

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 Fussgänger:innen
- öffentliche Fusswege (mit Anordnungsspielraum)
- Wohnstrassen / Plätze
- Aus- und Einfahrten Garagen
- Parkplätze oberirdisch
- Spielplätze
- Freiflächen
- PG Privatgärten
- Hauptgebäude
- Nebengebäude, Gewerbe / Dienstleistung
- Nebengebäude, Basteräume, Hobbyräume, Werkstätten etc.
- Gewerbe im Hauptgebäude
- verbindliche Bäume

Revision Bebauungsplan Dorfkern Nord

Im ordentlichen Verfahren gem. § 39 PBG

Festsetzung

1:500

Plan Nr: 2207-01 Ursprüngliche Fassungen:
"Dorfken" genehmigt Gemeindeversammlung 29.09.1980
Ersatz Plan Nr: "Änderungen Dorfkern Nord" genehmigt Gemeindeversammlung 11.12.1989
Datum: 30.06.2015 / rev. 15.01.2016 "Änderungen Dorfkern Nord, Parzelle GS 34", genehmigt Gemeinderat 25.08.2015
inkl. Änderungen 2018, genehmigt am 01.05.2018
Vorentscheid Gemeinderat am: 27.09.2022

Renate Huwyler, Gemeindepräsidentin Robin Ammann, Gemeindeschreiber

Kantionale 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 Stimmbevölkerung am: 15.12.2025

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

RAUM 8 VIER
Raumplanung
Städtebau
Verkehr

Ausnutzungstabelle

Baugebiet	Gebäude-Nr.	aGF (m ²) Hauptgebäude AZ = 0.75	aGF (m ²) Nebengebäude AZ = 0.05	BGF (m ²) Gewerbe und Dienstleistung
KERNZONE				
Gebiet A	1	1'528		
	2	999		
	3	1'175		
	4	1'21		
	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		182		
IIIB		78		
IIIC		184		
IIID		265		
IIIE		207		
Total Gebiet A		16'287		1'196
WONZONE W3				
Gebiet C	31	802		
	32	916		
	33	820		
	34	376		
	35	376		
	36	715		
	37	617		
	38	863		
	39	740		
	40	771		
	41	678		
	42	765		
	43	377		
	44	802		
	45	678		
	46	694		
	47	802		
	48	802		
XIII		155		
XIV		204		
XV		177		
XVI		170		
XVII		160		
Total Gebiet C		12'594		666

Bebauungsplan-Vorschriften

§ 1 Ziel und Zweck

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
- Die Schaffung eines besonders gut gestalteten, eigentlichen Dorfkerns mit hoher Wohnqualität unter Einbezug der bestehenden Bauten und Berücksichtigung und Würdigung der bestehenden Qualitäten.
- Die Erreichung einer ländlich-dörflichen Wohnens bezüglich Sitzuierung und Ausmass der Bauten, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie durch die Schaffung von Wohnstrassen, grösseren Grün- und Freiflächen.

§ 2 Geltungsbereich

1. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

2. Der Gemeinderat kann kleinere Abweichungen bewilligen.

§ 3 Abstände

1. Die Bauten sind auf die verbindlichen Baufluchten zu stellen.
2. Die Neubauten müssen die Baugrenzen nicht erreichen.
3. Anbauten mit Türla, Wintergärten, Erker, eingeschossigen, Garagen, Schuppen etc. dürfen bis 1,50 m und Lüftzeilen bei bestehenden Gebäuden gemäss der entsprechenden SIA-Norm über die maximale Baubegrenzungslinie erstellt werden. Der Verkehrsraum darf dadurch nicht eingeschränkt werden.

§ 4 Ausnutzung

1. Die Ausnutzungsziffer der Hauptgebäude beträgt in der:
- Kernzone min. 0,62, max. 0,75 resp. 0,80 bei sofortiger Erstellung der Neubauten sowie deren gewerblicher oder dienstleistungsortientierter Nutzung.

- Wohnzone W3: min. 0,53, max. 0,61 resp. 0,65 bei sofortiger Erstellung der Neubauten sowie deren gewerblicher oder dienstleistungsortientierter Nutzung.

- Für einen Liftbau bei bestehenden Gebäuden ist eine Überschreitung der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Ausnutzungstabelle um das Mass des Liftbaus zulässig.

Verteilung:

Die Ausnutzung in Gebäuden ist durch die eingetragene anrechenbare Geschossfläche (aGF) geregelt. Im Interesse einer differenzierten Bauweise ist eine Umlegung der angegebenen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von bis zu 10% gestattet.

2. Die Nebengebäude (XIII, XIV, XV, XVI, XVII) in der W3-Zone dürfen zu Wohnzwecken neu errichtet werden.

3. Arkaden entlang der Wohnstrassen sind gestattet.

4. Lage und Ausmaß der Nebengebäude Gewerbe- sowie Dienstleistungsbauten und der Basteräume, Hobbyräume, Werkstätten etc. sind verbindlich (Erst- und zuletzt).

5. Die Gebäudefassaden müssen Flachdächer gestaltet. Der Gemeinderat kann die Begrünung der Flachdächer verlangen.

6. Die Dächer der Einstellhallen müssen humisiert und begrünt werden.

§ 5 Fassadenhöhe, Dächer und Dacheinschnitte

1. Für die Fassadenhöhen sind die Schemata gemäss Anhang massgebend.

2. Dachneigung und Firstrichtung sollen den Nachbgebäuden entsprechen, oder allenfalls sinngemäss in der früheren Art wieder aufgebaut werden.

3. Die Gebäude müssen Ziegelldächer mit einer minimalen Neigung von 30° und einer maximalen Neigung von 45° aufweisen.

4. Für Nebenbauten sind Flachdächer gestaltet. Der Gemeinderat kann die Begrünung der Flachdächer verlangen.

5. Die Dächer der Einstellhallen müssen humisiert und begrünt werden.

