
Teiländerung Bauordnung Hünenberg

24. Oktober 2019

Vom Gemeinderat beschlossen am: 7. November 2017

Die Gemeindepräsidentin:

Regula Hürlimann

Der Gemeindeschreiber:

Guido Wetli

Von der Baudirektion vorgeprüft am:

4. April 2018

1. Publikation im Amtsblatt

Nr.: 24 / 25

Vom: 15. / 22. Juni 2018

1. Öffentliche Auflage auf der Abteilung Bau und Planung

Vom: 15. Juni 2018

Bis: 16. Juli 2018

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Renate Huwyler

10. Dezember 2018

Der Gemeindeschreiber:

Guido Wetli

2. Publikation im Amtsblatt

Nr.: 1 / 3

Vom: 4. / 18. Januar 2019

2. Öffentliche Auflage auf der Abteilung Bau und Planung

Vom: 4. Januar 2019

Bis: 23. Januar 2019

Von der Baudirektion genehmigt am:

Der Baudirektor:

23. August 2019

Anpassung der Bauordnung der Einwohnergemeinde Hünenberg

Ergänzung § xx

§ 23a

Naturschutzzonen

- 1 Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen.
- 2 Massgeblich für die kantonalen Bauverbotszonen (kantonale Seeuferschutzzonen) ist der vom Regierungsrat erlassene Seeuferschutzplan.
- 3 Die Gemeinde kann die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK) sowie Naturschutzgebiete, Heckenpflanzungen usw. im Rahmen des Budgets finanziell unterstützen.

§ 23b

Zone archäologischer Fundstätten

Die Zone archäologischer Fundstätten überlagert die Grundnutzung und dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Funde. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu besprechen.

§ 23c

Ortsbildschutzzone (überlagernde Zone)

- 1 Die Ortsbildschutzzone überlagert die Grundnutzungen.
- 2 Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude und Freiräume dürfen nur verändert werden, wenn sie das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigen. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie in Lage, Grösse und Gestaltung dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen.
- 3 Der Gemeinderat kann vor der Erteilung der Baubewilligung oder vor der Einreichung eines Baugesuches eine Studie oder die Durchführung eines Wettbewerbes gemäss § 37 BO verlangen.

§ 23d

Ortsbildschutzzone Wart (Schutzzone ausserhalb der Bauzone)

- 1 Die Ortsbildschutzzone Wart ist eine für sich bestehende Schutzzone ausserhalb der Bauzone. Sie dient dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historischen Bauensembles Wart und der Freiräume und setzt die Ziele des ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung um.
- 2 Die nachfolgenden Absätze definieren die grundsätzlichen baulichen Möglichkeiten und Entwicklungen. Vorbehalten bleiben die notwendigen kommunalen und kantonalen Bewilligungen.
- 3 Die bauliche Entwicklung der geschützten Gebäude ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen. Bei geschützten Gebäuden kann die Denkmalpflege ein Wettbewerbsverfahren verlangen. Eine vollständige Zweckänderung der geschützten Gebäude sowie untergeordnete bauliche Erweiterungen sind möglich, sofern sie mit dem

denkmalpflegerischen Schutz vereinbar und für den langfristigen Erhalt der geschützten Gebäude notwendig sind.

- 4 Das Forstmagazin, Assek. Nr. 78b, ist in seiner heutigen Erscheinung zu erhalten (Stand März 2018). Das Nebengebäude, Assek Nr. 78c, kann durch einen Neubau mit gleichem Volumen ersetzt werden, sofern dies für den Betrieb und Weiterbestandes des Restaurants Wart zwingend notwendig ist. In diesem Zusammenhang ist eine vollständige Zweckänderung des Forstmagazins, Assek. Nr. 78b, und des Nebengebäudes, Assek Nr. 78c, für Gastronomie oder Dienstleistungen möglich. Die bauliche Entwicklung ist in einem gemeinsamen Wettbewerb mit dem geschützten Restaurant Wart festzulegen. Im Wettbewerb ist die Umgebung (Parkierung, öffentliche und private Plätze) miteinzubeziehen. Sofern die Entwicklung der Gebäude nicht mit dem Restaurant Wart in Zusammenhang steht, gelten die baulichen Bedingungen nach RPG.
- 5 Das Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, und die Scheune Wartstein, Assek Nr. 45b, sind in ihrer heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Beim Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, ist eine interne Umnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten / Dienstleistungen resp. Gastronomie bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich. Ansonsten gelten die baulichen Bedingungen nach RPG. Im Rahmen einer Umnutzung sind die Freiflächen in einem Umgebungsplan festzulegen.
- 6 Das Waschhaus, Assek Nr. 1548a, ist in seiner heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Eine interne Umnutzung, ohne Wohnen, ist bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich.
- 7 Die Gebäude, Assek Nr. 77c (Holzschopf Wartrain), und Assek Nr. 77d (Nebengebäude Wartrain), sind in ihrer heutigen Form und Nutzung zu erhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen gemäss RPG.
- 8 Für alle weiteren Bauten- und Anlagen gelten die Bestimmungen gemäss RPG.
- 9 Das Umgebungskonzept vom 31. August 2018 ist wegweisend für die Beurteilung und Bewilligung der einzelnen Vorhaben in der Ortsbildschutzzone Wart.
- 10 Die heutigen Parkierungs- und Erschliessungsflächen sind gestalterisch aufzuwerten.