

Bebauungsplan an der Dorfstrasse

Vereinfachtes Verfahren gemäss § 40 PBG

Stand öffentliche Auflage

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	Robin Ammann

RAUM
8VIER
Raumplanung
Städtebau
Verkehr

Erstellt: 04.09.2025
Gedruckt: 04.09.2025
Massstab: 1:500
Plangrösse: 840 x 594

Ausnutzungs-Tabelle

Baubereich	Grundstück Nr.	max. AZ	Anzahl Vollge- schosse max.	Landfläche total (m²)
1	1145	0.75	4	1176
2	1198	0.75	4	1240
3	716	0.75	4	1409
4	1199	0.75	4	1246
5	1201	0.55	2	927
6	1202	0.55	2	592
7	1203	0.55	2	759
8	1204	0.55	2	652
9	1205	0.55	2	786
10	1206	0.55	2	737
11	1207	0.55	2	1'251
12	1208	0.55	2	715
13	1200	0.55	2	612
Total				12'113

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.
 - Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.
 - Die übrigen Planelemente, die Unterlagen der ehemaligen Arealbebauung sowie der Planungsbericht nach Art. 47 RPK haben für die nachfolgende Planung und Beurteilung von Bauprojekten begleitenden/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 Berechnungsweisen ist das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung vom 26. November 1998 (BGS 721.11) und die dazugehörige Verordnung (VPBG) (BGS 721.111) massgebend.
 - Die Festlegungen der Arealbebauung an der Dorfstrasse finden keine Anwendung.

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

Bau- und Nutzungsbestimmungen

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

- § 6 Ausnutzung**
- Im Perimeter wird eine maximal zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) definiert. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche für Hauptgebäude ergibt sich aus der im Bebauungsplan definierten AZ in Kombination mit der jeweiligen anzurechnenden Landfläche.

- § 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, 1145, 1198 und 1199 sind jeweils vier 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 Baubereiche 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 Verkehrsererschliessung, 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 klimangepasste 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.
- öffentliche Fusswege (mit Anordnungsspielraum)
- Anschlusspflicht an öffentlichen Fussweg
- Wohnstrassen (mit Anordnungsspielraum)
- Parkplätze oberirdisch (mit Anordnungsspielraum)
- Grünflächen inkl. Privatgärten
- verbindliche Bäume

Erschliessung und Parkierung

- § 11 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 sickerfähigen Belag auszugestalten.
 - Gemeinsame oberirdische Parkierungsfächen 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.

- § 13 Lärmschutz**
- Es gilt die Lärmschutzstufe gemäss gültiger kommunaler Bauordnung der Gemeinde Hünenberg.

Umwelt

- § 14 Notzufahrt**
- Die Notzufahrt zu den Gebäuden ist ab der Dorfstrasse sicherzustellen.

- § 15 Abfallsammelstellen**
- Gemeinschaftliche Einrichtungen für die Entsorgung sind als Unterflurcontainer auszugestalten. 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.

- § 16 Meteorwasser**
- Regenwasser ist im Geltungsbereich zurückzuhalten und zu versickern. Der Umgang (Versickerung und Rückhaltung) mit Regenwasser ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Schlussbestimmungen

- § 17 Etappierung**
- Die etappierte Bauweise ist zulässig.

- § 18 Inkrafttreten**
- Der einfache Bebauungsplan «an der Dorfstrasse» tritt nach Beschlussfassung des Gemeinderats von Hünenberg in Kraft.
 - Der Gemeinderat Hünenberg publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

