

Revision Bebauungsplan Dorfkern Nord

Im ordentlichen Verfahren gem. § 39 PBG
Entwurf zur 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, Gemeindevorsteher
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 Stimmbekvölkerung am:	

Publikation im Amtsblatt am:	2. Öffentliche Auflage vom: dd.mm.yyyy bis dd.mm.yyyy
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		
Gebiet B	11	746		
	12	1'249		
	13	746		
	14	353		
	15	345		
	16	994		
	17	427		
	18	307	21	
	19	471	31	
	20	343		
Gebiet C	21		143	
	22		85	
	23		193	
	24		78	
	25		184	
	26		265	
	27		207	
	28		143	
	29		85	
	30		193	
Total Gebiet A		16'297	1'196	

KERNZONE				
Gebiet B	31	802		
	32	916		
	33	820		
	34	376		
	35	376		
	36	715		
	37	617		
	38	863		
	39	740		
	40	771		
Gebiet C	41	678		
	42	765		
	43	377		
	44	802		
	45	678		
	46	694		
	47	802		
	48	802		
	49	155		
	50	204		
Gebiet D	51	177		
	52	170		
	53	160		
	54	12'994	866	
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
Total Gebiet B		15'747	683	2'984

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 eines ländlich-dörflichen Wohnens bezüglich Situierung 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 maximalen Baubegrenzungslinien dürfen nicht überschritten werden.
3. Annexbauten wie Lauben, Wintergärten, Erker, Eingangsvorbauten, Geräteschuppen etc. dürfen bis 1.50 m und Liftbauten bei bestehenden Gebäuden gemäss der entsprechenden SIA-Norm über die maximale Baubegrenzungslinie erstellt werden. Der Verkehrsraum darf dadurch nicht eingeschränkt werden.
- § 4 Ausnützung**
1. Die Ausnützungsziffer der Hauptgebäude beträgt in der:
– Kernzone: min. 0.62, max. 0.75 resp. 0.80 bei sofortiger Erstellung der Nebenbauten sowie deren gewerblicher oder dienstleistungsorientierter Nutzung.
– Wohnzone W3: min. 0.53, max. 0.61 resp. 0.65 bei sofortiger Erstellung der Nebenbauten sowie deren gewerblicher oder dienstleistungsorientierter Nutzung.
– Für einen Liftbau bei bestehenden Gebäuden ist eine Überschreitung der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Ausnützungstabelle um das Mass des Liftbaus zulässig.
Verteilung:
Die Ausnützung 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 umgenutzt werden.
3. Arkaden entlang den Wohnstrassen sind gestattet.
4. Lage und Ausmass der Nebengebäude Gewerbe- sowie Dienstleistungsbauten und der Bastelräume, Hobbyräume, Werkstätten etc. sind verbindlich (Erstellung nach Bedarf).
- § 5 Fassadenhöhe, Dächer und Dacheinschnitte**
1. Für die Fassadenhöhe sind die Schemata gemäss Anhang massgebend.
2. Dachneigung und Firstrichtung sollen den Nachbargebäuden entsprechen, oder allenfalls sinnvoll in der früheren Art wieder aufgebaut werden.
3. Die Gebäude müssen Ziegeldächer mit einer minimalen Neigung von 30° und einer maximalen Neigung von 45° aufweisen.
4. Für Nebenbauten sind Flachdächer gestattet. Der Gemeinderat kann die Begrünung der Flachdächer verlangen.
5. Die Dächer der Einstellhallen müssen humusiert und begrünt werden.

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**
1. Die im Plan mit + bezeichneten Bäume sind verbindlich.
2. 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.
3. 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.
4. Es ist keine Grünflächenziffer und Baumpflanzpflicht gemäss Bauordnung der Gemeinde Hünenberg anzuwenden.
5. Die im Plan bezeichneten Plätze und öffentlichen Fusswege sind verbindlich. Sie haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

- § 8 Erschliessung und Parkierung**
1. Auf den Wohnstrassen gilt ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht.
2. Auf den Wohnstrassen gilt ein öffentliches Recht der Einwohnergemeinde, Marktstände aufzustellen.
3. Über die Wohnstrassen dürfen keine Garagen erschlossen werden. Die im Plan eingezeichneten Parkplätze in den Wohnstrassen dürfen als gedeckte Abstellplätze ausgeführt werden.
4. Die Parkierung hat zu erfolgen:
– zu 70% in unterirdischen Garagen
– zu 30% oberirdisch.
5. 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**
1. 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.
2. Im Grünbereich sind Fussgänger-Erschliessungswege mit einer maximalen Breite von 1.20 m zulässig.
3. 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.
4. Der Privatgarten im Süden des Schutzobjektes ist nach traditioneller Art eingegriedelt (Sockelmauer mit Metallzaun).
5. 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)

