

Bebauungsplan an der Dorfstrasse

Vereinfachtes Verfahren gemäss § 40 PBG

ENTWURF

Situationsplan 1:500

Plan Nr:	
1. Publikation im Amtsblatt	1. Öffentliche Auflage auf der Abteilung Bau und Planung
Vom: -	Bis: -
Vom Gemeinderat beschlossen am: -	
Die Gemeindepräsidentin:	Der Gemeindevizepräsident:
Renate Huwyler	Guido Wehl

RAUM SVIER

Raumplanung
Städtebau
Verkehr

Ausnützungstabelle

Baugebiet	Grundstück Nr.	aGF Hauptgebäude max. (m ²)	Anzahl Vollgeschosse max.	Landfläche total (m ²)
1	1145	744	3	1'176
2	1198	744	3	1'249
3	33	916	4	1'017
3	33a	60	1	1'017
4	642	1'140	4	740
	716	0		291
5	716	744	3	1'409
6	886	867	4	984
7	1199	624	3	1'246
	2161	0		16
8	2162	195	3	391
9	2163	189	3	331
10	2164	0		152
9	1201	170	2	927
10	1202	170	2	592
11	1203	170	2	759
12	1204	170	2	652
13	1205	170	2	786
14	1206	170	2	737
15	1207	170	2	1'251
16	1208	170	2	715
17	1200	170	2	612
Total		7'757		16'034

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

- Der einfache Bebauungsplan an der Dorfstrasse bezweckt, die ehemalige Arealbebauung an der Dorfstrasse in neues geltendes Recht zu überführen und zu konkretisieren.
- Mit dem einfachen Bebauungsplan an der Dorfstrasse soll das Ziel für einen qualitativ hochstehenden Wohnungsbau erreicht werden. Er schafft hierfür die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen.

§ 2 Bestandteile

- Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500.
- Planenelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.
- Die übrigen Planenelemente, die Unterlagen der ehemaligen Arealbebauung sowie der Planungsbericht nach Art. 47 RPV haben für die nachfolgende Planung und Beurteilung von Bauprojekten wegleitenden/orientierenden Charakter.

§ 3 Geltendes und ergänzendes, übergeordnetes Recht

- Innerhalb des Perimeters gelten die nachstehenden Vorschriften.
- Soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bauordnung und der übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.
- Für die im Bebauungsplan verwendeten Begriffe, Definitionen und Berechnungswesen ist das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung vom 26. November 1998 [BGS 721.11] und die dazugehörige Verordnung (V PBG) [BGS 721.111] massgebend.
- Die Festlegungen der Arealbebauung an der Dorfstrasse finden keine Anwendung.

§ 4 Pflichtbaulinien

- Entlang der Pflichtbaulinie sind Fassaden von Hauptgebäuden auf mindestens zwei Drittel dieser zu stellen.

Erstellt: 23.01.2025
Gedruckt: 23.01.2025
Massstab: 1:500
Plangrösse: 840 x 594

Bau- und Nutzungsbestimmungen

§ 5 Baubereiche

- Oberirdische Bauten sind innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche 1 bis 17 zu erstellen. Die Bauten dürfen zusammengebaut werden.
- Unterrirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten und/oder innerhalb des Baubereichs erstellt werden.
- Ausserhalb der Baubereiche sind in den Umgebungsflächen die Erstellung von Klein- und Anbauten, Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen, Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung und dergleichen gestattet, sofern sie gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden und siedlungsverträglich gestaltet sind.

§ 6 Ausnützung

Im Perimeter wird keine Ausnützung definiert. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche für Hauptgebäude ergibt sich abschliessend aus der Ausnützungstabelle der vorliegenden Vorschriften.

§ 7 Gestaltung

- Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- Auf Hauptgebäuden sind keine Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.
- Die Dachbedeckung ist mit Biberschwanzziegeln auszuführen, sofern die Dächer nicht für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden. Photovoltaik-Anlagen sind von der Fassade zurückzusetzen und gestalterisch gut in die Umgebung einzupassen.
- Die Farbgebung der Fassaden ist in ziegelrot bis braun zu halten.

§ 8 Geschossigkeit

- Bei den Mehrfamilienhäuser GS Nrn. 716, 1198, 1145 und 1199 sind jeweils drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.
- Bei den Einfamilienhäusern GS Nrn. 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 und 1208 sind jeweils zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.

§ 9 Vorspringende Gebäudeteile

Folgende Gebäudeteile dürfen über den gemäss § 6 definierten Baubereich maximal 2 m hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche erstellt werden: – vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker etc.) – Überdeckungen bzw. Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Verkehrserschliessung, Anlieferung, Ver- und Entsorgung und die Veloparkierung, die nicht innerhalb der Baubereiche erstellt werden können

§ 10 Grünflächen, Bepflanzung und Aussenraum

- Für die Erstellung der Grünflächen besteht Anordnungsspielraum. Es ist ein untergeordneter Anteil an versiegelten und teilversiegelten Flächen (bspw. für Terrassen) zulässig. Die Grünflächen sind mit geeigneten Elementen hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten.
- Der öffentlich zugängliche Aussenraum ist als Aufenthaltsort auszubilden und ökologisch wertvoll und entsprechend seiner Funktion zu gestalten.
- Für die Bepflanzung sind standortgerechte, nicht invasive Pflanzenarten und Kleinstrukturen zu wählen.
- Für die verbindlich zu pflanzenden Bäume gilt ein Anordnungsspielraum. Pro verbindlichen Baum ist mindestens ein mittelgrosser Baum zu pflanzen. Bei der Neupflanzung ist ein überlebensfähiger Wurzelraum vorzusehen, der nicht durch Unterbauung beeinträchtigt wird, und es sind standortgerechte und klimaangepasste Baumarten zu verwenden.
- Die im Situationsplan 1:500 als Freiräume gekennzeichnete Flächen besitzen Anordnungsspielraum. Die Gartenbereiche sind als private Aussenräume der Wohnnutzungen zu gestalten. Es ist eine offene Gliederung mit abwechslungsreicher Gehölzstruktur vorzusehen.
- Die Häuser und einzelnen Zufahrten zu den Häusern sind in Natur- oder Betonstein zu pflastern. Eine Ausführung in Belag ist nicht zulässig. Insgesamt sind möglichst sickerfähige Beläge zu wählen und Bodenversiegelungen sind auf das Nötigste zu beschränken.

Legende

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Bäume
- Strasse

Festsetzungsinhalt

- Perimeter Bebauungsplan "an der Dorfstrasse"
- verbindliche Baulinie
- maximale Baubegrenzungslinie / Baufeld Nr.
- maximale unterirdische Baubegrenzungslinie
- öffentliche Fusswege (mit Anordnungsspielraum)
- Anschlusspflicht an öffentlichen Fussweg
- Wohnstrassen (mit Anordnungsspielraum)
- Aus- und Einfahrten Garagen
- Parkplätze oberirdisch (mit Anordnungsspielraum)
- UFC-Standort
- Grünflächen inkl. Privatgärten
- verbindliche Bäume

Erschliessung und Parkierung

§ 11 Ein-/Zufahrten zu Tiefgaragen

Die im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Zu-/Einfahrten zu Tiefgaragen sind verbindlich.

§ 12 Fusswegverbindungen

Entlang der im Situationsplan 1:500 schematisch dargestellten Linienführung sind öffentliche Fusswege zu erstellen.

§ 13 Parkierung

- Die Anzahl und Ausgestaltung der Parkplätze richten sich nach der jeweils gültigen kommunalen Bauordnung der Gemeinde Hünenberg.
- Die Parkplätze sind verkehrssicher und gut zugänglich auszugestalten sowie an zweckmässiger Lage anzuordnen.
- Im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen können ungedeckte Abstellplätze für Bewohner:innen und Besucher:innen erstellt werden.
- Die Anzahl an Velo- und Motorradparkplätze ergeben sich aus der jeweils gültigen kommunalen Bauordnung der Gemeinde Hünenberg.
- Die Parkplätze sind möglichst in einem sicherfähigen Belag auszugestalten.
- Gemeinsame oberirdische Parkierungsflächen sind nur an den im Situationsplan bezeichneten Standorten zulässig.
- Weitere private Parkplätze auf den Grundstücken sind möglichst in die Gebäude zu integrieren.
- Die nötigen Flächen für die Zu- und Wegfahrt haben sich auf das minimal erforderliche Mass zu beschränken.

§ 14 Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss gültiger kommunaler Bauordnung der Gemeinde Hünenberg.

Umwelt

§ 15 Notzufahrt

Die Notzufahrt zu den Gebäuden ist ab der Dorfstrasse sicherzustellen.

§ 16 Abfallammelstellen

- Gemeinschaftliche Einrichtungen für die Entsorgung sind als Unterflurcontainer auszugestalten. Die Platzierung ist gemäss Situationsplan vorzunehmen und hat gut zugänglich zu erfolgen. Der Unterflurcontainer ist in Absprache mit der Gemeinde Hünenberg zu platzieren.
- Die Sammelstellen haben vom öffentlichen Raum untergeordnet in Erscheinung zu treten.
- Es sind Flächen für die getrennte Sammlung von Abfällen bereitzustellen.

§ 17 Meteorwasser

Regenwasser ist im Geltungsbereich zurückzuhalten und zu versickern. Der Umgang (Versickerung und Rückhaltung) mit Regenwasser ist im Baubewilligungsverfahren nachzusehen.

Schlussbestimmungen

§ 18 Etappierung

Die etappierte Bauweise ist zulässig.

§ 19 Inkrafttreten

- Der einfache Bebauungsplan "an der Dorfstrasse" tritt nach Beschlussfassung des Gemeinderats von Hünenberg in Kraft.
- Der Gemeinderat Hünenberg publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

