

Anfragerecht (§ 51)

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung eine Anfrage an die Gemeindevorsteherchaft zu richten.

Die Anfragen sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherchaft schriftlich einzureichen.

Die Gemeindevorsteherchaft beantwortet die Anfrage in der Gemeindeversammlung. Eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort findet nicht statt.

Protokoll (§ 54)

Der Schreiber der Gemeindevorsteherchaft trägt die Ergebnisse der Verhandlungen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollständig in das Gemeindeprotokoll ein.

Der Präsident und die Stimmenzähler prüfen längstens innert sechs Tagen nach Vorlage das Protokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen diese durch ihre Unterschrift. Nachher steht das Protokoll den Stimmberechtigten zur Einsicht offen.

Das Begehren um Berichtigung des Protokolls ist in der Form des Rekurses innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat einzureichen.

Rechtsmittel (Gemeindebeschwerde § 151 und Stimmrechtsrekurs § 151a)

Beschlüsse der Gemeinde können von den Gemeindebehörden, von Stimmberechtigten und von denjenigen Personen, die gemäss § 21 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes dazu berechtigt sind, durch Beschwerde angefochten werden:

- 1. wenn sie gegen übergeordnetes Recht verstossen,*
- 2. wenn sie offenbar über die Zwecke der Gemeinde hinausgehen und zugleich eine erhebliche Belastung der Steuerpflichtigen zur Folge haben oder wenn sie Rücksichten der Billigkeit in ungebührlicher Weise verletzen.*

Über die Beschwerde entscheidet der Bezirksrat. Im Übrigen richtet sich die Beschwerde nach den Bestimmungen des zweiten Abschnittes des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

Die Verletzung der politischen Rechte sowie der Vorschriften über ihre Ausübung kann mit Stimmrechtsrekurs gemäss dem Gesetz über die politischen Rechte geltend gemacht werden.

Wird beanstandet, im Rahmen einer Gemeindeversammlung seien Vorschriften über die politischen Rechte oder ihre Ausübung verletzt worden, so kann eine Person, die an der Versammlung teilgenommen hat, Stimmrechtsrekurs nur dann erheben, wenn sie die Verletzung schon in der Versammlung gerügt hat. Die Beschwerdefrist beträgt 5 Tage.

Über die Beschwerde entscheidet der Bezirksrat. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage. Die Frist beginnt am Tag nach der schriftlichen Mitteilung, nach der amtlichen Veröffentlichung und sonst mit der Kenntnis des Beschwerdegrundes zu laufen.

Die Stimmberechtigten werden gebeten, diese Unterlagen an die Gemeindeversammlung mitzubringen.

A N T R A G - ZPW, Erneuerungswahl von zwei Delegierten

Der Gemeindeversammlung wird gemäss Art. 9 Ziffer 2 der Gemeindeordnung beantragt, die Erneuerungswahl der zwei Delegierten der Zürcher Planungsgruppe Weinland für die Amtsdauer 2010 – 2014 vorzunehmen.

Referent: Gemeindepräsident André Müller

B E R I C H T

Die Gemeinde Flurlingen ist berechtigt, insgesamt drei Delegierte in die Zürcher Planungsgruppe Weinland abzuordnen. Gemäss der Verbandsverordnung muss ein Delegierter dem Gemeinderat angehören. Dieser wird vom Gemeinderat nach den Neuwahlen bestimmt.

Die beiden bisherigen, von der Gemeindeversammlung gewählten Delegierten Rudolf Bänninger, Rheingässli 2 und Johannes Preisig, Uhwieserstrasse 15 stellen sich nicht mehr zur Verfügung.

Gemäss Gemeindeordnung sind die Delegierten an der Gemeindeversammlung offen zu wählen. Bezüglich Wählbarkeit und der Verpflichtung zur Annahme der Wahl wird auf die Kantonsverfassung sowie das Gesetz über die politischen Rechte verwiesen.

Aufgrund der Ausschreibung in den Flurlinger Notizen wurden vom Gemeindeverein bereits folgende Wahlvorschläge eingereicht:

- Bürgin Matthias, 1959, Förster, Alte Strasse 4
- Bodmer-Geyer Joëlle, 1977, Architektin, Gründenstrasse 2

Weitere Wahlvorschläge können dem Gemeinderat vorab eingereicht oder an der Versammlung direkt eingebracht werden.

Flurlingen, 27. Januar 2010

GEMEINDERAT FLURLINGEN

Der Präsident: André Müller
Der Schreiber: Marcel Wegmann

Antrag und Weisung zur Teilrevision Nutzungsplanung

Inhalt:

1. Antrag
2. Erläuterungen zur Teilrevision
Nutzungsplanung
3. Anpassungen Bau- und Zonenordnung
4. Bericht zu den nicht berücksichtigten
Einwendungen

1. Antrag Teilrevision Nutzungsplanung

Der Gemeinderat stellt an die Gemeindeversammlung folgenden Antrag:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus
 - Anpassungen Bau- und Zonenordnung
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungenwird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident
André Müller

Der Schreiber
Marcel Wegmann

2. Erläuterungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung

2.1 Anlass und Themen der Teilrevision

Nutzungsplanung soll aktualisiert werden

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Flurlingen wurden 1994 und 1996 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und vom Regierungsrat genehmigt.

Obwohl sich die heutige Bau- und Zonenordnung grossmehrerheitlich bewährt hat, entspricht sie in einigen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass in einigen Belangen Unklarheiten bestehen, die wohl zu formal richtigen, aber sachlich unerwünschten Resultaten führen können. Dazu zählen z.B. Fragen zur Definition des grossen Grenzabstandes, zu Abgrabungen und Auffüllungen, zu energetischen Fragen oder zum Flachdachverbot. Diese Vollzugsprobleme sollen behoben werden.

Bei der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung geht es folglich primär um die Aktualisierung der bestehenden Bau- und Zonenordnung. Für die Revision des Zonenplanes bestand kein Bedarf.

Bestandteile der Revisionsarbeiten

Der Gemeinderat beauftragte den Ortsplaner eine Revisionsvorlage auszuarbeiten.

Die Arbeiten umfassten folgende Bestandteile:

- Revision Bau- und Zonenordnung
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Bericht gemäss Art. 47 RPV

Nicht Bestandteil dieser Teilrevision

Nicht Bestandteil dieser Teilrevision sind langfristige Themen, wie z.B. die Einzonung der Gebiete Thalwis, Ochsen und Chriesgarten sowie die dazugehörige Revision des Verkehrs- und Erschliessungsplanes. Diese Themen sollen mittel- bis langfristig angegangen werden.

Bericht gemäss Art. 47
RPV ist von der Gemeinde-
versammlung nicht fest-
zusetzen

Der Bericht gemäss Art. 47 RPV hat lediglich informativen Charakter und ist von der Gemeindeversammlung nicht festzusetzen. Er hat der kantonalen Genehmigungsbehörde über folgende Aspekte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- Übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Richtplanung

Die Richtpläne Verkehrsplan, Siedlung und Landschaft / Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie der Versorgungsplan wurden 1982 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und anschliessend vom Regierungsrat genehmigt. Seit 1991 sind die Gemeinden gemäss § 31 Abs. 2 PBG nur noch verpflichtet, einen Verkehrsplan mit Bezeichnung der kommunalen Strassen für die Groberschliessung und der Wege von kommunaler Bedeutung zu führen. Die übrigen, ohnehin nicht mehr aktuellen Richtpläne könnten aufgehoben werden. Über eine mögliche Aufhebung wird in einer kommenden Planungsrunde zu befinden sein.

2.2 Ziele der Teilrevision

Kernthemen

Mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung sind folgende Kernthemen anzugehen:

- Lockerung der Gestaltungsvorschriften in der Kernzone KB
- Erleichterung für energiefreundliches Bauen
- Präzisierung zulässiger Terrainveränderungen
- Klärung weiterer Einzelfragen wie Grundabstände, Dachformen und Fahrzeugabstellplätze
- Zulassung von Terrassenbebauungen

2.3 Anpassungen Bau- und Zonenordnung

Vollzugsprobleme beheben
und neue Herausforderungen angehen

Die heutige Bau- und Zonenordnung hat sich mehrheitlich bewährt. Trotzdem haben sich im Verlaufe der Zeit einige Vollzugsprobleme aufgestaut. Diese sollen nun behoben werden.

In Neubaugebieten ist ein genügender Spielraum für eine zeitgemässe Architektur zu schaffen. Auch in älteren Gebieten ist in Zukunft mit Modernisierungen, Erweiterungsbauten und vermehrt auch Ersatzbauten zu rechnen. Diese Anliegen sollen durch geeignete Massnahmen unterstützt und gefördert werden.

Es wird angestrebt, inhaltliche Anpassungen bei den Kernzonenbestimmungen in der Bau- und Zonenordnung vorzunehmen. Die Kernzone KB soll den Wohnzonen unter Beibehaltung der Mantellinien gleichgestellt werden. Die Mantellinien in den Kernzonen KA und KB sollen bei energetischen Sanierungen, unter Auflagen, überschritten werden dürfen. Die detaillierten Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung sollen in der Kernzone KB weitgehend entfallen. Damit werden in der Kernzone KB auch die gestalterische Einbindung von Solaranlagen und Dachflächenfenster erleichtert.

Optimierungen und Präzisierungen stehen in den Wohnzonen, wie z. B. die Definition der Grenzabstände, die Lockerung der Dachgestaltung, die Ermittlung der Anzahl notwendiger Fahrzeug- und Veloabstellplätze, die Bemassung von Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern) sowie die Zulassung für Terrassenhäuser, im Zentrum.

Der Gemeinderat möchte diese neuen Herausforderungen angehen, weshalb die Bau- und Zonenordnung in einzelnen Punkten überarbeitet und den heutigen Bedürfnissen angepasst und ergänzt werden soll. Es sollen bestmögliche Voraussetzungen zur Erlangung von Wohnbauten mit hoher architektonischer, hoher energetischer und hoher Wohnqualität geschaffen werden.

Die wichtigsten Änderungen im Detail

Ergänzung der Kernzonenvorschriften:

a) Wärmetechnische Verbesserungen

Durch die heutige Rechtsgrundlage entsteht für die Grundeigentümer, welche wärmetechnische Verbesserungen vornehmen, eine Benachteiligung. Grundabstände sowie Firsthöhen können gemäss Bau- und Zonenordnung nicht überschritten werden.

Die zwingenden Mantellinien, welche in den Kernzonenvorschriften festgelegt sind, sind massgebend für Grenz- und Gebäudeabstände und dürfen nicht durch Näherbaurechte überschritten werden (BZO 2.2.1). Nicht eindeutig geregelt ist, ob die Abstandsprivilegierung gemäss ABV §33 a eine Überschreitung der zwingenden Mantellinien und damit eine Unterschreitung der Abstände zulässt.

Mit der Revision soll bei bestehenden Bauten eine Überschreitung der zwingenden Mantellinien für die Verbesserung der Wärmedämmungen explizit zugelassen werden. Mit dieser Regelung kann den energetischen Anforderungen an Sanierungs- und Neubauvorhaben Rechnung getragen werden.

b) Solaranlagen

Obwohl heute in Flurlingen Solaranlagen nicht sehr verbreitet sind, ist bereits heute ein Bedarf an alternativer Wärmeerzeugung vorhanden. Diese Nachfrage wird in Zukunft sicherlich steigen. Um keine unbefriedigenden Lösungen in den Kernzonen und Wohnzonen bezüglich der Anordnung und Grösse zu erhalten, wird die Bau- und Zonenordnung dementsprechend angepasst.

Mit der Revision der BZO werden grundsätzlich in allen Zonen Solaranlagen explizit zugelassen.

In der Kernzone KA werden dachflächenbündige, farblich den in der Kernzone KA üblichen braunroten Tonziegel angepassten Solaranlagen in Abhängigkeit einer individuellen Beurteilung (unter anderem mit der Denkmalpflege) zugelassen. Dies entspricht auch der heutigen Bewilligungspraxis der kantonalen Denkmalpflege. In den Wohnzonen sind unter Berücksichtigung von § 238 PBG Solaranlagen schon heute zugelassen.

c) Dachflächenfenster in der Kernzone A

In der heutigen Bau- und Zonenordnung sind die Dachflächenfenster auf max. 0.3 m² beschränkt. Die Beschränkung der Dachflächenfenster auf max. 0.3 m² Grösse genügt weder den nötigen Entrauchungsquerschnitten gemäss der Brandschutzrichtlinie noch den heutigen Bedürfnissen der Bewohner bzw. Bauherrschaften.

Um eine zeitgemässe Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, wird die Grösse der Dachflächenfenster in der Kernzone KA auf max. 0.5 m² Glaslichtfläche erhöht. Bei besonderen Fällen ist zusammen mit der Denkmalpflege eine verträgliche Lösung zu finden. In der Kernzone KB sind die Grössen der Dachflächenfenster künftig, wie in den Wohnzonen, nicht mit einem fixen Mass beschränkt.

d) Gestaltungsspielraum in der Kernzone B

Die Kernzonenbestimmungen in der Kernzone KB sind nicht mehr in allen Belangen zeitgemäss. Namentlich bei Ersatzbauten ist ein grösserer Gestaltungsspielraum erwünscht. Offene Fragen bestehen zur Dachform (Beibehaltung Schrägdachpflicht) und zur Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung. Bei inventarisierten Objekten ist wie in der Kernzone KA ein strengerer Massstab gerechtfertigt. Heute fehlt in der BZO eine entsprechende Differenzierung zwischen den Kernzonen KA und KB.

Mit der Revision der Kernzonenvorschriften werden neu in der Kernzone KB die Vorschriften der Dachgestaltung mehrheitlich gelockert. Für Hauptgebäude sind nach wie vor nur Satteldächer wie in der Kernzone KA zulässig. Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer Höhe von max. 4m sind neu auch Pult- und Flachdächer zulässig. Für die Gestaltung der Fassade gibt es neu, analog der Wohnzonen, keine Vorschriften mehr. Betreffend der Umgebungsgestaltung bleiben die bestehenden Vorschriften, gleich wie in der Kernzone KA, vollständig bestehen.

Ergänzung der Wohnzonenvorschriften:

a) Grenzabstände

Gemäss der heutigen Bau- und Zonenordnung gilt in allen Wohnzonen ein grosser Grundabstand von 8 m gegenüber der gegen Süden oder Westen gerichteten längeren Gebäudeseite, der kleine Grundabstand von 4 m gegenüber den übrigen Seiten. Bei quadratischem Grundriss gilt der grosse Grundabstand gegenüber der Hauptwohnseite (Wohn- und Schlafräume).

Die Definition des grossen Grundabstandes ist in der Tiefe nicht eindeutig und trägt der topographischen Gegebenheit der Gemeinde Flurlingen ungenügend Rechnung.

Bei schmalen Grundstücken mit einer Ost/West-Ausrichtung kann der grosse Grundabstand nicht immer entlang der längeren Gebäudeseite angeordnet werden, da die Gebäude zu schmal werden würden.

Mit der Revision der BZO kann der grosse Grundabstand wahlweise vor der West- oder Südfassade angeordnet werden. Kommt der grosse Grundabstand auf einer Strassenseite zu liegen, dann geht der Strassen- bzw. Baulinienabstand vor. Durch die Änderung der Grundabstandsvorschriften wird der Bebauungsspielraum vergrössert. Dies wird künftig in Bezug auf Ersatzbauten in älteren Quartieren zur haushälterischen Nutzung der Baugrundstücke eine Rolle spielen.

b) Dachgestaltung

Das Flachdachverbot in den Wohnzonen ist nicht mehr zeitgemäss und soll ersatzlos gestrichen werden. Damit kann auch vermieden werden, dass Scheinlösungen entstehen, welche lediglich die Schrägdachpflicht erfüllen. Zudem ordnen sich Flachdächer grundsätzlich gut in die für Flurlingen typische Hanglage ein.

Ergänzung der Weiteren Bestimmungen:

a) Abstandsvorschriften

Auf Empfehlung des ARV wird die Abstandsvorschrift in der BZO geändert. Damit kann sichergestellt werden, dass bei Gebäuden, welche die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten können, die Ersatzmassnahmen der Brandschutzrichtlinien zur Anwendung kommen.

b) Zahl der Fahrzeug- und Veloabstellplätze

Bei untergeordneten Bauvorhaben, wie Um- und Anbauten ist die Durchsetzbarkeit für die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nicht klar in der BZO geregelt. Dies führt in Flurlingen dazu, dass Fahrzeuge auf öffentlichem Grund parkiert werden. Zudem werden über die Anzahl der Veloabstellplätze keine Aussagen in der BZO gemacht.

Mit der Revision der BZO wird das Erstellen der rechnerisch notwendigen Fahrzeugabstellplätze bei Um- und Anbauten, soweit machbar, zwingend gefordert. Dies wird in der Bau- und Zonenordnung mit einer zusätzlichen Ziffer sichergestellt. Die Berechnung der Fahrzeugabstellplätze wird von der Anzahl Zimmer auf die Geschossfläche umgestellt und die Rundungsregel wird in der Wegleitung als Hinweis aufgeführt. Die Anzahl der Veloabstellplätze wird neu festgelegt und berechnet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten.

c) Abgrabungen und Aufschüttungen

In der Bau- und Zonenordnung fehlen Vorschriften zur Umgebungsgestaltung, welche die ortbauliche Qualität sicherstellen. Aus den bereits vorhandenen unterschiedlichen Abgrabungen und Aufschüttungen ist ersichtlich, dass es notwendig ist, Vorschriften zur Gestaltung festzulegen.

Die ergänzte Abgrabungsbestimmung will im Interesse der künftigen Bewohner verhindern, dass unbefriedigende Resultate von Aufschüttungen und Abgrabungen entstehen. In der Bau- und Zonenordnung wird die Ziffer „Freilegung von Geschossen“ durch die Ziffer „Geländeveränderungen“ ersetzt. Diese Ergänzung enthält eine Höhenbeschränkung für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern.

d) Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind heute in Flurlingen aufgrund der Bau- und Zonenordnung nicht möglich. Für die Zukunft soll dies ermöglicht werden.

Die neue Ziffer in der Bau- und Zonenordnung regelt die Anzahl der Terrassenstufen, die Gebäudehöhe, die Gebäudelänge und die erhöhten Gestaltungsanforderungen bei solchen Bauten.

2.4 Mitwirkungsverfahren

Anhörung und Vorprüfung
der Revisionsakten

Die Teilrevisionsvorlage wurde gemäss § 7 PBG von 24. Juli bis 23. September 2009 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden sowie Zürcher Planungsgruppe Weinland ZPW zur Anhörung unterbreitet. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

Die Nachbargemeinden Laufen-Uhwiesen und Dachsen sowie die Zürcher Planungsgruppe Weinland ZPW haben keine Einwände vorgebracht. Die Gemeinde Feuerthalen verzichtete auf eine Stellungnahme.

Die Forderungen und Empfehlungen vom Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) aufgrund der Vorprüfung sind grossmehheitlich in die bereinigten Akten eingeflossen.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Innert der Auflagefrist gingen von 3 Grundeigentümern (und 71 Mitunterzeichnern) insgesamt 26 Einwendungen ein. Der Gemeinderat haben sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sie sich der Meinung der Gemeinderat ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Insgesamt 11 dieser Einwendungen konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen (vgl. unten). Dieser Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist an der Gemeindeversammlung zusammen der Bau- und Zonenordnung festzusetzen.

Weitere Informationen und Aktenauflage

Im Bericht gemäss Art. 47 RPV können weitere Informationen entnommen und Begründungen nachgelesen werden. Dieser liegt zusammen mit den übrigen Akten im Gemeindehaus auf.

Die vollständigen Akten können ab 1. März 2010, im Gemeindehaus während der ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Schlussbemerkung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die revidierte Bau- und Zonenordnung angemessen sowie recht- und zweckmässig ist und empfiehlt darum der beantragten Revision zuzustimmen.

3. Anpassungen Bau- und Zonenordnung

Hinweis:

Aufzuhebende Texte sind durchgestrichen: ~~der Abstand~~

Neue Texte sind kursiv und fett gedruckt: ***der Abstand***

Bau- und Zonenordnung

1. ZONEN, ZONENPLAN, ERGÄNZUNGSPLÄNE

1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeits- stufenzuordnung

Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht übergeordnete Nutzungszonen zugewiesen ist:

	Zone	ES
1.1.1 Kernzonen:		
- Kernzonen A	KA	III
- Kernzonen B	KB	III
1.1.2 Wohnzonen:		
- Wohnzone	W/1.2	II
- Wohnzone	W/1.6	II
- Wohnzone	W/2.0	II
1.1.3 Industrie- und Gewerbebezonen:		
- Gewerbezone	G/2.5	III
- Industriezone	I/6.0	IV
1.1.4 Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
1.1.5 Erholungszone	E	III

1.2 Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht

- 1.2.1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der all-gemeine Zonenplan Mst. 1: 5'000 massgebend. Für besondere Anordnungen in den Kernzonen und für Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne.
- 1.2.2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan festzusetzen.

2. KERNZONEN

2.1 Ausnützung

- 2.1.1 Herkömmliche Gebäude dürfen ungeachtet von Abstands- und Ausnützungsvorschriften renoviert, umgebaut oder wieder aufgebaut werden, wobei die Lage, Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beizubehalten sind. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildes, der Hygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich ist.
- 2.1.2 Für alle übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse:

Zone	KA	KB
Vollgeschosszahl (max.)	2	- ¹⁾
Dachgeschosszahl, soweit die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)	2	- ¹⁾
Baumassenziffer für Hauptgebäude (m ³ /m ²)	-	2.0 ²⁾
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m
Grenzabstände, soweit keine Mantellinien festgelegt sind:		
- Gegenüber der am meisten von der Strasse abgewendeten rückwärtigen Gebäudeseite (min.)	8.0 m	8.0 m
- Gegenüber allen andern Gebäudeseiten (min.)	3.5 m	3.5 m
Gebäuelänge (max.)	-	30.0 m

Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzellenteil, der sich durch eine zulässige und realistische Parzellierung abtrennen liesse, als bereits ausgenützt.

¹⁾ In der Kernzone KB ist die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei; vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Dachgestaltung.

²⁾ Für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet gilt eine Baumassenziffer von 1.6

- 2.1.3 Ausnützung für Gewerbe
In der Kernzone KB darf, ausser für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet, für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer um 1/5 erhöht werden.

2.2 Kernzonenpläne

- 2.2.1 Sind in den Kernzonenpläne (Mst. 1:500) Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden. ***Davon ausgenommen sind Verbesserungen der Wärmedämmung an bestehenden Fassaden, welche die Mantellinien bis zu maximal 15 cm ohne Zustimmung des Nachbarn überragen dürfen, sofern keine denkmalpflegerischen Gründe dagegen sprechen. Ohne Zustimmung des jeweiligen Nachbarn darf von dieser Regelung nur bis zur Grundstücksgrenze Gebrauch gemacht werden (Kein Überbaurecht).***

- 2.2.2 Es wird zwischen zwingenden und nicht zwingenden Mantellinien unterschieden.

Zwingende Mantellinien bedeuten:

- a) bei bestehenden Bauten, dass die betreffenden Fassaden und Fassadenteile erhalten oder in den gleichen Ausmassen an der bisherigen Stelle und mit gleichen Strukturmerkmalen wieder zu erstellen sind.
- b) bei bisherigen Baulücken, dass die Fassaden von Neubauten auf die Mantellinien gestellt werden müssen.

Nicht zwingende Mantellinien bedeuten, dass Neubauten diese Linie nicht überschreiten dürfen.

2.3 Nutzungsweise

Zugelassen sind Wohnhäuser, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Bauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

2.4 Dachgestaltung

- 2.4.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, im Dorfkern üblicher Dachneigung zulässig.
- 2.4.2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.
- 2.4.3 ***Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut in die Siedlung und die Landschaft einfügen. Sie müssen dachflächenbündig ausgebildet werden und architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein.***

2.5 Umgebungsgestaltung

- 2.5.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
- 2.5.2 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.
- 2.5.3 Es sind nur standortgerechte Bäume sowie herkömmliche Einzäunungen zulässig.

2.6 Abbruch

Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teile davon ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt:

- a) wenn durch die entstandene Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder
- b) ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

3. **ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KA**

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Für Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind auch Pultdächer zulässig.

3.1.2 ~~In der Kernzone KA~~ Die Dächer sind mit Tonziegeln von braunroter Farbe einzudecken.

3.1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.1.4 ***Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KA bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von max. 0.5 m² zulässig, wenn sie gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind. In speziell begründeten Fällen, namentlich zur Verbesserung der Brandschutzmassnahmen, kann unter Beizug der zuständigen kantonalen Stelle von diesem Mass abgewichen werden.***

3.1.5 ***Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und Dachflächenfenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden.***

3.1.6 Dachvorsprünge und Kamine sind in herkömmlicher Weise auszubilden.

3.1.7 ***Baugesuche sind von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Bei untergeordneten baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten. Änderungen der Dachform, der Dachgestaltung und des Terrains sowie der Bau von Solaranlagen erfordern in jedem Fall ein Gutachten.***

3.2 Fassadengestaltung

3.2.1 Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien und Farben auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff und dergleichen sind nicht zugelassen.

- 3.2.2 Wenn es für die Schutzbestrebungen des Ortsbildes angebracht erscheint und die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist, kann bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten die Wiederherstellung des Riegelwerkes verlangt werden.
- 3.2.3 Grösse und Proportion der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind, wo es dem Charakter des Gebäudes und der baulichen Umgebung entspricht, mit Sprossenteilung und Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.
Bei Ersatz- und Neubauten mit zeitgemässer Architektur kann auf Sprossen verzichtet werden.
- 3.2.4 Für Türen sind herkömmliche Formen und Materialien zu verwenden. Metalltüren, Ganzglastüren usw. sind nicht zugelassen.
- 3.2.5 ~~Balkone sind nur in Form von schmalen Lauben zulässig. Die Brüstung ist aus senkrechten breiten Holzbrettern zu konstruieren.~~
Balkone sind entweder laubenähnlich in Holz und überdeckt auszubilden oder als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur.

3.3 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.

4. **ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KB**

4.1 Dachgestaltung

- 4.1.1 **Für Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind neben Pultdächer auch Flachdächer zulässig.**
- 4.1.2 Dacheinschnitte sind ~~nicht~~ zulässig.

5. WOHNZONEN

5.1 Grundmasse

Zone	W/1.2	W/1.6	W/2.0
Baumassenziffer für Hauptgebäude (m ³ /m ² ,max.)	1.2	1.6	2.0
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m	7.5 m
Grenzabstand:			
- Kleiner Grundabstand (min.)	4 m	4 m	4 m
- Grosser Grundabstand (min.)	8 m	8 m	8 m
Gebäuelänge (max.)	25 m	25 m	30 m

Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei.

5.2 Grenzabstände

~~5.2.1 Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der gegen Süden oder Westen gerichteten längeren Gebäudeseite, der kleine gegenüber den übrigen Seiten.~~

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der West- oder Südfassade, der kleine gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

~~5.2.2 Bei quadratischem Grundriss gilt der grosse Grundabstand gegenüber der Hauptwohnseite (Wohn- und Schlafräume).~~

5.2.2 Bei Fassaden von mehr als 15 m Länge ist der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen. Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 8 m unterschreitet, zusammengerechnet.

5.3 Dachgestaltung

- 5.3.1 ~~Für Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind Flachdächer zulässig. Ansonsten sind Flachdächer in allen Wohnzonen unzulässig.~~

Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

- 5.3.2 Die Höhenlage des Firstes darf **bei Satteldächern** max. 13 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens in der Fassadenebene liegen.

- 5.3.3 ***Die Gesamthöhe bei Flachdächern darf max. 7.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens in der Fassadenebene liegen. Bauteile in massiver Bauweise wie Brüstungen udgl. dürfen nur fassadenbündig angeordnet werden, wenn sie innerhalb der zulässigen Gesamthöhe liegen. Von dieser Beschränkung sind offene Sicherungsgeländer befreit.***

- 5.3.4 ***Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind bei Flachdächern zulässig, wenn sie in einem untergeordneten Masse in Erscheinung treten.***

- 5.3.5 ***Die Nutzung der Flachdächer als Terrasse, Dachgarten udgl. ist nur auf demjenigen Geschoss gestattet, von welchem aus ein horizontaler Zugang von Wohn- oder Arbeitsräumen besteht.***

- 5.3.6 ***Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Retentionsflächen oder Terrassen verwendet oder zur Nutzung von Solaranlagen beansprucht werden.***

5.4 Nutzweise

Es sind neben Wohnungen auch nicht störende Betriebe zulässig.

6. GEWERBEZONE, INDUSTRIEZONE

6.1 Grundmasse

Zone	G/2.5	I/6.0
Baumassenziffer (max.)	2.5	6.0
Freiflächenziffer (min.)	10 %	10 %
Gebäudehöhe (max.)	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe (max.)	3.0 m	7.0 m
Gebäuelänge (max.)	50.0 m	-
Grenzabstand: - Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m

6.2 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer andern Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

6.3 Nutzweise

- 6.3.1 Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 6.3.2 In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

7.1 Grundmasse

Gebäudehöhe (max.)	10.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m
Grundabstand (min.)	3.5 m

Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.

7.2 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

8. ERHOLUNGSZONE

8.1 Grundmasse

Gebäudehöhe (max.)	4.5 m
Firsthöhe (max.)	3.0 m
Grundabstand (min.)	3.5 m

Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei.

8.2 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

8.3 Nutzweise

In der Erholungszone sind Gebäude, die für den Betrieb und Unterhalt von Badeanlagen, Sport- und Tennisplätzen notwendig sind, zulässig.

9. WEITERE BESTIMMUNGEN

9.1 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen insgesamt max. 10 % der massgeblichen Grundfläche (Bauparzelle) belegen.

9.2 Gebäudelänge

Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, nur um das 12 m überschreitende Mass anzurechnen.

9.3 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

9.4 Abstandsvorschriften

9.4.1 ~~Die kantonale Abstandverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.~~

Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

9.4.2 Für Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, gilt ein allseitiger Grenzabstand von minimal 3.5 m; er ist infolge Mehrlängenzuschlag nicht zu erhöhen.

9.4.3 Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m.

9.5 Zahl der Fahrzeugabstellplätze

9.5.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten sowie Nutzungsänderungen sind die folgenden Vorschriften zu erfüllen.

9.5.2 ~~Pro 4 Wohnungen bis und mit 4 Zimmer ist ein Abstellplatz, bei Wohnungen mit mehr als 4 Zimmer sind zwei Abstellplätze erforderlich.~~

Bei Wohnungen ist pro 100m² Bruttogeschossfläche 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung erforderlich.

9.5.3 ~~Pro 4 Wohnungen ist ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.~~

Zusätzlich sind für Besucher 10% der Bewohner-Abstellplätze zu erstellen und bei mehr als 2 Wohneinheiten entsprechend zu bezeichnen.

9.5.4 In den übrigen Fällen bestimmt sich Art und Umfang der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der Verhältnisse in der betreffenden Zone und der Stärke des mit dem einzelnen Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Es kann auch ein etappenweiser Ausbau bewilligt werden.

9.5.5 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind ~~aufzu-~~
~~runden~~ **mathematisch zu runden.**

9.5.6 Die Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Sie dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden; diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anmerken zu lassen. Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.

9.6 Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen. **Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Veloabstellplätze erforderlich.**

9.7 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen

- 9.7.1 Die Pflicht, Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen auszugestalten, gilt beim Bau von vier und mehr Wohneinheiten.
- 9.7.2 Die Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen müssen mindestens 10 %, bei Arealüberbauungen mindestens 15 % der Grundfläche, die für Wohnzwecke genutzt wird, betragen.
- 9.7.3 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind verkehrssicher anzulegen.

9.8 Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen. Bei Überbauungen mit vier oder mehr Wohneinheiten sind an geeigneten Stellen Containerplätze zu errichten.

9.9 Reklamen

Es sind nur Eigenreklamen gestattet, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Fremdreklamen, Leuchtreklamen und dergleichen sind nicht gestattet.

9.10 ~~Freilegen von Geschossen~~ **Geländeveränderungen**

- 9.10.1 *Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.*
- 9.10.2 ~~Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei nur soweit gehen, dass höchstens das halbe Geschoss sichtbar wird.~~

Das gewachsene Terrain darf in den Wohnzonen W/1.2, W/1.6 und W/2.0 sowie in der Gewerbe- und Industriezone, um höchstens 1.50m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass höchstens

das halbe Geschoss sichtbar wird. Für die Kernzone gilt Ziffer 2.5 BZO. Stützmauern dürfen maximal 1.50m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Rücksprünge von mindestens 1.00m zu gliedern.

9.10.3 In der Wohnzone W/1.2 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch eine ab gestaltetem Boden gemessene Gebäudehöhe von maximal 7.5 m sichtbar wird.

9.10.4 Von **diesen Beschränkungen** ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Ein- **und Ausfahrten** zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen **sowie offene Unterstände. Abgrabungen zur Freilegung von Fahrzeugabstellplätzen und deren Zufahrten dürfen je Bauparzelle eine Breite von 7.0m nicht übersteigen.**

9.11 Arealüberbauungen

9.11.1 Arealüberbauungen sind ausser in der Kernzone KA in allen Bauzonen zulässig.

9.11.2 Die Mindestarealflächen betragen:

- in der Zone KB	2000 m ²
- in den Zonen W/1.2, W/1.6 und W/2.0	4000 m ²
- in den Zonen G/2.5 und I/6.0	8000 m ²

Für Areale in Zonen mit unterschiedlichen Mindestflächen gilt der jeweils höhere Ansatz.

9.11.3 Soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt wird, gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

9.11.4 Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 1/10 der zonen gemässen Baumassenziffer.

9.11.5 Bei einer Arealfläche unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnutzungsver-schiebungen zulässig. Die Baumassenziffer darf jedoch im belasteten Teil max. 1/5 höher sein als gemäss Regelüberbauung zulässig.

9.11.6 Für die Abstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

9.11.7 Die maximale Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

- 9.11.8 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn:
- a) das ursprüngliche Überbauungskonzept beibehalten wird und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen; oder
 - b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

9.12 Terrassenhäuser

- 9.12.1 **An Hanglagen der Wohnzonen W1.2, W1.6 und W2.0 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:**
- **maximal vier Terrassenstufen inklusive Garagen- oder Dachgeschoss in Erscheinung treten,**
 - **die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten,**
 - **seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,**
 - **die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,**
 - **in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.**
- 9.12.2 **Bei dieser Bauweise ist eine Gebäudelänge von max. 30.00 m, in Richtung der Falllinie gemessen, zulässig.**
- 9.12.3 **Es ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.**

10 INKRAFTTRETEN

Die Bau- und Zonenverordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. März 1994, am 7. Juni 1996 und am **31. März 2010**.

Vom Regierungsrat am 24. August 1994 mit Beschluss Nr. 2551, am 4. September mit Beschluss Nr. 2636 und am **xx. xxxx 2010 mit Beschluss Nr. xxxx** genehmigt.

4. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1. Einleitung
2. Einwendungen

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Die Teilrevisionsvorlage wurde gemäss § 7 PBG von 24. Juli bis 23. September 2009 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

26 Einwendungen

Innert der Auflagefrist gingen von 3 Grundeigentümern (und 71 Mitunterzeichnern) insgesamt 26 Einwendungen ein. Die Einwendungen betreffen folgende Sachbereiche:

Anträge	Total	berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt
Bau- und Zonenordnung	25	8	3	14
Zonenplan	1	0	0	1
Total	26	8	3	15

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit der Gemeinderat sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Die berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist an der Gemeindeversammlung zusammen mit der Bau- und Zonenordnung festzusetzen.

Vorprüfung

Mit Schreiben vom 23. November 2009 hat die Baudirektion (ARV) zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen. Die Anliegen sind im Bericht gemäss Art. 47 RPV enthalten.

2. Einwendungen

2.1 Erika Maier und Ruedi Bänninger

Einwendung Nr. 1

Zu Ziff. 2.2.1:

Die Stärke für eine zusätzliche Aussenisolation sei von max. 15 cm auf max. 30 cm zu erhöhen.

15 cm für eine zusätzliche Wärmedämmung seien zu knapp, um die Wärmedämmvorschriften 2009 zu erfüllen. Setzt man die Mantellinie rechtlich mit Baulinien gleich, so sollte eine solche Erhöhung gestützt auf §100 Abs. 3 PBG auch rechtlich realisierbar sein.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Grundsätzlich ist die Stärke der Wärmedämmung baurechtlich nicht beschränkt. Gemäss § 33a ABV gilt für nachträglich erstellte Aussenisolationen eine Abstandprivilegierung. Danach dürfen Aussenisolationen bei vor dem 1.1.1987 erstellten Bauten den massgeblichen Abstand bis 15cm unterschreiten. Zur Klarstellung und in Analogie zu dieser Vorschrift wurde Ziffer 2.2.1 ergänzt. Befindet sich also ein Gebäude bereits heute auf der Mantellinie, darf die Gebäudehülle diese um 15cm überschreiten. Dabei ist das Einverständnis des Nachbarn nicht erforderlich. Dies gilt sowohl beim Strassenabstand als auch beim Grenzabstand.

Eine zusätzliche Wärmedämmung von 15cm ist möglich, um die Wärmedämmvorschriften zu erfüllen. Diese müsste allerdings auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden, oder durch Zustimmung des Nachbarn im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG ermöglicht werden. Mit heutigen Technologien wie High-Compact-Isolationen genügen aber auch 15cm um einen ansprechenden Dämmwert zu erhalten. Würde die Stärke der Aussenisolation auf 30cm vergrössert, könnten denkmalpflegerisch fragwürdige Lösungen entstehen.

Die im Kernzonenplan festgelegten Mantellinien haben strassenseitig dieselbe Wirkung wie Baulinien. Im Einzelfall können daher gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden. Dies kann auch Wärmedämmungen betreffen, die um mehr als 15 cm über die Mantellinie in den Strassenabstand hinausragen. Massgebend für die Beurteilung ist jedoch der konkrete Einzelfall.

Einwendung Nr. 2

Zu Ziff. 5.1 und 5.2.1:

Auf den grossen Grundabstand sei zu verzichten und Ziff. 5.2.1 ersatzlos zu streichen.

Es sei nicht Sache der BZO, den Bauherrn vor sich selbst zu schützen und ihm vorzuschreiben, gegenüber seiner Hauptwohnseite einen grossen Grundabstand einzuhalten. Wenn jemand gegenüber seiner Wohnseite nur den kleinen Grundabstand einhalten wolle, so sei das für Dritte nicht von Bedeutung, denn das ist in der Regel nicht deren Hauptwohnseite. Bisher hatte jedermann das Recht, an eine Baulinie zu bauen. Wenn eine Strasse samt Baulinie südlich eines Baugrundstückes liegt, hat bisher eine Baulinie immer alle anderen Abstandsvorschriften gebrochen und der grosse Grundabstand gelangte dann nirgends zur Anwendung.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann teilweise berücksichtigt werden.

Begründung

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die bisherige Regelung in Ziffer 5.2.1 bereitete in der Praxis einige Probleme. Wichtig für das Quartierbild ist, dass zumindest ein grosser Grundabstand eingehalten wird. Deshalb soll nicht gänzlich auf einen grossen Grundabstand verzichtet werden. Ob dieser nun aber vor der längeren oder kürzeren Gebäudeseite angeordnet wird, erscheint von keiner grossen Bedeutung zu sein. Die bisherige Vorschrift soll deshalb flexibler gestaltet werden, indem nur noch verlangt wird, dass ein grosser Grundabstand wahlweise vor der West- oder Südfassade angeordnet werden muss. Kommt der grosse Grundabstand auf einer Strassenseite zu liegen, dann geht der Strassen- bzw. Baulinienabstand vor. Die Interessen eines Nachbarn auf der gegenüberliegenden Strassenseite sind dann trotzdem noch gewahrt, weil mit der Strassenbreite ein zusätzlicher Abstand besteht und der ordentliche Gebäudeabstand ohne weiteres eingehalten wird.

Einwendung Nr. 3

Zu Ziff. 5.3.3:

Aus den vorgeschlagenen Ziff. 5.3.3 und 5.3.4 schliessen die Einwender, dass ein Attikageschoss über Flachdachgebäuden nicht zulässig ist. Ohne einen konkreten Antrag zu stellen, schwebt ihnen offenbar folgende Änderung von Ziff. 5.3.3 vor: **„Sofern die zulässige Gebäudehülllinie nicht durchbrochen wird, ist ein Attikageschoss zulässig. Massive fassadenbündige Bauteile wie Brüstungen etc. werden an die zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gebäudehöhe darf nur von offenen Sicherungsgeländern überschritten werden.“**

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann teilweise berücksichtigt werden.

Begründung

Ein Attikageschoss ist nur soweit zulässig, als es die maximale Gesamthöhe von 7.50 m einhält. Die Gesamthöhe bemisst sich jeweils auf den darunterliegenden gewachsenen Boden und ist mit Ausnahme einzelner Bauteile gemäss Ziff. 5.3.4 an jedem Punkt des Gebäudes einzuhalten. Die zur Bestimmung der Firsthöhe bei einem Schrägdach übliche Profillinie von 45° gemäss § 281 PBG kommt nicht zur Anwendung. Die Regelung von Ziff. 5.3.3 basiert auf den Erkenntnissen der durchgeführten Gebietsanalyse, welche gezeigt hat, dass Flachdachbauten ohne Attikageschosse besser in das Ortsbild passen als solche mit Attikageschoss. Attikageschosse werden aber nicht generell ausgeschlossen, wenn im Gegenzug auf ein Vollgeschoss verzichtet wird.

Flachdächer sollen zudem nicht begehbar sein. Damit können mobile Einrichtungen wie Zelte, Schirme und udgl. sowie durch Schilfmatten ergänzte offene Sicherungsgeländer verhindert werden, welche das Ortsbild empfindlich stören können.

Einwendung Nr. 4

Zu Ziff. 9.5.1:
Dieser Artikel sei ersatzlos zu streichen.

Der neue Artikel sei überflüssig. § 243 PBG sage dasselbe wesentlich präziser und eröffne sogar die Möglichkeit, zusätzliche Autoabstellplätze unabhängig von einem Bauvorhaben zu verlangen, sofern unhaltbare Verhältnisse herrschen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Hinweis der Einwender trifft zu und Ziff. 9.5.1 könnte in der BZO weggelassen werden, weil § 243 PBG die differenziertere Grundlage für die Erstellung von Parkplätzen bietet. Das war bisher ja auch der Fall. Mit der neuen Bestimmung wird jedoch beabsichtigt, die Pflicht zum Nachweis der Parkplatzberechnung transparenter zu formulieren, da diese Berechnungen bei Umbauten und Umnutzungen oft fehlen und nachgefordert werden müssen.

Einwendung Nr. 5

Zu Ziff. 9.5:
Der Wegleitungstext zu Ziff. 9.5 sei nicht in die unverbindliche Wegleitung, sondern direkt in die BZO aufzunehmen.

Neue Ziff. 9.5.6:

„Belegt eine Bauherrschaft, dass die Bewohner über keine Autos verfügen, so kann mit Ausnahme der Besucherabstellplätze auf die Erstellung der Autoabstellplätze verzichtet werden. In der Baueingabe ist jedoch nachzuweisen, wo die Parkplätze erstellt werden können, wenn sich die Situation ändert. Die Verpflichtung, bei Bedarf Autoabstellplätze zu erstellen, ist als öffentlich-rechtliche

Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.“

Neue Ziff. 9.5.7:

„Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken sind grundbuchamtlich sicherzustellen. Diese Sicherstellung muss zusätzlich die Bestimmung enthalten, dass die Parkplätze ohne ausdrückliche Zustimmung des Gemeinderates nicht aufgehoben werden.

Besucherparkplätze sind in der Regel in weniger als 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen.“

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Grundsätzlich wäre es möglich, den Wegleitungstext in Ziffer 9.5.7 BZO zu übernehmen. Zurzeit läuft eine Teilrevision des PBG. Der neu darin vorgeschlagene § 243 b zielt in die gleiche Richtung. Zudem gibt es Gemeinden, welche über eine Parkplatzverordnung analoge Sachverhalte regeln.

Trotzdem erachtet der Gemeinderat eine solche Regelung insbesondere wenn sich die Verhältnisse ändern als problematisch. Wenn z.B. die Fläche eines nicht erstellten Abstellplatzes in die Gartengestaltung integriert wurde, dürfte ein nachträglicher Rück- bzw. Umbau dieser Fläche für Parkplätze zu langen Diskussionen führen und eine Durchsetzung allenfalls nur mit einer Verfügung durchgesetzt werden können. Darum soll dieser Fall nur ausnahmsweise und nur unter sichernden Bestimmungen möglich sein. Zudem gilt es zu beachten, dass in den Kernzonen tendenziell zu wenige Abstellplätze vorhanden sind. Als Folge davon wird vermehrt auf den öffentlichen Grund ausgewichen, was grundsätzlich nicht zur Regel werden darf. Deshalb wird die beantragte neue Ziffer 9.5.6 vom Gemeinderat abgelehnt.

Demgegenüber kann die beantragte neue Ziffer 9.5.7 in die BZO aufgenommen werden. Wenn der Parkierungsnachweis auf einem Drittgrundstück erbracht und dieser langfristig gesichert werden kann, ist eine solche Regelung zweckmässig. Deshalb wird die BZO im Sinne der Antragsteller ergänzt.

Einwendung Nr. 6

Zu Ziff. 9.6:

Es sei folgende neue Bestimmung aufzunehmen:

„Ausserhalb der Grundwasserschutzzonen sind Autoabstellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.“

Um allzu viel unverschmutztes Regenwasser in der Kanalisation zu vermeiden, sei diese Regelung sinnvoll.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Anregung ist verständlich, sie gehört jedoch nicht in die BZO. Entsprechende Vorgaben können bereits heute im Baubewilligungsverfahren auflageweise erlassen werden. Grundlage dazu ist u.a die Bauverfahrensverordnung (BVV). Gemäss Anhang zur BVV, Ziff. 1.5.1, bedürfen Bauten und Anlagen in Grundwasserschutzzonen einer Beurteilung durch das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL). Liegt ein Schutzzonenreglement vor, kann die Gemeinde dieses direkt anwenden. Zudem haben die geologischen Abklärungen im Rahmen der GEP-Bearbeitung gezeigt, dass die Böden in Flurlingen nur bedingt sickertauglich sind. Zudem erscheint auch im Hinblick auf den Liegenschaftenunterhalt eine solche generelle Forderung unverhältnismässig zu sein.

Einwendung Nr. 7

Zu Ziff. 9.12.3:
Der Artikel sei ersatzlos zu streichen.

Es sei nicht ersichtlich, warum bei einer konventionellen Überbauung ein Mehrlängenzuschlag von max. 3 m zur Anwendung gelangen soll, aber nicht gegenüber einem 30 m langen Terrassenhaus.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Die Einwendung wird aus zwei Gründen abgelehnt. Einerseits wäre ein Mehrlängenzuschlag bei schmalen Grundstücken kaum einhaltbar, weil er die Bebaubarkeit stark einschränken würde. Andererseits werden an Terrassenhäuser deutlich höhere Anforderungen gestellt als an andere Gebäude in Regelbauweise. Sie haben die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen und müssen besonders gut gestaltet sein. Dies schliesst auch eine überzeugende kubische Gliederung unter Rücksichtnahme auf die bauliche und landschaftliche Umgebung mit ein. Aufgrund dieser erhöhten Gestaltungsanforderungen soll dafür ein Mehrlängenzuschlag entfallen. Faktisch handelt es sich um einen „Abstandsbonus“ anstelle des bei Arealüberbauungen üblichen „Arealbonus“. Zudem sind Terrassenhäuser in der Höhe gestaffelt, sodass für die Nachbargrundstücke manchmal zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain in Erscheinung treten, was gegenüber einer konventionellen Überbauung als optische Entlastung empfunden wird.

Einwendung Nr. 8

Zum Zonenplan:

Im Zusammenhang mit der Bauordnungsrevision sei die ganze Wohnzone W/1.2 westlich der Winterthurerstrasse der Wohnzone W/1.6 zuzuweisen.

Eine geringere Dichte am östlichen Bauzonenrand sei nicht erforderlich, da die Winterthurerstrasse die harte Begrenzung bilde. Es entstehe dann dort ein bescheidenes zusätzliches Verdichtungspotential.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Der Regionale Richtplan Weinland sieht für das fragliche Gebiet eine niedrige bauliche Dichte vor. Die anzustrebende Bau-massenziffer soll gemäss dem zugehörigen Richtplantext für zweigeschossige Bauten 1.0-1.5 m³/m² betragen. Die bestehende W/1.2 entspricht dieser Vorgabe. Eine Umzonung in die W/1.6 würde die übergeordneten Vorgaben verletzen und wäre nicht genehmigungsfähig.

Der Gedanke der Antragsteller ist aber grundsätzlich interessant und wird bei einer kommenden Revision im Zusammenhang mit der Einzonung des Gebietes Ochsen geprüft.

2.2 Theodor Keller

Einwendung Nr. 1

Zu Ziff. 1.1.2:

Die Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung sei wie folgt zu ändern:

	Zone	ES
Wohnzone	W/1.2	III (bisher II)
Wohnzone	W/1.6	III (bisher II)
Wohnzone	W/2.0	II

Durch die Einteilung der Wohnzonen W/1.2 und W/1.6 in die ES III seien die gleichen strengen Vorschriften gültig wie für die Kernzonen. Damit besteht ein Schutz gegen allfällige zukünftige Lärmimmissionen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Grundlage für die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) ist die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes. Die LSV sieht die ES II in Zonen vor, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Als nicht störende Gewerbe (ES II) gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störende

Gewerbe (ES III) gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Eine Zuordnung der ES III zu den Wohnzonen W/1.2 und W1.6 würde bedeuten, dass künftig mässig störende Betriebe zulässig wären und von den Bewohnern grössere Lärmbelastungen zu dulden wären als heute. Dies ist in ruhigen Gebieten, in welchen heute fast ausschliesslich gewohnt wird, nicht sinnvoll. Damit würde eben gerade kein Schutz gegen allfällige zukünftige Lärmimmissionen erreicht, wie dies der Einwender meint, sondern genau das Gegenteil.

Einwendung Nr. 2

Zu Ziff. 5.3.1:

Die Dachform sei freizustellen, wobei die maximale Dachneigung auf 45° zu beschränken sei. Bei gedeckten Dächern müsse die minimale Dachneigung 10° betragen und Flachdächer seien horizontal zu sein.

Mit steileren Dachneigungen als 45° seien Gebäudeformen möglich, die das Ortsbild stark stören könnten. Entweder seien effektive Flachdächer oder geneigte Dächer zu erstellen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Der Einwender strebt offensichtlich an, dass die Dachneigung bei Schrägdächern zwischen 10 und 45° betragen müsse und bei Flachdächern nach aussen keine Neigung in Erscheinung treten dürfe. Steilere Dachneigungen als 45° sind kaum zu erwarten, weil dann laut § 281 PBG die zonengemässe Gebäudehöhe nicht mehr ausgeschöpft werden kann. Der Verzicht auf eine Begrenzung der Dachneigung hat bisher nicht zu Störungen im Ortsbild geführt. Die sehr flachen Neigungen bei neueren Wohnbauten sind eine Folge der bisherigen Schrägdachpflicht. Mit der Zulassung der Flachdachform können solche Zwitterdachformen künftig vermieden werden. Die Regelung der Dachneigung ist daher nicht erforderlich.

Einwendung Nr. 3

Zu Ziff. 5.3.2:

Die Revisions-Bestimmung sei wie folgt zu ersetzen:

~~„Die Höhenlage des Firstes bei Schrägdächern darf max. 13 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens in der Fassadenebene liegen. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 7.5 m über dem tiefsten Punkt und der First darf maximal 10.5 m über dem Fusspunkt (lotrecht unter dem First) des gewachsenen oder abgesenkten Bodens liegen.“~~

Ist der First parallel zur Hangfalllinie angeordnet, sei das Erscheinungsbild des Gebäudes durch die Begrenzung der Firsthöhe nicht zu dominant.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bereits in Ziff. 5.1 geregelt; sie beträgt für alle Wohnzonen 7.5 m. Die Messweise erfolgt gemäss § 280 Abs. 1 PBG mit Bezug zum gewachsenen Boden. Der Begriff „Fassadenhöhe“ ist im PBG nicht definiert und soll darum auch nicht neu in die BZO eingeführt werden. Die bisherige Ziff. 5.3.2 wurde 1996 nach einer Gegenüberstellung zahlreicher Fallbeispiele eingeführt. Dabei wurde bewusst nicht eine Firsthöhe oder eine Gesamthöhe festgelegt, weil diese Parameter am Hang und in der Ebene verschiedene unerwünschte Nachteile haben können. Der Vorschlag des Einwenders würde bei Bauten in der Ebene oder in leicht geneigtem Gelände die Nutzung des Dachgeschosses erschweren, da 3 m Firsthöhe für eine sinnvolle Nutzung in der Regel nicht ausreichen.

Einwendung Nr. 4

Zu Ziff. 9.10.3:

Die Bestimmung sei wie folgt durch einen zweiten Satz zu ergänzen:

*„In der Wohnzone W/1.2 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch eine ab gestaltetem Boden gemessene Gebäudehöhe von maximal 7.5 m sichtbar wird. **In den Wohnzonen dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen maximal auf je ½ des Gebäudeumfanges erfolgen.**“*

Durch übermässige Terrainveränderungen würden die Bauten schlecht in die Umgebung eingepasst. Die Bestimmung solle in allen Zonen eingehalten werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Der Einwender geht offensichtlich davon aus, dass Ziff. 9.10.2, welche die Abgrabung auf 1.50 m und die Sichtbarkeit auf das halbe Geschoss beschränkt, in der W/1.2 nicht gilt. Dies trifft nicht zu. Ziff. 9.10.3 legt in der landschaftlich empfindlichen W/1.2 zusätzlich eine sichtbare Gebäudehöhe von max. 7.5 m fest. Dies bedeutet, dass die Gebäudehöhe ab gewachsenem Boden in dieser Zone nur 6.0 m betragen darf, wenn die zulässige Abgrabungshöhe von 1.5 m ausgeschöpft werden soll.

Einwendung Nr. 5

Zu Ziff. 9.10.4:

Der dritte Satz der Bestimmung sei wie folgt zu ersetzen: „(...) ~~In allen anderen Fällen beschränkt sich die Abgrabung zur Freilegung der Ein- und Ausfahrt der Parkierungsanlage auf maximal 7.0m.~~ **Die maximale Breite beträgt 12 m.**“

Mit der Beschränkung der Breite würden übergrosse Nischen verhindert.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Es ist unklar, was der Einwender mit übergrossen Nischen meint. Die Begrenzung der Abgrabungsbreite auf max. 7.0 m hat genau das zum Ziel. Sie ergibt sich durch eine Doppelgarage oder eine zweispurige Tiefgarage-Rampe. Mit 12 m würde das angestrebte Ziel einer massvollen Terrainveränderung nicht erreicht.

Einwendung Nr. 6

Neue Ziff. 9.10.5:

Es sei folgende neue Bestimmung aufzunehmen:

„Die sichtbare Bauhöhe von Garagen und Garageneinfahrten inklusive von massiven Brüstungen und Sicherheitsgeländer darf maximal 4.0 m betragen.“

Mit der Beschränkung der Höhe würden die gleichen Randbedingungen wie für untergeordnete Gebäude und Nebengebäude gelten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Der Einwender spricht offenbar eine bestehende überhohe Garageeinfahrt an der Höhenstrasse an. Die von ihm beabsichtigte Höhenbeschränkung auf 4.0 m ist verständlich, aber baurechtlich problematisch. Die Messweise der Gebäudehöhe (bei Hauptgebäuden) und der grössten Höhe (bei Besonderen Gebäuden) ist im PBG abschliessend definiert. Sicherheitsgeländer sind diesen Höhen im Gegensatz zu massiven Brüstungen nicht anrechenbar. Ausserdem wird das beantragte Mass im Einzelfall nur selten überschritten, weshalb sich eine Regelung nicht aufdrängt. Schliesslich könnte auch einmal ein Fall eintreten, in welchem ein Mass von 4.0 m einschliesslich Brüstung zu klein ist. Unverhältnismässige Fälle können zudem mit der neuen Ziffer 9.10.1 verhindert werden.

2.3 Yvonne und Roger Schweizer (und 71 Mitunterzeichner)

Einwendung Nr. 1

Zu Ziff. 5.2:

Auf die Anpassung von Ziff. 5.2.1 und die Streichung von Ziff. 5.2.2 sei zu verzichten und die Regelung gemäss bestehender Ordnung sei unverändert zu belassen.

Die bestehende Ordnung schütze die Nachbarschaft durch den grösseren Grenzabstand auf der längeren Gebäudeseite. Bei quadratischem Grundriss könne der grosse Grundabstand aber gegenüber Süden oder Westen frei gewählt werden. Diese sehr sinnvolle Regelung berücksichtige Bauherrschaft und Nachbarschaft gleichermassen. Entgegen der Begründung des Gemeinderates sei die bestehende Regelung eindeutig und klar geregelt. Es sei nicht zu verstehen, warum der Gemeinderat trotz zweimaliger Rüge vom Verwaltungsgericht immer noch diese Meinung vertritt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Der Revisionsvorschlag von Ziff. 5.2 bezweckt unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten einen grösstmöglichen Anordnungsspielraum, namentlich bei schmalen Parzellen. Offensichtlich ist dieser Spielraum im Interesse des Bauherrn aufgrund des grossen Widerstandes nicht erwünscht. Die Anpassung von Ziff. 5.2.1 wird daher nur soweit vorgenommen, als der grosse Grundabstand nicht mehr vor der längeren Gebäudeseite, sondern vor der West- oder Südfassade einzuhalten ist. Damit werden die Anliegen der Einwender teilweise berücksichtigt und immer noch eine Vergrößerung des Bebauungsspielraumes erreicht. Im Verwaltungsgerichtsentscheid VB. 2008.00373 (Fall Flurlingen) wird denn auch auf die Zweckmässigkeit einer solchen Regelung hingewiesen. Kommt der grosse Grundabstand auf einer Strassenseite zu liegen, dann geht der Strassen- bzw. Baulinienabstand vor. Die Interessen eines Nachbarn auf der gegenüberliegenden Strassenseite sind dann trotzdem noch gewahrt, weil mit der Strassenbreite ein zusätzlicher Abstand besteht und der ordentliche Gebäudeabstand ohne weiteres eingehalten wird.

Neu soll gelten:

„Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der West- oder Südfassade, der kleine gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.“

Einwendung Nr. 2

Zu Ziff. 9.12.3:

Die Bestimmung sei entweder wie folgt zu ergänzen oder dann ganz zu streichen:

„Es ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten. Nur Bauten, die geschossweise zurückgestaffelt und deren Höhe max. 4 m betragen, gelten als Terrassenhäuser.“

Da bei Terrassenhäusern kein Mehrlängenzuschlag zu beachten ist (Ziff. 9.12.3) müsse unbedingt eine klare Abgrenzung zwischen Terrassenhäusern und Haus mit Anbau bestimmt werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Das Anliegen erscheint nicht zweckmässig zu sein. Es besteht kein Zusammenhang zwischen der Gebäudehöhe und dem Mehrlängenzuschlag. Mit der von den Einwendern beabsichtigten Höhenbeschränkung müssten die einzelnen Terrassenstufen in den bestehenden, relativ steilen Hanglagen (ca. 25-35%) wesentlich stärker in das Erdreich gelegt werden, sodass die Belichtung an den Seiten stark erschwert wird. Eine solche Lösung führt daher zu entsprechenden Abgrabungen, die nicht im Interesse der landschaftlichen Einordnung liegen. Eine Beschränkung der Gebäudehöhe von Terrassenhäusern auf 4 m ist nur für flachere Hanglagen (ca. 10-20%) geeignet. Es ist offensichtlich, dass die Einwendung direkt mit der folgenden Einwendung zu Ziff. 5.3.1 zusammenhängt.

Einwendung Nr. 3

Zu Ziff. 5.3.1:

Auf die Anpassung von Ziff. 5.3.1 mit Streichung der Schrägdachpflicht und Freistellung der Dachform sei zu verzichten und die Regelung gemäss bestehender Ordnung sei unverändert zu belassen.

Es mache wenig Sinn, Flachdächer für Bauten, deren grösste Höhe 4 m übersteigt, jetzt plötzlich zuzulassen. Da Flurlingen mehrheitlich schon verbaut ist, würde dies das Dorfbild empfindlich stören.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Zahlreiche neue Wohnbauten namentlich im Gebiet Heller weisen Pseudo-Schrägdächer mit sehr geringer Neigung auf. Es handelt sich um Scheinlösungen, welche oft wie Flachdächer wirken. Gerade diese Beispiele zeigen die Fragwürdigkeit der Schrägdachpflicht deutlich. Die geringe Steilheit der Dächer verunmöglicht auch Dachgeschosse. Im Interesse einer zeitgemässen Regelung ist in den Wohnzonen eine Öffnung der Dachformen auf Sattel-, Pult- und Flachdächer angemessen, zumal heute besonders in Aussichtslagen Terrassen gefragt sind und sich diese besser in die Landschaft einordnen. Zudem wurden schon früher zahlreiche Flachdachbauten (z.B. Rappenweg, Lahmerstrasse) erstellt, die sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Ein Ausschluss von Flachdächern erscheint darum nicht mehr gerechtfertigt zu sein.