der Grundstücke sicherzustellen.

Neuer Anhang aufgrund der neuen Wohnzone, vgl. Ausführungen im Planungsbericht zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

Gemäss Stellungnahme zum Nachtrag der Vorprüfung vom 4. Mai 2023 ist es unzulässig, dass der Grenzabstand gemäss PBG dem Strassenabstand vorgehen soll, da die Abstandsregeln des Strassengesetzes (StrG) denjenigen des PBG vorgehen und damit Anwendungsvorrang haben (vgl. § 135 PBG, lex specialis). Allfällige Abstandsregelungen, welche anderen Abstandsmassen vorgehen, müssten mittels Baulinien oder Baubereichen festgelegt werden (§ 20 Abs. 4 PBG).

Betreffend Höhen und Abstände zu Grundstücksgrenzen von Gartenzäunen und Hecken gilt einerseits §126 PBG:

§ 126 * Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen^[29]

¹ Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das massgebende Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen.

² Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

³ Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch^[30].

Im Weiteren gilt § 86 Einführungsgesetz zum ZGB.

§ 86 Grenzabstand bei Gewächsen

¹ Der Grenzabstand ist die Distanz zwischen der Grenze und der Mitte des Stamms, bei Sträuchern und Hecken des grenznächsten Stamms, am Boden waagrecht zur Grenze gemessen.

² Der Grenzabstand beträgt

- a. 3 m für hoch- und 2 m für niederstämmige Obstbäume,
- b. 6 m für Nuss-, Kastanien- und alle übrigen hochstämmigen Bäume,
- c. 0,5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben sowie jegliche Pflanzungen gegenüber Wald.

³ Wachsen Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben höher als 1 m, hat der Grenzabstand bis auf 4 m mindestens die Hälfte ihrer Höhe zu betragen, und sie sind entsprechend zurückzuschneiden.

⁴ Werden Bäume, Sträucher, Grünhecken und Reben, die zu nahe an der Grenze stehen, von der Nachbarin oder vom Nachbarn während zehn Jahren geduldet, gelten sie als zugelassen und bleiben als solche in ihrem Bestand, nicht aber in ihrem Ausmass geschützt. Wenn zugelassene Gewächse eingehen, ist für Neupflanzungen wieder der gesetzliche Grenzabstand zu wahren.

⁵ Vorbehalten bleiben anders lautende Bestimmungen des öffentlichen Rechts.

Das heisst Einfriedungen, die nicht mehr als 1.5 m über das Terrain ragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Hecken müssen zur Grenze einen Abstand von 0.5 m einhalten, aufgrund der Wegbreiten können somit die Hecken an den Wegrand gestellt werden.

Aufgrund von Einsprachen und diversen Gesprächen werden die Bestimmungen zum Seefeld leicht angepasst. Insbesondere wird der spezielle Begriff «Gartensiedlung» nicht mehr erwähnt. Auch wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht Bezug auf die Baubewilligung, sondern auf die Erstbebauung genommen. Kleinstbauten waren bereits im bisher geltenden Gestaltungsplan Seefeld ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dies soll auch weiterhin möglich sein.

Anhang IV Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen:

Art. 15: Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen

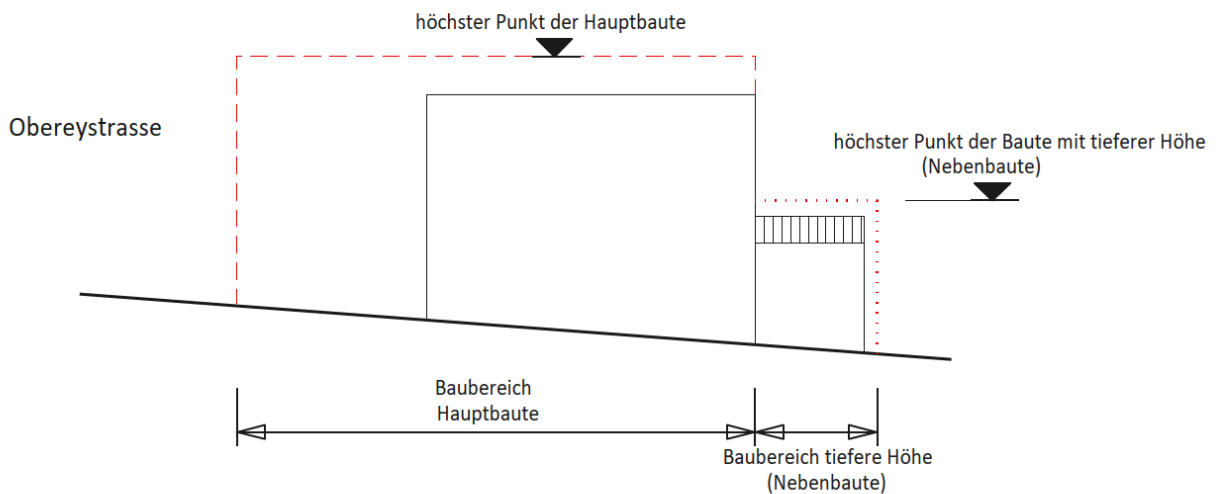
Bezeichnung	Ergänzende Bestimmungen																																																																																								
Nr. 1 Eichmatt	Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Abweichend zur in Art. 5 definierten Gesamthöhe sind die maximalen Höhenkote gemäss Grundbuch massgebend.																																																																																								
Nr. 2 Muriweid	Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.																																																																																								
Nr. 3 Mühlerain	Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.																																																																																								
Nr. 4 Wysshüslistrasse	Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.																																																																																								
<u>Nr. 5 Schorenweid 2</u>	<u>Die maximale ÜZ-A beträgt 0.24, maximale ÜZ-B 0.27 und maximale ÜZ-C 0.30.</u>																																																																																								
<u>Nr. 6 Hübelirain</u>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Es gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.33. Es gibt keine Unterscheidung in ÜZ-A, ÜZ-B und ÜZ-C gem. Art. 34 BZR.</u> - <u>Pro Grundstück wird für den höchsten Punkt der Hauptbaute eine max. Höhenkote festgelegt, vgl. untenstehende Tabelle. Baumkronen dürfen diese max. Höhenkote nicht überschreiten.</u> - <u>Die obersten Dächer dürfen nicht begehbar gemacht werden.</u> - <u>Bei Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG muss zusätzlich der höchste Punkt der Kleinbaute oder Anbaute mind. 3.5 m tiefer liegen als die max. Höhenkote der Hauptbaute.</u> - <u>Baulinien legen die Bebaubarkeit fest und ersetzen die Abstandsvorschriften. Es handelt sich nicht um eine Pflicht-Baulinie. Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG dürfen die Baulinie überschreiten.</u> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><u>Grundstück Nr.</u></th> <th style="text-align: center;"><u>Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume</u></th> <th style="text-align: center;"><u>Grundstück Nr.</u></th> <th style="text-align: center;"><u>Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><u>1165</u></td><td><u>556.00 m. ü. M.</u></td><td><u>1186</u></td><td><u>551.30 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1166</u></td><td><u>555.20 m. ü. M.</u></td><td><u>1187</u></td><td><u>552.50 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1167</u></td><td><u>555.20 m. ü. M.</u></td><td><u>1188</u></td><td><u>551.50 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1168</u></td><td><u>554.00 m. ü. M.</u></td><td><u>1189</u></td><td><u>550.00 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1169</u></td><td><u>553.50 m. ü. M.</u></td><td><u>1190</u></td><td><u>548.50 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1170</u></td><td><u>555.50 m. ü. M.</u></td><td><u>1191</u></td><td><u>547.70 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1171</u></td><td><u>556.70 m. ü. M.</u></td><td><u>1192</u></td><td><u>547.00 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1172</u></td><td><u>556.70 m. ü. M.</u></td><td><u>1193</u></td><td><u>546.00 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1173</u></td><td><u>556.20 m. ü. M.</u></td><td><u>1194</u></td><td><u>544.80 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1174</u></td><td><u>555.50 m. ü. M.</u></td><td><u>1195</u></td><td><u>543.20 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1175</u></td><td><u>554.80 m. ü. M.</u></td><td><u>1196</u></td><td><u>542.20 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1176</u></td><td><u>554.00 m. ü. M.</u></td><td><u>1197</u></td><td><u>541.50 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1177</u></td><td><u>553.50 m. ü. M.</u></td><td><u>1198</u></td><td><u>544.30 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1178</u></td><td><u>554.00 m. ü. M.</u></td><td><u>1199</u></td><td><u>545.00 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1179</u></td><td><u>553.60 m. ü. M.</u></td><td><u>1200</u></td><td><u>545.80 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1180</u></td><td><u>552.30 m. ü. M.</u></td><td><u>1201</u></td><td><u>547.30 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1181</u></td><td><u>551.80 m. ü. M.</u></td><td><u>1202</u></td><td><u>550.00 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1182</u></td><td><u>550.50 m. ü. M.</u></td><td><u>1203</u></td><td><u>548.40 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1183</u></td><td><u>548.80 m. ü. M.</u></td><td><u>1204</u></td><td><u>547.90 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1184</u></td><td><u>549.80 m. ü. M.</u></td><td><u>1205</u></td><td><u>546.80 m. ü. M.</u></td></tr> <tr><td><u>1185</u></td><td><u>550.30 m. ü. M.</u></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	<u>Grundstück Nr.</u>	<u>Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume</u>	<u>Grundstück Nr.</u>	<u>Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume</u>	<u>1165</u>	<u>556.00 m. ü. M.</u>	<u>1186</u>	<u>551.30 m. ü. M.</u>	<u>1166</u>	<u>555.20 m. ü. M.</u>	<u>1187</u>	<u>552.50 m. ü. M.</u>	<u>1167</u>	<u>555.20 m. ü. M.</u>	<u>1188</u>	<u>551.50 m. ü. M.</u>	<u>1168</u>	<u>554.00 m. ü. M.</u>	<u>1189</u>	<u>550.00 m. ü. M.</u>	<u>1169</u>	<u>553.50 m. ü. M.</u>	<u>1190</u>	<u>548.50 m. ü. M.</u>	<u>1170</u>	<u>555.50 m. ü. M.</u>	<u>1191</u>	<u>547.70 m. ü. M.</u>	<u>1171</u>	<u>556.70 m. ü. M.</u>	<u>1192</u>	<u>547.00 m. ü. M.</u>	<u>1172</u>	<u>556.70 m. ü. M.</u>	<u>1193</u>	<u>546.00 m. ü. M.</u>	<u>1173</u>	<u>556.20 m. ü. M.</u>	<u>1194</u>	<u>544.80 m. ü. M.</u>	<u>1174</u>	<u>555.50 m. ü. M.</u>	<u>1195</u>	<u>543.20 m. ü. M.</u>	<u>1175</u>	<u>554.80 m. ü. M.</u>	<u>1196</u>	<u>542.20 m. ü. M.</u>	<u>1176</u>	<u>554.00 m. ü. M.</u>	<u>1197</u>	<u>541.50 m. ü. M.</u>	<u>1177</u>	<u>553.50 m. ü. M.</u>	<u>1198</u>	<u>544.30 m. ü. M.</u>	<u>1178</u>	<u>554.00 m. ü. M.</u>	<u>1199</u>	<u>545.00 m. ü. M.</u>	<u>1179</u>	<u>553.60 m. ü. M.</u>	<u>1200</u>	<u>545.80 m. ü. M.</u>	<u>1180</u>	<u>552.30 m. ü. M.</u>	<u>1201</u>	<u>547.30 m. ü. M.</u>	<u>1181</u>	<u>551.80 m. ü. M.</u>	<u>1202</u>	<u>550.00 m. ü. M.</u>	<u>1182</u>	<u>550.50 m. ü. M.</u>	<u>1203</u>	<u>548.40 m. ü. M.</u>	<u>1183</u>	<u>548.80 m. ü. M.</u>	<u>1204</u>	<u>547.90 m. ü. M.</u>	<u>1184</u>	<u>549.80 m. ü. M.</u>	<u>1205</u>	<u>546.80 m. ü. M.</u>	<u>1185</u>	<u>550.30 m. ü. M.</u>		
<u>Grundstück Nr.</u>	<u>Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume</u>	<u>Grundstück Nr.</u>	<u>Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume</u>																																																																																						
<u>1165</u>	<u>556.00 m. ü. M.</u>	<u>1186</u>	<u>551.30 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1166</u>	<u>555.20 m. ü. M.</u>	<u>1187</u>	<u>552.50 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1167</u>	<u>555.20 m. ü. M.</u>	<u>1188</u>	<u>551.50 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1168</u>	<u>554.00 m. ü. M.</u>	<u>1189</u>	<u>550.00 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1169</u>	<u>553.50 m. ü. M.</u>	<u>1190</u>	<u>548.50 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1170</u>	<u>555.50 m. ü. M.</u>	<u>1191</u>	<u>547.70 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1171</u>	<u>556.70 m. ü. M.</u>	<u>1192</u>	<u>547.00 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1172</u>	<u>556.70 m. ü. M.</u>	<u>1193</u>	<u>546.00 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1173</u>	<u>556.20 m. ü. M.</u>	<u>1194</u>	<u>544.80 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1174</u>	<u>555.50 m. ü. M.</u>	<u>1195</u>	<u>543.20 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1175</u>	<u>554.80 m. ü. M.</u>	<u>1196</u>	<u>542.20 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1176</u>	<u>554.00 m. ü. M.</u>	<u>1197</u>	<u>541.50 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1177</u>	<u>553.50 m. ü. M.</u>	<u>1198</u>	<u>544.30 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1178</u>	<u>554.00 m. ü. M.</u>	<u>1199</u>	<u>545.00 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1179</u>	<u>553.60 m. ü. M.</u>	<u>1200</u>	<u>545.80 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1180</u>	<u>552.30 m. ü. M.</u>	<u>1201</u>	<u>547.30 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1181</u>	<u>551.80 m. ü. M.</u>	<u>1202</u>	<u>550.00 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1182</u>	<u>550.50 m. ü. M.</u>	<u>1203</u>	<u>548.40 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1183</u>	<u>548.80 m. ü. M.</u>	<u>1204</u>	<u>547.90 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1184</u>	<u>549.80 m. ü. M.</u>	<u>1205</u>	<u>546.80 m. ü. M.</u>																																																																																						
<u>1185</u>	<u>550.30 m. ü. M.</u>																																																																																								

Nr. 7 Rüteli II

- Es gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.27. Es gibt keine Unterscheidung in ÜZ-A, ÜZ-B und ÜZ-C gem. Art. 34 BZR.
- Im Zonenplan werden pro Grundstück verschiedene Baubereiche festgelegt. In den Baubereichen wird eine max. Höhenkote für die Hauptbauten festgelegt und in den Baubereichen tiefere Gesamthöhe wird eine max. Höhenkote für die tieferen Bauten (Nebenbauten oder erweiterte Untergeschosse) festgelegt, vgl. untenstehende Tabellen.
- Baumkronen dürfen die max. Höhenkote des Baubereiches mit der höheren Kote nicht überschreiten.
- Die obersten Dächer dürfen nicht begehbar gemacht werden.
- Kleinbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Obereystrasse

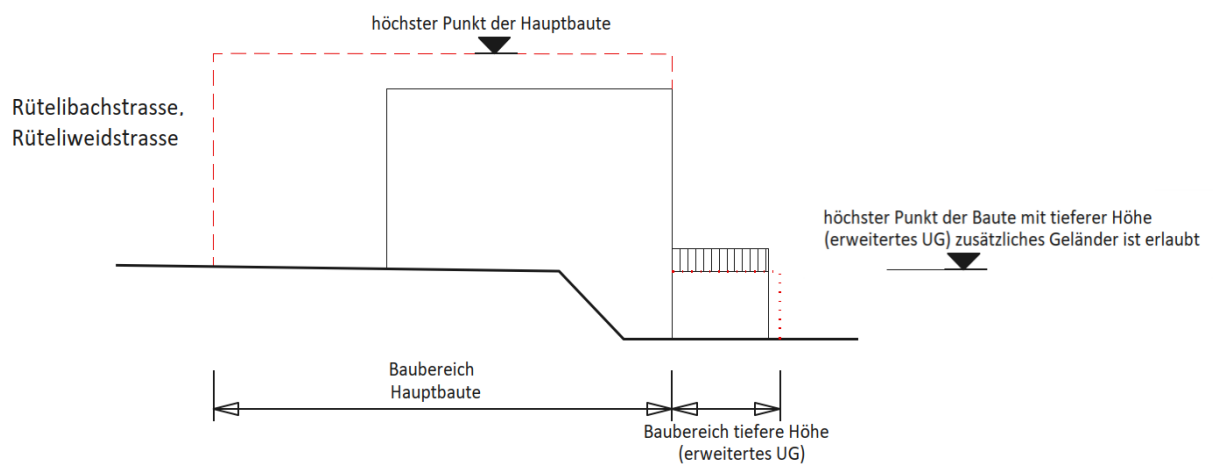
<u>Grundstück Nr.</u>	<u>Max. Höhenkote Baubereich (Hauptbaute) und Bäume</u>	<u>Max. Höhenkote Baubereich tiefere Höhe (Nebenbaute) ⁴</u>
<u>1207</u>	<u>554.40 m. ü. M.</u>	<u>550.90 m. ü. M.</u>
<u>1208</u>	<u>555.50 m. ü. M.</u>	<u>552.00 m. ü. M.</u>
<u>1209</u>	<u>556.70 m. ü. M.</u>	<u>553.20 m. ü. M.</u>
<u>1210</u>	<u>558.40 m. ü. M.</u>	<u>554.90 m. ü. M.</u>
<u>1211</u>	<u>560.10 m. ü. M.</u>	<u>556.60 m. ü. M.</u>
<u>1212</u>	<u>561.00 m. ü. M.</u>	<u>557.50 m. ü. M.</u>



⁴ Entspricht der Höhenkote aus dem ehemaligen Gestaltungsplan Rüteli II für Nebenbauten. Ein Gelände darf die Höhenkote nicht überschreiten.

Rütelibachstrasse, Rüteliweidstrasse

Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Baubereich (Hauptbaute) und Bäume	Max. Höhenkote Baubereich tiefere Höhe (Erweitertes Untergeschoss) ⁵
1213	563.80 m. ü. M.	-
1214	566.80 m. ü. M.	560.20 m. ü. M.
1215	569.80 m. ü. M.	563.20 m. ü. M.
1216	572.80 m. ü. M.	566.20 m. ü. M.
1217	572.80 m. ü. M.	566.20 m. ü. M.
1218	570.20 m. ü. M.	563.60 m. ü. M.
1219	567.50 m. ü. M.	560.90 m. ü. M.
1220	564.70 m. ü. M.	558.10 m. ü. M.
1221	561.80 m. ü. M.	-
1222	559.60 m. ü. M.	-
1223	562.10 m. ü. M.	555.50 m. ü. M.
1224	564.60 m. ü. M.	558.00 m. ü. M.
1225	566.70 m. ü. M.	560.10 m. ü. M.
1226	568.70 m. ü. M.	562.10 m. ü. M.
1227	567.70 m. ü. M.	561.10 m. ü. M.
1228	565.40 m. ü. M.	558.80 m. ü. M.
1229	563.00 m. ü. M.	556.40 m. ü. M.
1230	560.60 m. ü. M.	554.00 m. ü. M.
1231	558.20 m. ü. M.	551.60 m. ü. M.



Neuer Anhang aufgrund der neuen Wohnzone, vgl. Ausführungen im Planungsbericht zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

Neigung wurde bewusst nicht festgelegt um gestalterischen Freiraum offenzulassen.

⁵ Entspricht der EG-Kote + 40 cm aus dem ehemaligen Gestaltungsplan Rüteli II bzw. der Höhenkote für erweiterte Untergeschosse. Ein Geländer darf die Höhenkote um 1.0 m überschreiten.

Die Gestaltungspläne Hübelirain, Rüteli II und Schorenweid 2 werden aufgehoben. Um die Quartierstruktur zu erhalten, werden einige Bestimmungen und Planinhalte aus dem Gestaltungsplan ins Bau- und Zonenreglement (BZR) und / oder den Zonenplan übernommen:

Für das Gebiet Nr. 5 (ehemaliger Gestaltungsplan Schorenweid 2) werden ergänzende Bestimmungen festgelegt. Um die bisherigen Möglichkeiten des Gestaltungsplans bestmöglich abzubilden, wird eine leicht tiefere Überbauungsziffer festgelegt, als in der Wohnzone 9.50 dicht zulässig ist.

Für das Gebiet Nr. 6 (ehemaliger Gestaltungsplan Hübelirain) werden ergänzende Bestimmungen festgelegt, um den Charakter und die bisherigen Möglichkeiten weiterhin zu gewährleisten. So wird eine leicht höhere Überbauungsziffer von 0.33 (als die sonst zulässige ÜZ-A von 0.30 in der W-9.50 dicht) festgelegt, um die bisherigen Möglichkeiten abzubilden. Es werden für jedes Grundstück die maximalen Höhenkoten aus dem Gestaltungsplan übernommen. Weiter werden Baulinien festgelegt, um die Bebauung gemäss dem Gestaltungsplan entlang der Stichstrassen zu sichern, welche nicht den ordentlichen Strassenabstand einhalten.

Für das Gebiet Nr. 7 (ehemaliger Gestaltungsplan Rüteli II) werden ergänzende Bestimmungen festgelegt, um den Charakter und die bisherigen Möglichkeiten weiterhin zu gewährleisten. So wird eine leicht höhere Überbauungsziffer von 0.27 (als die sonst zulässige ÜZ-A von 0.21 in der W-9.50 normal) festgelegt, um die bisherigen Möglichkeiten abzubilden. Aus dem Gestaltungsplan werden die Baubereiche (mit unterschiedlichen Höhenkoten) übernommen. Mit Skizzen werden diese verdeutlicht. Weiter wurde für das Gebiet Nr. 7 aufgrund der detaillierten Vermessungen ein Ausschnitt aus dem Zonenplan im Anhang ergänzt.