

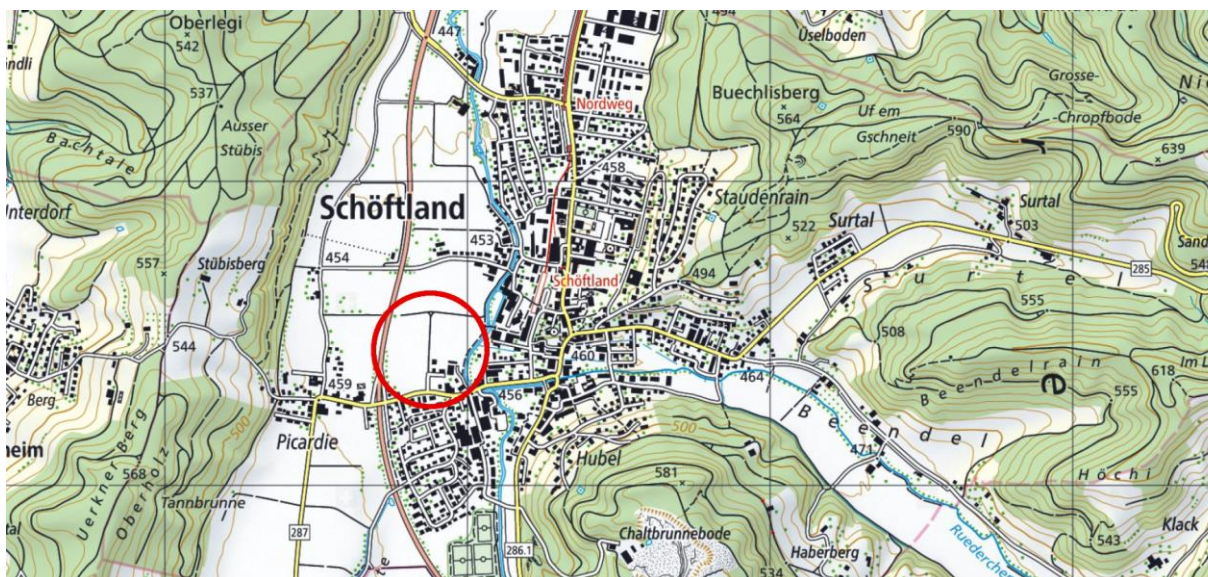
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Mühleareal / Hegmatte

gemäss § 15 BauG

Version für die Mitwirkung und
kantonale Vorprüfung

Weitere verbindliche Bestandteile:

Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Mühleareal / Hegmatte



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom: 22.11.2019 bis: 21.02.2020

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

bis:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Proj. Nr. 14-19-061-00

Datum 15.11.2019

Rev. Dat. --

Bearbeitung ebu / thr

f:\daten\m4\19-061-00\04_ber\01_bno\bno_schoeffland_synopse_191115.docx

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung, Beschluss Gemeindeversammlung am 19. November 2018, Genehmigung Regierungsrat am 15. Mai 2019.

rot & unterstrichen: Geänderte bzw. neue Bestimmungen
schwarz: bestehend

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teilrevidierte BNO Schöffland	Bemerkungen
2. Raumplanung		
2.3 Sondernutzungsplanung		
§ 5 Sondernutzungsplanung		
¹ Die im Bauzonenplan bandiert dargestellten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.		Unverändert
² Für das Gestaltungsplangebiet "Feldacker" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben: <ul style="list-style-type: none"> – Schaffung eines guten Übergangs vom Wohn- zum Arbeitsplatzgebiet – Überbauung des Gebietes mit einer in seiner Gesamtheit stimmigen, harmonisch und ruhig auftretenden sowie qualitativ hochstehenden Bebauung und Freiräumen – zweckmässige und effiziente Erschliessung für alle Verkehrsarten 		Unverändert

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teilrevidierte BNO Schöffland	Bemerkungen
<p>³ Für das Gestaltungsplangebiet "Geissgass" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> – sorgfältige Einpassung der Bauten in den bestehenden Kontext bzw. in die landschaftliche, vom Gewässer geprägte Umgebung sowie die Berücksichtigung und Thematisierung der Lage am Siedlungsrand – klar gegliederte und zusammenhängende Aussenräume, mit welchen die Qualität der vorhandenen Freiräume weiterentwickelt und erhöht werden können. – zweckmässige und effiziente Erschliessung für alle Verkehrsarten – Erschliessung des Areals erfolgt über den Badweg – Es sind Massnahmen umzusetzen, um die Planungswerte gemäss Art. 29 Lärmschutzverordnung einzuhalten – klare Setzung der Bauten entlang des Gewässers (Suhre) unter Berücksichtigung der Gewässerräume 		Unverändert
<p>⁴ Für das Gestaltungsplangebiet "Kernzone" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebietes gelten erhöhte Anforderungen. Sie haben sich sorgfältig in das historische Ortsbild (ISOS von nationaler Bedeutung) und in den Kontext der denkmalgeschützten Bauten und kommunalen Substanzschutzobjekten einzupassen. Die massgebenden kantonalen Fachstellen sind bei allen Verfahren frühzeitig einzubeziehen. 		Unverändert

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teilrevidierte BNO Schöffland	Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund der zentralen Lage und des öffentlichen Interesses an diesem Raum, sind die öffentlich zugänglichen Freiräume sowie die Strassenräume besonders attraktiv und ansprechend zu gestalten. – Im Rahmen des Gestaltungsplans «Kernzone» gilt es die Gewässerräume zu definieren respektive zu präzisieren. 		
	<p>^{4bis} <u>Für das Gestaltungsplangebiet "Mühleareal" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>Bauten und Anlagen innerhalb des Gestaltungsplangebietes haben sich rücksichtsvoll und angemessen in das Ortsbild und in den Kontext der geschützten Objekte einzufügen.</u> – <u>Die Höhe der Bauten orientiert sich am zonengemässen Richtwert. Der Richtwert kann in gut begründeten Fällen und unter Berücksichtigung der Zielvorgaben punktuell überschritten werden.</u> – <u>Über zwei grosszügige und attraktiv gestaltete Wegverbindungen sind lineare Sichtachsen von der Hegmatte zum Schloss sowie zum Kirchturm zu schaffen.</u> – <u>Es sind qualitativ hochstehende, gut gestaltete und auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft abgestimmte Erholungs-, Spiel- und Freiräume sowie Platz-/Parksituationen zu realisieren. Die Erlebbarkeit und die Zugänglichkeit zur Suhre sind zu gewährleisten und darf durch die Bebauung nicht erschwert oder verunmöglicht werden.</u> – <u>Im Rahmen des Gestaltungsplans ist der Gewässerraum</u> 	Neu eingefügt

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teilrevidierte BNO Schöffland	Bemerkungen
	<p><u>gemäss Gewässerschutzgesetz auszuscheiden.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>Erdgeschossnutzungen und Wohnungseingänge sind in der Regel auf den öffentlichen Raum auszurichten.</u> – <u>Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist flächensparend und effizient gestalten. Das Areal ist über ein attraktiv gestaltetes Fuss- und Velowegnetz an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz anzubinden.</u> – <u>Die Gleisanlagen sind in die Gestaltung der Aussen- und Freiräume einzubeziehen, eine zerschneidende Wirkung ist möglichst gering zu halten.</u> – <u>Bauten und Aussenräume sind klimaangepasst zu gestalten. Der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu beschränken. Bauten haben einen hohen Anteil erneuerbarer Energiequellen zu nutzen.</u> 	
<p>⁵ Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen,</p> <ul style="list-style-type: none"> – wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt, – oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist. 		Unverändert

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teilrevidierte BNO Schöffland	Bemerkungen
3. Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
§ 8 Bauzonen		
¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:		Ergänzung Zentrumszone Mühleareal

Bauzone	Signatur	max. Ausnützungsziffer	Schrägdach		Flachdach ***		mind. Grenzabstand [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			Fassadenhöhe traufseitig [m]*	Gesamthöhe [m]**	Fassadenhöhe Seitenfassade [m]*	Gesamthöhe [m]**			
Zentrumszone	Z	o	12.0 ^x	15.0 ^x	10.5 ^x	13.5 ^x	5.0 ^x	III	§ 10
Zentrumserweiterungszone	ZE	o	13.5 ^x	15.0 ^x	- ^x	13.5 ^x	5.0 ^x	III	§ 11
<u>Zentrumszone Mühleareal</u>	<u>ZM</u>	<u>o</u>	<u>12.5^x</u>	<u>14.0^x</u>	<u>-^x</u>	<u>13.0^x</u>	<u>5.0^x</u>	<u>III</u>	<u>§ 11a</u>

Nutzungsbonus		
max. zusätzliche Vollgeschosse gemäss § 11 Abs. 2 BNO in Abweichung zu BauG	max. AZ bei Erfüllung § 32 BNO	max. zusätzliches Vollgeschoss bei Arealüberbauung (vgl. § 33 BNO)
-	-	+1
+2	-	-
∴	∴	∴

* Die Fassadenhöhe ist an Hanglagen bei Schrägdächern und Flachdächern talseitig einzuhalten

** Gesamthöhe

- Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10 - 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 0.5 m

- Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 20 % reduziert sich die Gesamthöhe um 1.0 m

*** Sofern nichts anderes festgelegt wird, entspricht bei Flachdächern die Fassadenhöhe der Gesamthöhe.

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teilrevidierte BNO Schöffland	Bemerkungen
<p>² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen basierend auf einer einzugebenden soliden Planungsgrundlage im Einzelfall fest.</p>		Unverändert
<p>³ Die mit "x" (Richtwert) bezeichneten Masse gelten bei Neubauten und werden durch den Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt. Von den Richtwerten darf bei Neubauten nur im Interesse des Ortsbildschutzes abgewichen werden.</p>		Unverändert
<p>⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Mischzonen dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.7 m aufweisen. Die definierten Fassaden- und Gesamthöhen erhöhen sich um das Mehrmass.</p>		Unverändert
	<p><u>§ 11a Zentrumszone Mühleareal</u></p>	Neu eingefügt
	<p><u>¹ Die Zentrumszone Mühleareal (ZM) dient der hochwertigen Innenentwicklung und Stärkung des Ortszentrums.</u></p>	Neu eingefügt
	<p><u>² Sie ist bestimmt für Wohnen, für private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis 1'000 m² Nettoladenfläche. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.</u></p>	Neu eingefügt
	<p><u>³ Für Bauten im weiteren Umgebungsbereich des Kirchen- / Schlossbezirks gelten gestützt auf § 32 Kulturgesetz erhöhte Anforderungen. Sie haben sich sorgfältig in das historische</u></p>	Neu eingefügt

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teilrevidierte BNO Schöffland	Bemerkungen
	<u>Ortsbild (ISOS von nationaler Bedeutung) und in den Kontext der denkmalgeschützten Bauten einzupassen. Die massgebenden kantonalen Fachstellen sind bei allen Verfahren frühzeitig einzubeziehen.</u>	
	<u>⁴ Innerhalb der Zentrumszone Mühleareal gilt Gestaltungsplanpflicht. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist im Rahmen eines Konkurrenz- oder Gutachterverfahrens ein Richtprojekt zu erarbeiten, das die Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet erfüllt.</u>	Neu eingefügt
3.3 Schutzzonen		
§ 19 Naturschutzzonen im Kulturland		
¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.		Unverändert
² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.		Unverändert
³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung		Unverändert

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teilrevidierte BNO Schöffland	Bemerkungen
von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.		
⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.		Unverändert
⁵ Ausnahmen: Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.		Unverändert
⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.		Unverändert
⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:		Ergänzung Hegmatte

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kultur-landplan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	Artenreiche Heuwiese	<ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung - keine Beweidung - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)
Feuchtgebiet	blau	Laichgebiet, Brutbiotop	<ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung - keine Beweidung - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) - Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach Art. 41c GSchV
Gewässer	G		<ul style="list-style-type: none"> - kein Schwimmen und Befahren - kein Einfangen oder Aussetzen von Tieren - die Verlandung der Wasserfläche ist periodisch und abschnittsweise durch Entfernen der Pflanzen aufzuhalten - periodisches Ausholzen
<u>Hegmatte</u>	<u>türkis</u>	<u>Laichgebiet, Brutbiotop, Pionierstandort, extensive Wiesen</u>	<p><u>Die Naturschutzzone Hegmatte dient dem Naturschutz und der extensiven Erholungsnutzung. Die verschiedenen Nutzungsinteressen von Naturschutz und Erholung sind in einem Nutzungs- und Pflegekonzept aufeinander abzustimmen und haben mit dem Schutzziel in Einklang zu stehen. Es gelten folgende Bewirtschaftungs- und Nutzungseinschränkungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>- keine Düngung, keine Beweidung, kein Schwimmen und Befahren der Wasserfläche, kein Einfangen oder Aussetzen von Tieren</u> <u>- die Verlandung der Wasserfläche ist periodisch und abschnittsweise durch Entfernen der Pflanzen aufzuhalten</u> <u>- periodisches Ausholzen von Heckenstrukturen</u> <u>- Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Kleinstrukturen, Renaturierungsmassnahmen)</u> <u>- Bauten und Massnahmen zum Hochwasserschutz sind zulässig</u> <u>- eine extensive Erholung in ausgewiesenen Bereichen ist zulässig</u>

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teilrevidierte BNO Schöffland	Bemerkungen
3.4 Überlagerte Zonen		
§ 22 Landschaftsschutzzone		
¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.		Unverändert
² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14 Abs. 1. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.		Unverändert
³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.		Unverändert
⁴ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen		Unverändert

Rechtskräftige BNO Schöffland	Teilrevidierte BNO Schöffland	Bemerkungen
<p>⁵ In den Gebieten "Chäber"/"I der Au"/"Uf em Feld" und "Oberfeld" sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.</p>		Unverändert
	<p>⁶ <u>Bauten und Anlagen der Bahn können nur an dem im Zonenplan mit Symbol "Depot-/Werkstattstandort AVA" bezeichneten Standort bewilligt werden. Sie müssen sich gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen. Zur Sicherstellung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen. Zulässig ist die Erstellung von Bahndepot- und Werkstattanlagen, inklusive der nötigen Anlagen zur Erschliessung, Anlieferung und Parkierung. Die Anlage wird mit einer Gleisverbindung über die Hegmatte zum Mühleareal an das Schienennetz angeschlossen.</u></p>	Neu eingefügt