

ZONENREGLEMENT



27. September 2001

Beschlossen vom Gemeinderat am 09. April 2001
Vom Regierungsrat genehmigt am 28. August 2001

EINLEITUNG

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus folgende Bestimmungen:

§ 1 Zweck

Die Zonenvorschriften bezwecken die Festlegung der zulässigen Nutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzone und die Abstimmung der Nutzung im gesamten Gemeindegebiet.

§ 2 Inhalt und Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften gelten für das gesamte Gemeindegebiet innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Der Bauzonenplan Massstab 1:2000 und der Gesamtplan Massstab 1:5000 sind Bestandteil dieser Zonenvorschriften.

§ 3 Organisation von Vollzug und Kontrolle

Der Gemeinderat ist für die Zonenvorschriften verantwortlich. Für Vollzug und Kontrolle der Vorschriften ist die Baukommission zuständig.

BEGRIFFE

§ 4 Nutzungszonen

Grundnutzungszonen ordnen die zulässige Nutzung des Bodens. Sie gliedern sich in:

- Bauzonen
- Reservezonen
- Landwirtschaftszonen
- Schutzzonen

1 Grundnutzungs-
zonen

Überlagernde Schutzzonen sind Zonen, die Grundnutzungszonen überlagert sind. Sie bezwecken den Schutz der entsprechenden Gebiete durch Nutzungseinschränkungen im Sinne des Schutzzieles.

- Kommunale Landschaftsschutzzonen

2 Überlagernde
Schutzzonen

§ 5 Gebiete

Für das Waldareal gilt das eidgenössische und das kantonale Waldgesetz samt Verordnungen.

1 Waldareal

ZONENVORSCHRIFTEN

§ 6 Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen und Gebiete

Das Gemeindegebiet von Feldbrunnen-St. Niklaus ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:

- Wohnzone zweigeschossig W2A AZ=0,40
- Wohnzone zweigeschossig W2B AZ=0,45
- Wohnzone dreigeschossig W3 AZ=0,50
- Kernzone K AZ=0,50
+0,20

1 Unterteilung

2 Bauzonen

	– Quartierkernzone St. Niklaus	QK	AZ=0,45 +0,10
	– Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht	GP	*
	– Gewerbezone	G	keine AZ
	– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	keine AZ
	– Schutzzonen Schloss Waldegg, Villa Serdang, Villa Koch	SZS	keine AZ
3	Reservezonen	– Reservezone Wohnen	RW
4	Landwirtschaftszone	– Landwirtschaftszone	L
5	Schutzzonen	– Kommunale Landschaftsschutzzone	LS
		– Kommunale Naturschutzzone	NS
		– Kommunale Uferschutzzone	US
		– Schutzzone Alleen	SZA
6	Spezialzone	– Spezialzone Biedermannsgrube	SB
7	Einzelobjekte	– Kulturobjekte – Naturobjekte	
8	Belastete Standorte	– Durch Abfälle belastete Standorte	
9	Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die zulässige Nutzung der Zonen und Gebiete richtet sich nach den §§ 26–38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und nach den nachfolgenden Bestimmungen.	

* die Ausnutzungsziffer AZ wird im Gestaltungsplan festgelegt

§ 7 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2A

Normale Wohnzone für ein- und zweigeschossige Bauten	1	Zweck
Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	2	Nutzung
Ausnutzungsziffer	max. 0,40	3
Geschosszahl	max. 2	Baumasse
Gebäudehöhe	max. 7,00 m	
Gebäuelänge	max. 30 m	
Der Ausnutzungsbonus von 20% für An- und Umbauten gem. § 39 Abs. 2 der kant. Bauverordnung ist zulässig.		
Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstgelegenen Strasse höchstens um 50 cm, gemittelt auf die Fassadenlänge übersteigen.	4	Kote Erdgeschoss
Für Hinterlieger gilt diese Bestimmung sinngemäss in Bezug auf den nächstliegenden Rand der ergänzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.		

§ 8 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2B

Normale Wohnzone für zweigeschossige Bauten	1	Zweck
Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	2	Nutzung
Ausnutzungsziffer	max. 0,45	3
Geschosszahl	max. 2	Baumasse
Gebäudehöhe	max. 7,50 m	
Gebäuelänge	max. 40 m	
Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2A.	4	Weitere Vorschriften

		§ 9 Wohnzone dreigeschossig (PBG § 30)	W3
1	Zweck	Normale Wohnzone für dreigeschossige Bauten	
2	Nutzung	Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	
4	Baumasse	Ausnutzungsziffer	max. 0,50
		Geschosszahl	max. 3
		Gebäudehöhe	max. 9,50 m
		Gebäuelänge	max. 40 m
5	Weitere Vorschriften	Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2A.	
		§ 10 Kernzone (PBG § 31)	K
1	Zweck	Die Kernzone umfasst Gebiete, wo eine gemischte Nutzung mit Wohnen, dörflichem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben erwünscht ist.	
2	Nutzung	Dreigeschossige Bauten mit Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetrieben und nichtstörenden, dem Charakter der Zone entsprechenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.	
4	Baumasse	Ausnutzungsziffer für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe	max. 0,50
		Zusätzlich für Geschäftsräume im Erdgeschoss	max. 0,20
		Geschosszahl	max. 3
		Firsthöhe	max. 10,50 m
		Gebäuelänge	max. 40 m
5	Weitere Vorschriften	Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2A.	

		§ 11 Quartierkernzone St. Niklaus (PBG § 31)	QK
		Die Quartierkernzone umfasst ein Gebiet mit zweigeschossigen Wohnbauten und einem Restaurantbetrieb	1 Zweck
		Zweigeschossige Bauten mit Wohnungen, einem Gastwirtschaftsbetrieb und nichtstörenden, dem Charakter der Zone entsprechenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.	2 Nutzung
		Ausnutzungsziffer für Wohnungen	4 Baumasse
		Zusätzlich für einen Restaurantbetrieb im Erdgeschoss	
		Geschosszahl	max. 0,45
		Gebäudehöhe	max. 0,10
		Gebäuelänge	max. 2
			max. 7,50 m
			max. 40 m
		Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2A.	5 Weitere Vorschriften

		§ 12 Wohn- und Kernzonen mit Gestaltungsplanpflicht (PBG §§ 44 ff)	GP
		Für die im Bauzonenplan bezeichneten Zonen mit Gestaltungsplanpflicht sind die Art und der Umfang der zulässigen Nutzung zwingend in Gestaltungsplänen gem. § 44 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes festzulegen.	1 Nutzung
		Die den rechtsgültigen Gestaltungsplänen auf dem Gebiet der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus zugehörigen Sonderbauvorschriften werden im Anhang 3 dieses Zonenreglementes abgedruckt.	2 Sonderbauvorschriften

§ 13 Gewerbezone (PBG § 32) G

1	Zweck	Zone für mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs und Industriebetriebe	
2	Nutzung	Gewerbe- und Dienstleistungs- und Industriebetriebe	
3	Baumasse	Ausnützungsziffer	keine
		Grünflächenziffer	mind. 15 %
		Gebäudehöhe	max. 7,50 m
		Gebäudelänge	max. 30 m
4	Umgebung	Die Umgebung von Bauten ist naturnah zu gestalten. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen.	

§ 14 Zone für öffentl. Bauten und Anlagen (PBG § 34) öBA

1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Bauten benötigten Flächen	
2	Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen	
3	Baumasse	Ausnützungsziffer	keine
		Geschosszahl	max. 2
		Grünflächenziffer	mind. 40 %
		Die Höhen der Gebäude haben sich jenen der angrenzenden Zonen anzupassen.	
4	Umgebung	Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen.	
5	Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.	

§ 15 Reservezone Wohnen (PBG § 27) RW

1	Zweck	Reserve für eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf.
2	Besondere Bestimmungen	Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.

§ 16 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis) L

1	Zweck	Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
2	Nutzung	Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen*.
3	Landwirtschaftl. Bauten	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

* Es gelten insbesondere Art. 16 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung), Art. 16 und 20 VO RPG (Eidgen. Verordnung über die Raumplanung) sowie § 37 bis und 38 PBG (kantonales Planungs- und Baugesetz). Die Zulässigkeit nicht landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen ist in Art. 24 RPG und § 38 Abs. 2 PBG sowie in der kantonalen Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzone geregelt.

4	Baumasse	Geschosszahl: 1-2 Geschosse Gebäudehöhe: max. 7,5 m Silohöhe: max. 16,0 m
5	Gestaltung	Die Gestaltung der Bauten, insbesondere die Stellung des Daches, die Dachform und Dachneigung sowie das Bedeckungsmaterial ist dem Landschaftsbild möglichst anzupassen. Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkler Farbe zu halten.

§ 17 Kommunale Landschaftsschutzzone (PBG § 36) LS

1	Zweck	Die kommunale Landschaftsschutzzone umfasst typische oder empfindliche Landschaften, die aus landschaftsästhetischen Gründen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben sollen. Sie dient der Erhaltung von reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern. Die landschaftliche Gliederung wie auch ihre Ausstattung mit Bäumen, Hecken* , Uferbestockungen** oder anderer naturnaher Vegetation ist ungeschmälert zu erhalten und zu fördern.
2	Nutzung	Das Gebiet der kommunalen Landschaftsschutzzone ist im Rahmen dieser Vorschriften landwirtschaftlich zu nutzen.
3	Bauten	Das Erstellen von Bauten und Anlagen, sowie Terrainveränderungen wie Materialablagerungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Dies gilt auch für sämtliche weiteren Massnahmen und Nutzungen welche zu einer Beeinträchtigung der Landschaft führen.

* Hecken sind gemäss § 20 NHV (kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz) geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden, das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

** Für die Ufervegetation gilt § 39 NHV.

§ 18 Kommunale Uferschutzzone (PBG § 36) US

1	Zweck	Die kommunale Uferschutzzone dient der Erhaltung von Uferbereichen, der Förderung einer standortgerechten Ufervegetation sowie dem Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. In der bezeichneten Zone gelten die Vorschriften gemäss § 31 ff der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.
2	Nutzung	Die landwirtschaftliche Nutzung hat sich dem Ziel gem. Abs.1 unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze sowie bei Bedarf Ergänzungspflanzungen mit standortgerechter Strauchvegetation. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleich gestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.
3	Bauten	Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit diese nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.

§ 19 Schutzzone Schloss Waldegg, Villa Serdang, Villa Koch (PBG § 36) SZS

1	Zweck	Die Schutzzone bezweckt die Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Gebäudekomplexe Schloss Waldegg, Villa Serdang und Villa Koch und ihrer Umgebungen in ihrem heutigen Charakter.
2	Nutzung, Bauten	Um- und Ausbauten von bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der Schutzzonen sind mit Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege sowie im Rahmen der übergeordneten gesetz-

lichen Bestimmungen (eidg. Raumplanungsgesetz und kant. Planungs- und Baugesetz) zulässig. Neue Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, wie sie für die Nutzung und den Unterhalt der geschützten Bauensembles notwendig sind. Alle baulichen Massnahmen sind bezüglich Gestaltung und Materialwahl auf den Baustil der bestehenden Bauten abzustimmen.

4 Gehölze Die in der Schutzzone gelegenen Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Es gelten die Vorschriften gemäss § 20 dieser Zonenvorschriften.

§ 20 Schutzzone Allee

SZA

1 Zweck Die Schutzzone Allee bezweckt die Erhaltung der kulturhistorisch und landschaftlich bedeutsamen, vom Schloss Waldegg in südlicher und östlicher Richtung ausgehenden Alleen.

2 Alleebäume Die Bäume der Alleen sind geschützt. Die Beseitigung einzelner Bäume ist nur aus zwingenden Gründen wie Krankheit, Alter, Gefährdung von Passanten zulässig und bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt auch die Ersatzpflanzung.

3 Nutzung, Bauten Die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Schutzzone hat sich dem Schutzziel gem. Abs.1 unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind das Mähen zwischen den Alleebäumen sowie Massnahmen zur Pflege der Alleebäume.
Die Errichtung neuer Hochbauten innerhalb der Schutzzone ist nicht zulässig.
Vom Längweg ausgehende Zufahrten zu den Parzellen GB Nr. 267, 45, 316 und 10 sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege möglich.

§ 21 Kommunale Naturschutzzone (PBG § 36)

NS

Die kommunale Naturschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung von Geländestrukturen und Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen.

1 Zweck

Die Naturschutzzone ist naturnah zu nutzen:

2 Nutzung

- Auf dem Grünland dürfen keine Dünger (auch keine Gülle und Mist) ausgebracht werden, sowie keine Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden.

- Hecken, ehemalige Steinbruchareale und andere Lebensräume sind sachgerecht zu unterhalten.

Die Pflege (Bewirtschaftung/Nutzung) wird in einer Pflegevereinbarung zwischen den Eigentümern (Stiftung) und Bewirtschaftern geregelt. Für die Formulierung der Vereinbarung ist das Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft beizuziehen.

Handlungen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, wie das Errichten von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Campieren, Feuer entfachen usw. sind nicht gestattet.

3 Bauten und Anlagen

Schutzziele und -massnahmen sind im Anhang 3 dieses Zonenreglementes festgelegt.

4 Besondere Bestimmungen

§ 22 Spezialzone Biedermannsgrube SB

Die Spezialzone Biedermannsgrube legt die zulässige Nutzung der aufgefüllten ehemaligen Biedermannsgrube fest.

1 Zweck

Innerhalb der Spezialzone Biedermannsgrube sind forstnahe Nutzungen zulässig, soweit diese keine Errichtung permanenter Bauten und Anlagen erfordern. Weitere temporäre Nutzungen

2 Nutzung, Bauten

sind zulässig, soweit keine gesetzlichen Bestimmungen verletzt werden. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist nicht zulässig.

3 Künftige Nutzung Langfristig ist die Wiederbewaldung des Areals anzustreben.

EINZELOBJEKTE

§ 23 Geschützte/schützenswerte/erhaltenswerte Kulturobjekte

1 Generelle Vorschriften Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

2 Geschützte Objekte (PBG § 122 ff) Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenstern, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

4 Schützenswerte Objekte Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert)

oder als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr zu prüfen. Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches sollte möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist.

3 Erhaltenswerte Objekte

§ 24 Geschützte Naturobjekte

Die im Gesamtplan mit einem Symbol bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Naturobjekte (markante Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen) sind zu erhalten.

1 Generelle Vorschriften

Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.

- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| 2 | Beseitigung von
Bäumen | Die Beseitigung von Bäumen ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt auch die Ersatzpflanzung. |
| 3 | Erratischer Block,
Trockenmauer | Der im Gesamtplan eingezeichnete erratische Block sowie die Trockenmauer beim Rehhübel sind geschützt. Sie dürfen nicht entfernt, eingedeckt oder zerkleinert werden. |

BELASTETE STANDORTE

§ 25 Durch Abfälle belastete Standorte SB

- | | | |
|---|-------------------------|--|
| 1 | Beschreibung | Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 TVA verzeichnet. Der Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft geführt und ist auch bei der Baukommission vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation und die zu treffenden Massnahmen. |
| 2 | Handlungs-
anweisung | Bei Bauvorhaben auf durch Abfälle belasteten Standorten werden durch die Gemeinde Abklärungen gem. § 12 der kantonalen Abfallverordnung veranlasst.
Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung zu verwerten oder zu entsorgen. |

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 26 Verfahren

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | Erlass | Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes |
|---|--------|---|

§ 27 Inkrafttreten/Übergangsrecht

- | | | |
|--|---|---------------|
| Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 27. September 2001 in Kraft. | 1 | Inkrafttreten |
| Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. | 2 | Anwendung |

§ 28 Altes Recht

- | | | |
|--|---|-----------|
| Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 1. Januar 1986 mit den Revisionen vom 23. Dezember 1986, 21. Februar 1989, 28. August 1990, 19. November 1991 sowie vom 8. August 1995 aufgehoben. | 1 | Aufhebung |
|--|---|-----------|

Anhang 1

Sonderbauvorschriften der rechtsgültigen Gestaltungspläne in Feldbrunnen-St. Niklaus

Gestaltungsplan «Untere Matten West» Sonderbauvorschriften

§ 1 Gegenstand

Der Gestaltungsplan umfasst die

- 1 in nebenstehender Situation Mst. 1:500 eingetragenen planerischen Festlegungen sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften.
- 2 Das Wettbewerbsprojekt dient der Illustration des Bebauungskonzeptes und der Baugestaltung und hat wegweisenden Charakter.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das punktiert bezeichnete Gebiet.

§ 3 Verhältnis zu übergeordnetem Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Nutzungspläne und die dazugehörigen Reglemente der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus, sowie die einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.

§ 4 Nutzung

- 1 In den Baufeldern A, B, E, F, I, K, N und O ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungsbetrieben und nicht störendem Gewerbe zugelassen. In den Baufeldern A, E, I, N sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen erlaubt. Das Gebiet südlich der Sammelstrasse ist als reine Wohnzone zu nutzen.

- 2 Im Baufeld B sind mindestens 5 Wohnungen behindertengerecht zu konzipieren.
- 3 Es sind die im Plan vermerkten maximalen Bruttogeschossflächen je Baufeld zulässig. Nutzungsvertransporte zwischen den einzelnen Baufeldern sind nicht gestattet.

§ 5 Baugestaltung

- 1 Die Bauten sind in einem einheitlichen Stil zu gestalten und insbesondere in Form, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2 Der Kopfbau bei der Ortseinfahrt West und die gegen die Aare abschliessende Gebäudereihe haben besonderen Anforderungen bezüglich Orts- und Landschaftsbild zu genügen.
- 3 In der Projektierungsphase sowie im Baubewilligungsverfahren ist der Verfasser des Wettbewerbsprojektes als Berater beizuziehen. Er berät die Projektierenden und die Baubehörde.

§ 6 Umgebungsgestaltung

- 1 Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan 1:100 einzureichen, der die wesentlichen Merkmale der vorgesehenen Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen und Plätzen enthält.
- 2 Im Umgebungsplan ist insbesondere auszuweisen bzw. zu berücksichtigen:
 - Topographie und repräsentative Geländeschnitte/ Gebäudeschnitte inkl. allen Höhenkoten
 - Begrünungskonzept mit standortgerechten Hochstamm-bäumen und Hecken
 - Ausführung der Hartbelagsflächen und Übergänge zu den privaten Bereichen: Im zentralen Bereich sind die Strassen und Platzausgestaltungen höhenmässig

aufeinander abzustimmen. Diese Verpflichtung gilt für die Gemeinde gegenüber dem Landeigentümer sinngemäss.

- Übergang der Bebauung zur Aarelandschaft: Die baulichen Abschlüsse dürfen gegenüber dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain parzellenweise im Mittel die Höhe von 50 cm nicht übersteigen.
- Zentrale Kompostier- und Containerplätze
- Velo- und Autoabstellplätze

§ 7 Nutzung der Freiflächen

- 1 Die gemeinschaftlichen Freiflächen umfassen im wesentlichen die privaten Erschliessungsanlagen und die im Plan bezeichneten Quartier- und Spielflächen.
- 2 Die gemeinschaftlichen Freiflächen sind für alle Siedlungsbewohner zugänglich und gelten als Spielflächen im Sinne von § 41 KBV.

§ 9 Gemeinschaftsräume

- 1 Gemeinschaftsräume im Sinne von § 41 KBV unterliegen nicht der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.
- 2 Für die Realisierung der gesetzlich vorgeschriebenen privaten Schutzplätze werden nach Möglichkeit zusammengefasste Gemeinschaftsanlagen angestrebt.

§ 10 Verkehrsanlagen

- 1 Die Autoabstellplätze sind weitgehend unterirdisch anzulegen. Die Einstellhallen sind so zu konzipieren, dass optimale Anmarschwege zu den Wohnnutzungen möglich sind. Art und Zahl der Abstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Für die Lage der oberirdischen Parkierung ist der

Gestaltungsplan verbindlich. Anordnung und Anzahl, Material und Farbwahl werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- 3 Im Rahmen der Etappierung sind im max. 4 Ein-, Ausfahrten ab der Sammelstrasse zu den Einstellhallen möglich. Sie sind, bis auf die Westlichste, im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.
- 4 Die Rampenanlagen der Einstellhallen dürfen nicht höher als das umliegende Terrain sein.
- 5 Die Baufelder D, H, M, Q und T dürfen über den Fussweg (3,5m) erschlossen werden.
- 6 Für die 2. Bauetappe ist ein Gesamtkonzept der Einstellhallen inkl. Rampen in Grundriss und Schnitte 1:200 mit Koten für die gesamte Überbauung einzureichen. Im GP sind die Einstellhallen richtungsweisend dargestellt.

§ 11 Lärmschutz

- 1 Für die erste Bautiefe entlang der Baselstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III), für das übrige Gebiet die ES II.
- 2 Bezüglich Lärmschutz gelten für die Überbauung des gesamten Gebiets des Gestaltungsplanes die Vorschriften der Lärmschutz-Verordnung (LSV) und die Richtlinien der SIA Norm 181.
- 3 Der Lärmschutz ist mittels der Gebäudestruktur und Anordnung der Räume innerhalb eines Baufeldes zu erfüllen.
- 4 Zwischen den Baufeldern A, E, I, N ist eine nordseitig begrünte Mauer mit den im Plan fixierten Höhenkoten der Hecken möglich.
- 5 Die minimale Begrünungsstruktur zwischen der Baselstrasse und der ersten Baureihe ist gemäss Gestaltungsplan verbindlich.

§ 12 Etappierung

- 1 Die Etappierung der Bauausführung hat ausgehend von der gewachsenen Siedlung von Osten nach Westen und von Norden nach Süden zu erfolgen.
- 2 Etappierung nach folgender Reihenfolge: B + C / F + G / K + L / A, E, I / O, P + N. Die Baufelder D, H, M, Q, T können unabhängig realisiert werden.
- 3 Die einzelne Etappe muss mind. 1 Baufeld beinhalten.

§ 13 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

§ 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft

Gestaltungsplan «Waldeggstrasse Ost, St. Niklaus» Sonderbauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet.

§ 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen,

gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde und die kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Dachform, Neigung, Eindeckung

- 1) Die Längsrichtung der Hauptkörper soll grundsätzlich West-Ost gerichtet sein.
- 2) Die Dächer sind als gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer von max. 35° oder als Flachdächer.
- 3) Attikaaufbauten sind zulässig. Es gilt § 17 Abs. 3.

§ 4 Gestaltung der Bauten

- 1) Die Fassaden und Dächer sind betreffend Material und Farbgebung den Gegebenheiten des Quartiers entsprechend aufeinander abzustimmen.
- 2) Stützen, Balkone, Erker und Dachvorsprünge dürfen die Baufelder bis max. 1,5 m überschreiten.
- 3) Die maximale Gebäudelänge beträgt 25,00 m, eingeschossige Bauten werden nicht mitgerechnet.
Für Hauptbaukörper sind 2 Geschosse zulässig mit einer max. Gebäudehöhe von 7,50 m (Flachdächer 7,00 m). Bei Flachdächern sind einzelne Gebäudeteile (z.B. attikaähnliche Aufbauten) - 3-geschossig in Erscheinung treten - erlaubt, max. Gebäudehöhe 9,00 m. Messweise gemäss Kant. Bauverordnung § 18 Abs. 2.
- 4) Der Gebäudeabstand zwischen nicht zusammenhängenden Hauptgebäuden darf 5,00 m und zwischen Haupt- und Garagebauten 2,00 m nicht unterschreiten.
- 5) Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strasse höchstens 50 cm, ausgemittelt auf die Fassadenlänge, übersteigen.

§ 5 Sichtbehinderungen

Im Bereich der Sichtberme sind Bepflanzungen und Einfriedungen, die den Einblick in das Gebiet Rehhubel behindern,

nicht gestattet. Terrainveränderungen dürfen nicht höher als 1,00 m sein.

§ 6 Ausnützung

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt für die derzeitige Parzelle GB 381 360 m² (=AZ 0,17) und für die derzeitige Parzelle 380 1440 m² (=maximal AZ 0,48).

§ 7 Umgebungsgestaltung

Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der die wesentlichen Merkmale der vorgesehenen Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen und Plätzen enthält.

§ 8 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Gestaltungsplan «Schürmatt (ehemals Müller-Fabrik)» Sonderbauvorschriften

Der Baukörper soll sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl zurückhaltend in die Landschaft eingliedern.

Bauvolumen- begrenzung:	gemäss Vermassung
Nutzung:	Wohnen / Dienstleistungen / stilles Gewerbe
Ausnützung:	das Bauvolumen ist aufgrund der Geschos- zahlen und der Bauvolumenbegrenzung

definiert. BGF für 3 Vollgeschosse im Kopfbau und 2 Vollgeschosse im Langhaus 2000 m² (ohne Sockelgeschoss)

Parkierung:	30-40 Parkplätze Detaillierter Nachweis im Rahmen des Baugesuches. Nur die Besucherparkplätze dürfen oberirdisch angelegt werden. Der Velounterstand reicht bis an die Grenze.
Toleranzbereich:	Die Bauvolumengrenze kann als Ganzes innerhalb des Toleranzbereiches situiert werden.
Umgebungs- gestaltung – Grünflächen:	Westen: Erschliessungsplatz Süden: begrünter Garten über Parkierung Osten: begrünter Garten Norden: Zugangsweg und Vorgartenbereich mit Einfriedung
Sockelgestaltung:	Im Sockel, der bis an die Grenze reicht, befinden sich die unterirdischen Parkplätze. Die Sockelwand soll gegen Süden geschlossen wirken, jedoch keine geschlossene Brüstung aufweisen. Schmale, horizontale Öffnungen in der Sockelwand sind zulässig

Gestaltungsplan «Längweg» Sonderbauvorschriften

Allgemeine Vorschriften

Zweck	§ 1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut in das Orts- und
-------	--

Quartierbild eingebetteten Überbauung von hoher Wohnqualität. Der Gestaltungsplan regelt zudem die Erschliessung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Fläche.

Geltungsbereich	§ 2 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet und den Zufahrtsweg durch die «Schutzzone Allee».
Stellung zur Bauordnung	§ 3 Soweit die Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan «Längweg» nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Feldbrunnen, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften

Nutzung	§ 4 Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist in die Wohnzone W2A eingezont.
Wohnbauten	§ 5 Die Wohnbauten sind innerhalb der auf dem Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche zu erstellen. Die Baubereiche sind durch eine rot gestrichelte Linie festgelegt.
Ausnützung	§ 6 Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0,4.
Baugestaltung	§ 7 Die Bauten sind in einem einheitlichen Stil zu gestalten und insbesondere in Form, Materialwahl und Farbgestaltung aufeinander

abzustimmen und den Gegebenheiten der umliegenden Liegenschaften (teilweise unter Kulturgüterschutz) auf GB Nr. 44,45 und 46 anzupassen. Die Details sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Die Dachflächen sind zu begrünen (siehe Schemaplan)
Dachgeschosse, Liftaufbauten und Attika sind nicht zulässig.

Erschliessung	§ 8 Die Fahrverkehrserschliessung vom Längweg ist nur über den im Gestaltungsplan bezeichneten «privaten Zufahrtsweg» zulässig. Die Breite des Zufahrtsweges beträgt 2,5 m und ist mit begrünter Kunststoffwaben zu erstellen. Der «private Zufahrtsweg» kann unentgeltlich für die Zufahrt zu GB Nr. 10 durch kommunale und landwirtschaftliche Fahrzeuge benützt werden. Die Bäume der Allee unterliegen den Vorschriften der Schutzzone Allee. Das Abwasser ist im Trennsystem zu führen und an die öffentliche Leitung anzuschliessen oder versickern zu lassen.
---------------	--

Umgebungsgestaltung	§ 9 Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der die wesentlichen Merkmale der vorgesehenen Gestaltung, Bepflanzung von Grünflächen und den genauen Verlauf und die Abgrenzung des privaten Zufahrtsweges enthält.
---------------------	--

Verkehrsanlagen	§ 10 Die Autoabstellplätze sind unterirdisch
-----------------	--

anzulegen. Für die Lage der Einstellhalle gilt im Gestaltungsplan die schwarz gestrichelte Linie.

Schlussbestimmungen

Ausnahmen	§ 11 Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan oder von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten privaten Interessen gewahrt werden.
Inkrafttreten	§ 12 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Stellungnahme	§13 Das Baugesuch ist der Kant. Denkmalpflege zur Prüfung vorzulegen.

Anhang 2

Geschützte Naturobjekte

Einzelbäume und Gehölze	<ul style="list-style-type: none">– Stieleiche «Dicki Eich» bei Pt. 482 östlich der Biedermannsgrube– Akaziengruppe nordöstlich Schloss Waldegg– Eichengruppe (3 Stieleichen) beim Waldrand östlich Kamelhübel– Allee östlich und südlich des Schlosses Waldegg und östlich der Villa Serdang, bestehend aus Obstbäumen, neu gepflanzten Linden und alten Winterlinden– Zwei Kastanienbäume beim Steiniggässli (Einfahrt Waldegghof)– Linde beim Steinenberg– Linde östlich Kläranlage– Esche bei Gebäude Hof Sandmatt– Linde westlich Villa Koch
Geologische Objekte	<ul style="list-style-type: none">– Erratischer Block am Aareufer östlich Sandmatt

Anhang 3

Kommunale Naturschutzzone Kamelhoger - Rehhubel

Beschreibung	Das Gebiet bildet eine in sich geschlossene Landschaftskammer, welche durch Waldränder gegen Norden und Osten, durch die Riedholzstrasse gegen Süden und durch den Siedlungsraum gegen Westen begrenzt wird. Das Gebiet zeichnet sich durch eine
--------------	--

Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume aus. Auf kleinem Raum existieren naturnahe Waldränder, strukturreiche Gehölze, extensiv genutztes Wiesland sowie wertvolle Trocken- und Feuchtstandorte. In den beiden ehemaligen Abbaugebieten für Kalkstein wurden Reptilienvorkommen von nationaler Bedeutung nachgewiesen.

Schutzziele Die bestehenden Lebensräume und Geländestrukturen sind zu erhalten. Durch einen sachgerechten Unterhalt ist die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten zu bewahren und durch Ergänzung weiterer naturnaher Flächen möglichst zu fördern.

Massnahmen Mit periodischen Unterhaltsmassnahmen der Gebüschhecke ist die Bruchsteinmauer Rehhubel (Naturinventar Objekt Nr.17) freizuhalten, um den Lebensraum für wärmeliebende Tiere und Pflanzen zu erhalten. Die mächtige Baumhecke beim Kalkfels-Abbruch Kamelhoger (Objekt Nr. 14) ist zu erhalten und grosszügig abzufällern, um die Unterweidung zu verhindern und die Entwicklung eines Krautsaums zu fördern. Die gesamte Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen (als Wiese bzw. Weide). Bestossungsdichte sowie Mahd- und Weidezeitpunkt sind mit einem Fachmann festzulegen und eine entsprechende Nutzungsvereinbarung mit einem Landwirt abzuschliessen.

Die Waldränder des Martinsflue-Waldes befinden sich bereits in einem naturnahen Zustand. Sie sind im bisherigen Rahmen zu unterhalten und mit weiteren Buchten zu ergänzen. Die Verbuschung der wertvollen Felslebensräume in den ehemaligen Steinbrüchen ist durch Pflegemassnahmen zu verhindern.