Gemeindeversammlung

vom 21. Juni 2017, 20:00 Uhr
Rheintalsaal, Flurlingen

Antrag und Bericht zur Teilrevision Nutzungsplanung

Inhalt:

1. Antrag
2. Erläuterungen zur Teilrevision Nutzungsplanung
3. Anpassungen Kernzonenplan KA
4. Anpassungen Zonenplan
5. Anpassungen Bau- und Zonenordnung
6. Bericht zu den nicht oder teilweise berücksichtigten Einwendungen

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

1. Antrag Teilrevision Nutzungsplanung

Der Gemeinderat stellt an die Gemeindeversammlung folgenden Antrag:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus
   - Anpassung Zonenplan 1:5000 (Ausschnitt)
   - Anpassung Kernzonenplan KA 1:500
   - Anpassung Bau- und Zonenordnung (Kernzonen)
   - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

   wird 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	Der Schreiber
André Müller	Marcel Wegmann

2. Erläuterungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung

2.1 Anlass und Themen der Teilrevision

Bauprojekt Bregelhueb

Für das Gebiet Bregelhueb ist im Zonenplan und im Kernzonenplan KA eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 1203 und 1272 ist nun ein Einfamilienhaus projektiert. Ein Baugesuch würde die Ausarbeitung des Gestaltungsplans auslösen. Dies erscheint jedoch unverhältnismässig. Daher erwägt der Gemeinderat, den Gestaltungsplanperimeter so anzupassen, dass das Baugrundstück ohne Gestaltungsplan überbaut werden kann.

Bei dieser Gelegenheit sollen weitere überbaute Grundstücke aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen werden, insbesondere die benachbarten Parzellen Kat. Nrn. 150, 155, 157, 745, 1200, 1204, 1271 und 1414 sowie die beiden an die Neuhauserstrasse grenzenden Liegenschaften Kat. Nrn. 1053 und 1463. Ziel ist es, nur noch die Grundstücke, die der Gemeinde gehören, der Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen.

Umsetzung Ortsbildinventar

Zurzeit werden die Ortsbildinventare durch die Baudirektion überprüft und neu festgesetzt. Das Ortsbild von überkommunaler Bedeutung, das aus einem Inventarplan und einem Ortsbildbeschrieb besteht, enthält ausser den Freiräumen noch zahlreiche weitere wichtige Vorgaben und Zielsetzungen zur Bebauungsstruktur und zur Frei- und Aussenraumstruktur.

Der heutige Kernzonenplan KA sichert diese Ziele nur teilweise. Er enthält nur Mantellinien, hingegen keine verbindlichen Vorgaben insbesondere zur Volumenerhaltung, zur Firstrichtung oder zu anderen ortstypischen Elementen.

Bei der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung geht es folglich primär um die Anpassung der Gestaltungsplanpflicht und die Aktualisierung des Kernzonenplanes KA.

Bestandteile der Revisionsarbeiten

Der Gemeinderat beauftragte den Ortsplaner eine Revisionsvorlage auszuarbeiten

Die Arbeiten umfassten folgende Bestandteile:

- Revision Zonenplan Gebiet Bregelhueb
- Revision Kernzonenplan KA
- Revision Bau- und Zonenordnung
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Bericht gemäss Art. 47 RPV

Bericht gemäss Art. 47 RPV ist von der Gemeindeversammlung nicht festzusetzen

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)

2.2 Ziele der Teilrevision

Kernthemen

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung sind folgende Kernthemen anzugehen:

- Anpassung Gestaltungsplanpflichtgebiet Bregelhueb
- Präzisierung der Gestaltungsplanvorschriften Bregelhueb
- Präzisierung und Umsetzung der Gestaltungsvorschriften in der Kernzone KA gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Ortsbildinventar) und aufgrund geänderter Bedürfnisse

2.3 Mitwirkungsverfahren

Anhörung und Vorprüfung der Revisionsakten

Die Teilrevisionsvorlage wurde gemäss § 7 PBG vom 26. August bis 25. Oktober 2016 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden Laufen-Uhwiesen, Dachsen und Feuerthalen sowie der Züricher 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 Planungsgruppe Weinland ZPW haben keine Einwände vorgebracht. Die Gemeinde Feuerthalen verzichtete auf eine Stellungnahme.

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Die Anträge und Hinweise sind grossmehrheitlich in die bereinigten Akten eingeflossen.

Bericht zu den nicht oder teilweise 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 dem Zonenplan, dem Kernzonenplan und der Bau- und Zonenordnung festzusetzen.

Schlussbemerkung

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

3. Anpassungen Kernzonenplan KA

3.1 Allgemeines

Ausgangslage

§ 50 Abs. 1 PBG definiert Kernzonen folgendermassen: "Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen."

Konzeption

Der überarbeitete Kernzonenplan KA ist auf folgende Hauptziele ausgerichtet:

- Umsetzung des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Ortsbildinventar)
- Stärkung und Sicherung der Qualitäten im öffentlichen Aussenraum
- Abstimmung auf kommunale Inventare und die Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege

3.2 Umsetzung Ortsbildinventar

Kernzonenplan KA und Vorschriften

Die vorgegebenen Inhalte des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung werden im Kernzonenplan umgesetzt. Sie entfalten durch diese Festlegungen grundeigentümerverbindliche Wirkung.

	Ortsbildinventar	Festlegungen	Übersicht Änderungen
Bebauungsstruktur	Prägende oder strukturbildende Bauten	Art. 2.2.1 BZO → grau bezeichnete Bauten	neu
	Prägende Firstrichtungen	Art. 3.1.4 BZO → Hauptfirstrichtungen	neu
Frei- und Aussenraumstruktur	Wichtige Freiräume	Art. 3.3.2 und 3.3.3 BZO → Freiräume	neu
	Besondere Aussenräume	Art. 3.3.1 BZO → Aussenräume	neu
	Wichtige Begrenzungen Strassen-, Platz- und Freiräumen	Art. 2.4 BZO → Mantellinien	bisher Art. 2.2
	Markante Bäume / Baumgruppen	Art. 3.3.5 BZO → markante Bäume	neu
	Ortstypische Elemente (Brunnen, Mauern)	Art. 3.3.4 BZO → Brunnen	neu

3.3 Neue/Angepasste Festlegungen im Kernzonenplan

Die nachfolgenden Erläuterungen weisen auf den inhaltlichen Zusammenhang zwischen den Festlegungen im Kernzonenplan und denjenigen der Bau- und Zonenordnung hin. Gleichzeitig werden allfällige Abweichungen zum Ortsbildinventar begründet.

Grau bezeichnete Bauten
Art. 2.2.1

Die grau bezeichneten Bauten entsprechen denjenigen Gebäuden, die im Ortsbildinventar als "prägend oder strukturbildend" bezeichnet sind. Darunter entfallen auch Bauten, die in der kantonalen Objektliste sowie im kommunalen Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte enthalten sind. Abbrüche von grau gekennzeichneten Bauten sind erschwert, weil in den Inventaren und Verträgen entsprechende Schutzziele umschrieben sind. Die Kernzonenpläne sichern lediglich die "Hülle" der Gebäude, sprich die Volumetrie, die Lage und die Stellung der Bauten. Inventare resp. Schutzverordnungen können in Ergänzung dazu einzelne Gebäudeteile bis hin zum umfassenden Schutz des Gesamtbestandes sichern.

Grau bezeichnete Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und der wesentlichen Strukturelemente des Erscheinungsbilds umgebaut oder ersetzt werden.

Bisherige Bezeichnung

Bisher wurden raumprägende Bauten mit einer zwingenden Mantellinie gemäss Ziffer 2.2.2 Abs. 2 und im Kernzonenplan mit einer dicken Linie gekennzeichnet. Neu werden zusätzlich "grau bezeichnete Bauten" festgelegt.

Dachflächenfenster
Art. 2.6.4

Dachflächenfenster knüpfen an das neuzeitliche Wohnen im Dach an. Wichtig ist, dass eine Einordnung die gestalterischen Grundsätze einhält.

Dachflächenlichtbänder
Art. 2.6.5

Neu werden mit Artikel 2.6.5 Dachflächenlichtbänder in den Kernzonen zugelassen. Bei einer optimalen Einfügung in das Dach (entlang des Firstes) kann die Tageslichtnutzung verbessert werden.

Erleichterung für besonders gute Projekte
Art. 2.9

Werden in der Kernzone Bauten errichtet, welche eine besonders gute Gestaltung mit zeitgenössischer Architektur aufweisen und das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, so können diese von den Kernzonenvorschriften über Fassadengestaltung, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe abweichen. Für die Beurteilung dieser Projekte ist in jedem Fall ein Fachgutachten einzuholen.

Hauptfirstrichtung
Art. 3.1.4

Neu werden im Kernzonenplan die Hauptfirstrichtungen eingetragen. Diese entsprechen den "prägenden Firstrichtungen" gemäss dem Ortsbildinventar. Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich und werden im Art. 3.1.4 BZO geregelt.

Besondere Aussenräume
Art. 3.3.1

Als besondere Aussenräume sind im Kernzonenplan diejenigen Bereiche bezeichnet, die im Ortsbildinventar als "ausgeprägte Platz- und Strassenräume" beurteilt sind. Es handelt sich um Bereiche, in welchen der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist. Diese Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflästerten Flächen, Mauern mit Zäunen, Brunnen und Bäumen äussern, gilt es prioritär zu erhalten.

Zudem setzt die Bezeichnung von besonderen Aussenräumen auch voraus, in solchen Bereichen allfällige Eingriffe am Strassenkörper mit besonderer Rücksichtnahme vorzunehmen.

Wichtige Freiräume
Art. 3.3.2

Die im Ortsbildinventar ausgeschiedenen "Wichtigen Freiräume" werden im Kernzonenplan wiedergegeben. Die wichtigen Freiräume gemäss Ortsbildinventar verlaufen vorwiegend entlang des Rheins und zusätzlich noch im Gebiet Bregelhueb. Der Freiraum im Gebiet Bregelhueb muss mit dem Gestaltungsplan genau festgelegt und ausgestaltet werden. Die Bezeichnung führt dazu, dass diese Freiräume lediglich mit gut in die Umgebung integrierten Besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG überbaut werden können.

Wichtiger Freiraum Bregelhueb
Art. 3.3.3

Der im Kernzonenplan im Gebiet Bregelhueb bezeichnete wichtige Freiraum wird nur schematisch dargestellt. Die genaue Ausdehnung hat mit dem gemäss Ziffer 1.2.3 erforderlichen Gestaltungsplan zu erfolgen. Innerhalb des mit dem Gestaltungsplan festgelegten Freiraumes sind keine Bauten zulässig.

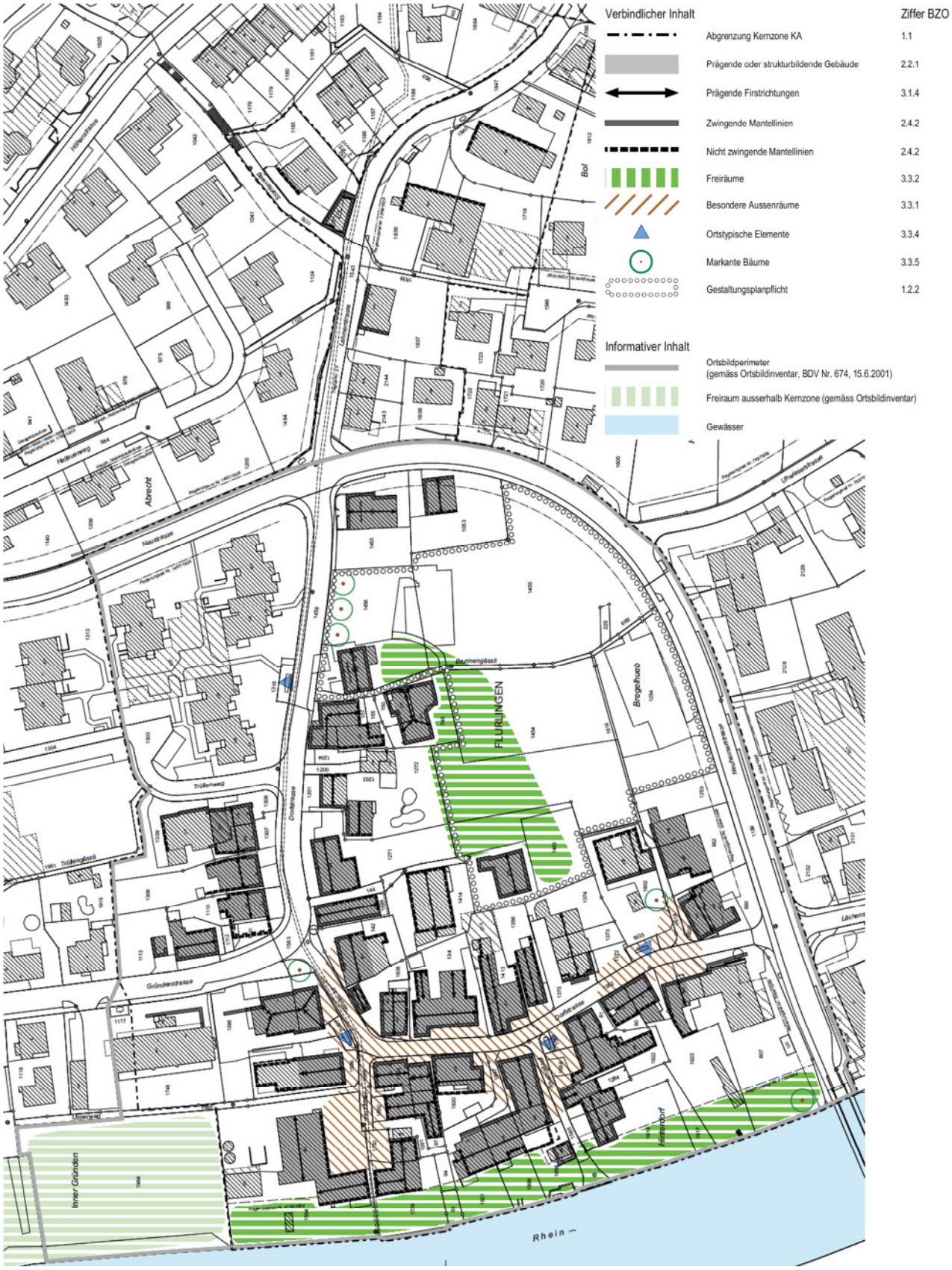
Brunnen
Art. 3.3.4

Die im Ortsbildinventar aufgenommenen Brunnen werden im Kernzonenplan bezeichnet. Es handelt sich dabei primär um Brunnen im öffentlichen Raum oder als typischer Bestandteil halböffentlicher Höfe.

Markante Bäume
Art. 3.3.5

Die bestehenden, im Ortsbildinventar bezeichneten markanten Bäume werden im Kernzonenplan aufgenommen. Sie sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit gleichwertig zu ersetzten.
Zwei heute nicht mehr existierende Bäume werden nicht ersetz. Diese befinden sich gemäss Ortsbildinventar auf Privatgrund. Eine Ersatzpflanzung auf Privatgrund kann nachträglich nicht durchgesetzt werden.

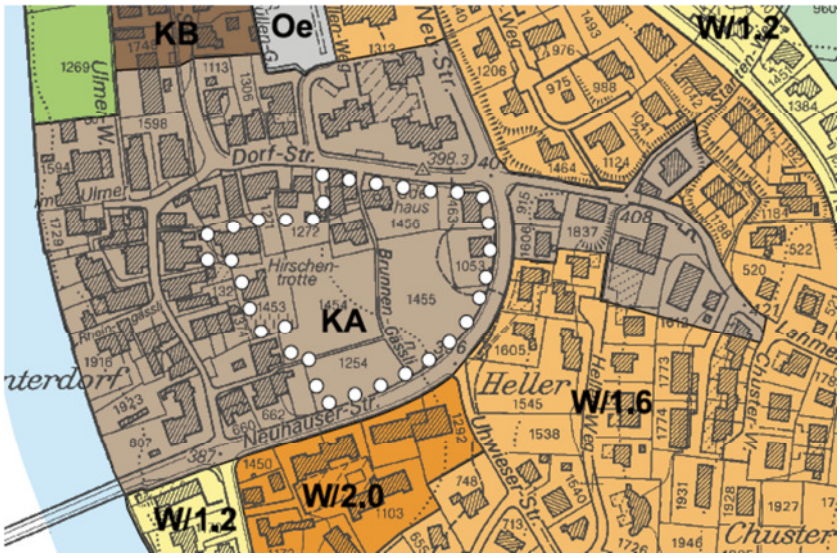
3.4 Kernzonenplan



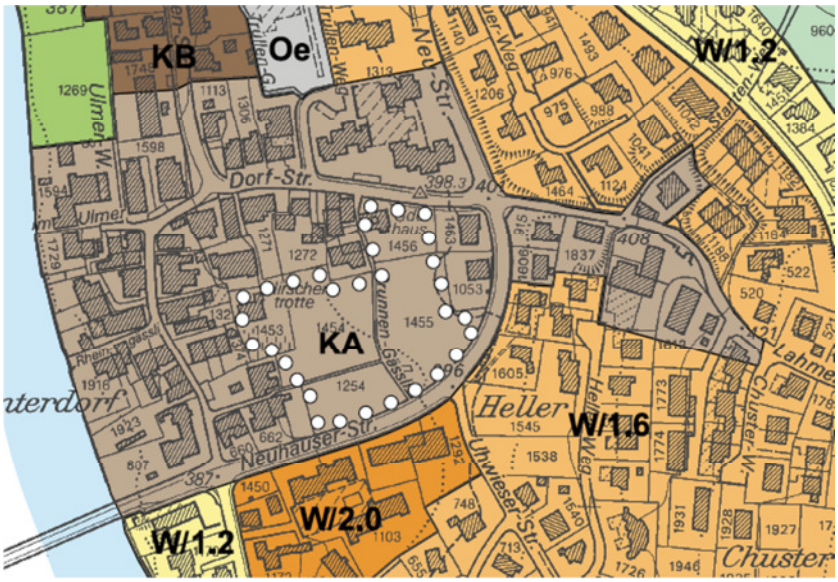
4. Anpassungen Zonenplan

Damit das Baugesuch auf den Grundstücken Kat. Nrn. 1203 und 1272 keine Ausarbeitung des Gestaltungsplans auslösst, wird der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht angepasst. Die Gestaltungsplanpflicht soll künftig nur noch die gemeindeeigenen Grundstücke tangieren.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt teilrevidierter Zonenplanplan (Anpassung Perimeter Gestaltungsplanpflicht)



Bereinigungen Kernzonenplanabgrenzung

Anlässlich der vorliegenden Teilrevision wurden zudem Unstimmigkeiten im Zonenplan bereinigt. An vier Stellen stimmen die Kernzonenplanabgrenzungen nicht überein. Die Anpassungen sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV beschrieben und dargestellt.

5. Anpassungen Bau- und Zonenordnung

5.1 Allgemeines

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung werden redaktionell angepasst und durch neue Vorschriften ergänzt. Der Aufbau wird neu gegliedert, ohne dabei die herkömmliche Grundstruktur grundlegend zu ändern. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von weiteren Festlegungen.

5.2 Die wichtigsten Änderungen im Detail

Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht
(Art. 1.2)

Art. 1.2.3 umschreibt die öffentlichen Interessen im Gebiet Bregelhueb und sichert die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung beschriebenen Ziele.

Art. 1.2.4 umschreibt die Anforderungen für das noch unüberbaute Gebiet Gries. In der Bau- und Zonenordnung wurde für das Gewerbegebiet im Gries (Kat. Nrn. 1789 und 1812) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt mit dem Motiv Immissionsschutz, verbunden mit Landschaftsschutz (Rheinufer / Rebhang). Die Politische Gemeinde wollte dieses Grundstück vom Kanton erwerben, da dieses für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben (Parkplätze, Werkhof etc.) ideale Voraussetzungen bietet.

Die Gemeinde Flurlingen war einst die grösste Weinbaugemeinde im Zürcher Weinland. Die Gemeinde möchte dieses wichtige Kulturgut nicht verlieren und für den Weinbau wieder Platz schaffen. Da das Grundstück direkt vor dem Rebberg liegt, wollte die Gemeinde einen Teil (ca. 2/3) davon für den Zweck „Erhalt des Weinbaus in Flurlingen“ im Baurecht abtreten. Der Kantonsrat stimmte im Herbst 2014 der Veräusserung zu. An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2015 wurde der Antrag beschlossen.

Kernzonen; Einordnungsanforderungen
(Art. 2.1)

Mit Art. 2.1.1 wird neu ein Grundsatzartikel eingefügt, der die in den Kernzonen geltenden erhöhten Einordnungsanforderungen betont. Zweck dieser Bestimmung ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG. Es genügt nicht, die einzelnen Kernzonenvorschriften einzuhalten. Auch das Zusammenspiel der einzelnen Teile muss im Kontext mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut sein.

Bestehende Bauten
(Art. 2.2)

Art. 2.2 schreibt der Erhalt der bestehenden rot bezeichneten Bauten vor. Zudem werden die Möglichkeiten für geringfügige Abweichungen bei Um- oder Ersatzbauten erläutert.

Ergänzende Vorschriften für die Kernzonen; Dachgestaltung
(Art. 3.1)

Im eingefügten Art. 3.1.4 wird die Verbindlichkeit der Hauptfirstrichtungen deutlich gemacht.

Ergänzende Vorschriften für die Kernzonen; Umgebungsgestaltung
(Art. 3.3)

Besondere Aussenräume, wichtige Freiräume, der Baumbestand und ortstypische Elemente werden im neu eingefügten Art. 3.3 gemäss Ortsbildinventar vorgeschrieben.

Inkrafttreten

Art. 10 der bisherigen BZO wird auf die geänderten kantonalen Gesetzgebungen angepasst. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flurlingen, welche die Gemeindeversammlung am 21. Juni 2017 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Hinweis:		
rot	=	Änderungen gegenüber rechts kräftiger BZO
~~durchgestrichen~~	=	Verschiebung Text oder Aufzuhebender Text

Bau- und Zonenordnung

1. ZONEN, ZONENPLÄNE, ERGÄNZUNGSPLÄNE

1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung

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 Gewerbezonen:		
- 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 allgemeine 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.

1.2.3 Im Gebiet Bregelhueb gelten zur Wahrung der öffentlichen Interessen folgende Ziele:
- Ortsbaulich und architektonisch überzeugende Bebauung
- Sicherung des im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiraumes
- Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung

1.2.4 Im Gebiet Gries gelten folgende Ziele:
- Bauliche Erweiterung in Abstimmung auf die benachbarten Bebauungsstrukturen
- Öffentliche Nutzung oder Weinbau
- Gute Einordnung der Neubauten zwischen Rhein und Rebbergen

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 Einordnungsanforderungen

2.1.1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

2.2 Bestehende Bauten

2.2.1 Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

2.2.2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit des Gewässerraumes oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

2.2.3 Die nicht grau bezeichneten Bauten können ungeachtet von Abstands- und Ausnützungsvorschriften renoviert, gemäss Artikel 2.2.1 / 2.2.2 umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 2.3.1 / 2.4 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

2.2.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

2.3 Neubauten

2.3.1 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 (m3/m2)	-	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
Gebäudelänge (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

2.3.2 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.

2.4 ~~Kernzonenpläne~~ Mantellinien

2.4.1 Sind in den Kernzonenplänen (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 bei Gebäuden mit Erstellungsjahr vor dem 1. Januar 1987, 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).

2.4.2 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.

2.5 Nutzweise

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

2.6 Dachgestaltung

2.6.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, im Dorfkern üblicher Dachneigung zulässig.

2.6.2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.

2.6.3 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut in die Siedlung und die Landschaft einfügen.
Sie müssen ~~dachflächenbündig~~ als kompakte, zusammenhängende Fläche ausgebildet werden und architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein.
Bei Neubauten sind Solaranlagen dachbündig einzubauen.

2.6.4 Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

2.6.5 Dachflächenlichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

2.7 Umgebungsgestaltung

2.7.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

2.7.2 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.

2.7.3 Es sind nur standortgerechte Bäume sowie herkömmliche Einzäunungen zulässig.

2.8 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.

2.9 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.

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 Die Dächer sind mit Tonziegeln von braunroter Farbe einzudecken.

3.1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.1.4 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

3.1.5 Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KA bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von max. 0.5 m^2 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.

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

3.1.7 Dachvorsprünge und Kamine sind in herkömmlicher Weise auszubilden.

3.1.8 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.~~

3.2.4 Balkone sind entweder laubenähnlich in Holz und überdeckt auszubilden oder als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur.

3.3 Umgebungsgestaltung

3.3.1 Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.

3.3.2 Die im Kernzonenplan schematisch bezeichneten Freiräume entlang des Rheins darf nicht überbaut werden.

3.3.3 Der im Kernzonenplan im Gebiet Bregelhueb bezeichnete Freiraum hat konzeptionellen Charakter. Die genaue Ausdehnung der Freifläche hat mit dem gemäss Ziffer 1.2.3 erforderlichen Gestaltungsplan zu erfolgen. Innerhalb des definitiv festgelegten Freiraumes sind keine Bauten zulässig.

3.3.4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflästerung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

3.3.5 Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu ersetzen.

3.4 Renovation

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

6. Bericht zu den nicht oder teilweise berücksichtigten Einwendungen

6.1 Einleitung

Öffentliche Auflage

Die Teilrevisionsvorlage wurde gemäss § PBG vom 26. August 2016 bis 25. Oktober 2016 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Revisionsvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

2 Einwendungen

Innert der Auflagefrist gingen zwei Einwendungen ein. Die Einwendungen betreffen folgende Sachbereiche:

Anträge	Total	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt
Kernzonenplan	1	1	0	0
Bau- und Zonenordnung	1	0	0	1
Total	2	1	0	1

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat die 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 dem Zonenplan, dem Kernzonenplan und der Bau- und Zonenordnung festzusetzen.

Vorprüfung

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2016 hat die Baudirektion (ARE) zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen. Die Anliegen sind im Bericht gemäss Art. 47 RPV enthalten.

6.2 Einwendungen

Peter Bächtold
Kernzonenplan; Mantellinien

Der Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 1253 möchte, dass ihm die Möglichkeit bleibt einen Garagenneubau mit Zufahrt ab der Neuhauserstrasse zu erstellen. Die neuen Mantellinien würden Einschränkungen für künftige Projekte zur Folge haben.

Beschluss Gemeinderat
Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung
Auf die nicht zwingenden Mantellinien auf der Parzelle Kat. Nr. 1253 wird wie im bisherigen Kernzonenplan verzichtet.

Stefan Süsstrunk
Bau- und Zonenordnung; Grenzabstände

In der Bau- und Zonenordnung Art. 2.3.1 wird bezüglich Grenzabstände von Neubauten geschrieben, dass gegenüber der am meisten von der Strasse abgewandten rückwertigen Gebäudeseite ein Grenzabstand von min. 8.0 m eingehalten werden muss. Der Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 1272 ist der Meinung, dass diese Bestimmung ersatzlos gestrichen werden kann, da sich anschliessend an sein Grundstück die Freihaltezone befindet. Zudem könnte diese Regelung auch Auswirkungen auf künftige Projekte haben.

Beschluss Gemeinderat
Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung
Für künftige Projekte besonders im Gebiet Bregelhueb ist es wichtig diese 8.0 m Grenzabstand gegenüber der am meisten von der Strasse abgewandten rückwärtigen Gebäudeseite zu erhalten. Der wichtige Freiraum soll gesichert und freigehalten werden. Noch unklar ist, welche Nutzungen und Einrichtungen in diesem Bereich des Freiraumes umgesetzt werden sollen. Der Spielraum für künftige Nutzungen und Einrichtungen ist darum ungeschmälert zu erhalten, weshalb eine generelle Reduktion des Grenzabstandes nicht in Frage kommt. Andernfalls könnten Nutzungskonflikte zwischen privaten und öffentlichen Interessen entstehen. Zudem ist bei anderen Situationen innerhalb der Kernzone der fragliche Abstand aus ortsplanerischer Sicht bedeutsam. Mit diesem Abstand können die für das Ortsbild typischen Hofsituationen erhalten bzw. gestärkt werden. Sollte sich erweisen, dass mit einem Näherbaurecht ein für das Ortsbild besseres Resultat erzielt wird, dann kann im vorliegenden Fall vom Grundeigentümer ein konkretes Näherbaurecht bei der Gemeinde beantragt werden.