

Revision Bebauungsplan Dorfkern Nord

Im ordentlichen Verfahren gem. § 39 PBG
Festsetzung

1:500

Plan Nr. 2207-01	Ursprüngliche Fassungen:
Ersetzt Plan Nr.:	"Dorfkern" genehmigt Gemeindeversammlung 29.09.1980
Datum: 30.06.2015 / rev. 15.01.2016	"Änderungen Dorfker Nord" genehmigt Gemeindeversammlung 11.12.1989
	"Änderungen Dorfker Nord, Parzelle GS 34" genehmigt Gemeinderat 29.08.2015
	inkl. Änderungen 2018, genehmigt am 01.05.2018
Vorentscheid Gemeinderat am: 27.09.2022	

Renate Huwyler, Gemeindepräsidentin	Robin Ammann, Gemeindeschreiber
Kantonale Vorprüfung vom: 19.02.2025	

Florian Weber, Baudirektor	
Publikation im Amtsblatt am: 08.05.2025	1. Öffentliche Auflage vom: 08.05.2025 bis 06.06.2025
Beschluss Stimmbewählung am: 15.12.2025	

Publikation im Amtsblatt am: 15.01.2026	2. Öffentliche Auflage vom: 15.01.2026 bis 13.02.2026
Kantonale Genehmigung vom:	

RAUM
8VIER
Raumplanung
Städtebau
Verkehr

Erstellt:	02.09.2025
Gedruckt:	02.09.2025
Maßstab:	1:500
Plangröße:	1020 x 716

Ausnützungstabelle

Baugebiet	Gebäude-Nr.	aGF (m²) Hauptgebäude AZ = 0.75	aGF (m²) Nebengebäude AZ = 0.05	BGF (m²) Gewerbe und Dienstleistung
-----------	-------------	---------------------------------------	---------------------------------------	---

KERNZONE				
Gebiet A				
1	1'528			
2	999			
3	1'175			
4	1'121			
5	746			
6	746			
7	999			
8	999			
9	1'257			
10	746			
11	746			
12	1'249			
13	746			
49 altes Bauernhaus	353			
50 neues Wohnhaus	345			
51	994			
52	427			
53	307	21		
54	471	31		
55	343			
IA		143		
IB		85		
IIA		193		
IIIB		78		
III		184		
IVA		265		
IVB		207		
Total Gebiet A	16'297	1'196		

KERNZONE				
Gebiet B				
14 A	940			
14 B	646			
15	458			
16	705			
17	1'116			
18	1'175			
19	1'763			
20	893			
21	940			
22	591			
23	752			
24	562			
25	811			
26	635			
27	823			
28	881			
29	646			
30	1'410			
V				573
				294
				64
VI				259
VI a				55
VII		187		
VIII		187		
IX		129		
X				637
				24
				100
				112
				59
X a				143
XI				500
XI a				74
XII		180		
Total Gebiet B	15'747	683	2'984	

Legende

Orientierungsinhalt nach Festsetzungsinhalt

- Bestehende Bauten
- geschützte oder schützenswerte Gebäude
- Bäume
- Strassen
- Trottoir
- Unterbauung

Festsetzungsinhalt

- Perimeter Bebauungsplan Dorfkern Nord
- verbindliche Bauflucht
- maximale Baubegrenzungslinie
- Arkadenbaulinie
- Fusswege zu Garagen (privatrechtliche Regelung)
- Garagenein- und -ausgang für Fussgängerinnen
- öffentliche Fusswege (mit Anordnungsspielraum)
- Wohnstrassen / Plätze
- Aus- und Einfahrten Garagen
- Parkplätze oberirdisch
- Spielplätze
- Freiflächen
- Privatgärten
- Hauptgebäude
- Nebengebäude, Gewerbe / Dienstleistung
- Nebengebäude, Bastelräume, Hobbyräume, Werkstätten etc.
- Gewerbe im Hauptgebäude
- verbindliche Bäume

6. Lukarnen und Dacheinschnitte sind in der Regel bis zu einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.

§ 6 Gesamtwirkung
Bauten, Anlagen und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie, betreffend Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Material- und Farbwahl sowie freiräumlichem und ökologischem Wert, für sich und in ihrem ortsbaulichen Zusammenhang eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen.

§ 7 Umgebungsgestaltung und Freiräume

- Die im Plan mit + bezeichneten Bäume sind verbindlich.
- Die Standorte der im Plan festgelegten Spielplätze (S) und Freiflächen (F) sind verbindlich. Sie sind mit geeigneten Elementen hochwertig und abwechslungsreich zu gestalten und auszustatten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.
- Die in den Bebauungsplänen bezeichneten Privatgärten (PG) können gestalterisch mit gemischten Strauch- und Staudenpflanzungen abgegrenzt werden. Sichtschutzvorrichtungen wie Mauern, Wände und dichte Hecken sind nicht zulässig.
- Es ist keine Grünflächenziffer und Baumpflanzpflicht gemäss Bauordnung der Gemeinde Hünenberg anzuwenden.
- Die im Plan bezeichneten Plätze und öffentlichen Fusswege sind verbindlich. Sie haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

§ 8 Erschliessung und Parkierung

- Auf den Wohnstrassen gilt ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht.
- Auf den Wohnstrassen gilt ein öffentliches Recht der Einwohnergemeinde, Marktstände aufzustellen.
- Über die Wohnstrassen dürfen keine Garagen erschlossen werden. Die im Plan eingezeichneten Parkplätze in den Wohnstrassen dürfen als gedeckte Abstellplätze ausgeführt werden.
- Die Parkierung hat zu erfolgen:
 - zu 70% in unterirdischen Garagen
 - zu 30% oberirdisch
- Die Lage der im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten zu den Parkgaragen, die Ein- und Ausgänge für die Fussgänger (F), die Töffli-Garagen sowie die Parkplätze entlang der Strassen und die Parkplätze in den Wohnstrassen sind verbindlich.

§ 9 Vorschriften für die Parzellen Nrn. 34 und 3352

- Für die Sanierung des bestehenden, geschützten Denkmals (altes Bauernhaus, Gebäude Nr. 49) ist das Vorprojekt der Architekten Zai & Partner vom 14. April 2015 weglegend.
Für den Neubau (Gebäude Nr. 50) ist das Vorprojekt vom 1. Juni 2015 bezüglich äusserem Volumen und dem Erscheinungsbild weglegend. Der Neubau Nr. 50 ist mit einer verputzten Fassade zu erstellen.
- Im Grünbereich sind Fussgänger-Erschliessungswege mit einer maximalen Breite von 1,20 m zulässig.
- Der bestehende Nussbaum ist verbindlich. Eine Ausnahmebewilligung zur Entfernung kann nur erteilt werden, wenn ein entsprechender Ersatz geleistet wird: Nussbaum HOB 22/25 (Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 1,00 m über Boden gemessen, 22-25 cm). Kronenansatz 2,50 m.
- Der Privatgarten im Süden des Schutzobjektes ist nach traditioneller Art eingefriedet (Sockelmauer mit Metallzaun).
- Für das Gebäude Nr. 49 gilt die maximale Höhenkote von 456,00 m.ü.M. und für das Gebäude Nr. 50 gilt die maximale Höhenkote von 458,00 m.ü.M. Das massgebende Terrain liegt bei Gebäude Nr. 49 bei 445,55 m.ü.M.

§ 10 Inkrafttreten

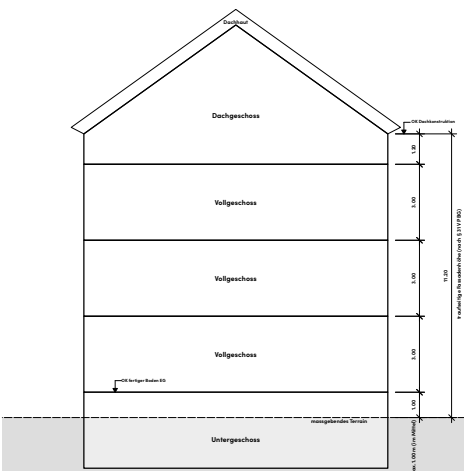
Der Bebauungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans hängigen und noch nicht erledigten Gesuche für bauliche oder andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen diesem Bebauungsplan.

§ 11 Widersprechende Vorschriften

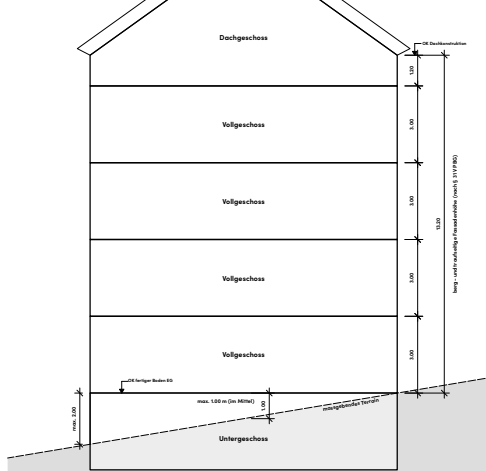
Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes werden sämtliche mit ihnen in Widerspruch stehenden Erlasse und Pläne aufgehoben.

Anhang (zu § 5 Fassadenhöhe, Dächer und Dacheinschnitte)

Schema W3-Zone



Schema Kernzone



- § 5 Fassadenhöhe, Dächer und Dacheinschnitte
- Für die Fassadenhöhe sind die Schemata gemäss Anhang massgebend.
 - Dachneigung und Firstrichtung sollen den Nachbargebäuden entsprechen, oder allenfalls sinnvoll in der früheren Art wieder aufgebaut werden.
 - Die Gebäude müssen Ziegeldächer mit einer minimalen Neigung von 30° und einer maximalen Neigung von 45° aufweisen.
 - Für Nebengebäuden sind Flachdächer gestattet. Der Gemeinderat kann die Begrünung der Flachdächer verlangen.
 - Die Dächer der Einstellhallen müssen humusiert und begrünt werden.