

EINWOHNERGEMEINDE KIRCHBERG



BAUREGLEMENT REVISION 2014 / 2016

AUFLAGEEXEMPLAR II

15. August 2018

Änderung folgender Punkte:

- Art. 27
- Art. 29
- Art. 32
- Anhang 4, Bauinventar

Ergänzungen sind unterstrichen.
Löschungen sind ~~durchgestrichen~~.

Artikel 27

3. Landwirtschaftszone / Weilerzone

~~¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Artikel 16, 22 und 24 RPG und weitere) und den Bestimmungen des Baugesetzes (Artikel 80 ff BauG).~~

~~¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.¹~~

~~² In der Landwirtschaftszone gelten für Wohnbauten dieselbe Masse wie in der Dorfzone D2 sowie für landwirtschaftliche Bauten dieselbe Masse wie in der Dorfzone D3. In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung. Silobauten und dergleichen bis zu einer Höhe von 18 m und einer Grundfläche von 30 m² dürfen in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebsbauten freistehen.~~

~~² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.~~

~~³ Für grössere Neuanlagen oder grössere bauliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche eine wesentliche Störung der Nachbarschaft verursachen, sind die Abstände zu Wohn- und Dorfzonen aufgrund der FAT-Richtlinien festzulegen, haben aber jedenfalls einen Minimalabstand von 100 m einzuhalten.~~

⁴ Die Weilerzone dient der Erhaltung der Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung (Aus- und Umbau, Abbruch und Wiederaufbau, Umnutzung) der bestehenden Bauvolumen nach Artikel 33 RPV.

Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen. Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche zulässig, sofern diese unauffällig in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden können und sofern der ortsprägende Charakter der Aussenräume nicht gestört wird. Neue unbewohnte An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und sofern diese unauffällig in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden können und sofern der ortsprägende Charakter der Aussenräume nicht gestört wird.

Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

Bei allen baulichen Eingriffen bei Bauten wie im Aussenraum muss das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume (Anhang 3 zum Bericht zur Ortsplanungsrevision) gewahrt werden. Bütikofen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Weiler von nationaler Bedeutung verzeichnet. Das Inventar ist bei Bauvorhaben und Veränderungen in der Umgebung zu berücksichtigen.

Bei Planungen zu allen bewilligungspflichtigen Eingriffen an Bauten und im Aussenraum innerhalb der Baugruppe / Ortsbildschutzperimeter zieht die Baukommission die kantonale Denkmalpflege bei.

¹ Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Artikel 29

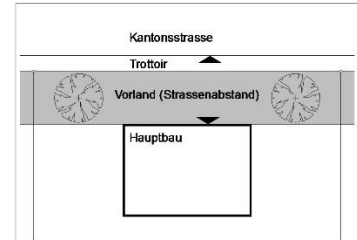
2. Dorfzone D2, D3 Kernzone K3, K5

¹ In den Dorfzonen D2, D3 sowie den Kernzonen K3, K5 sind vielfältigste und intensive Nutzungen erlaubt wie Laden-, Büro-, Kleingewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen.

Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Dorfzonen D2, D3 oder der Kernzone K3, K5 beeinträchtigen sind untersagt (Artikel 8 BR).

² In den Kernzonen K3, K5 sind Hauptbauten möglichst strassenbezogen zu erstellen. Das Vorland ist insbesondere bei Neubauten öffentlich zugänglich (Fussgänger/Velos) zu halten und so zu gestalten, dass Zug um Zug im Ortskern eine einheitliche und gesamtheitliche Wirkung im Strassenraum entsteht.

Betriebsfremde Aussenwerbung ist in den Kernzonen K3 und K5 untersagt.



³ Auf den Parzellen Nrn. 327 und 813 sind im Rahmen der bestehenden Nutzungen weiterhin umfassendere An-, Auf- und Umbauten der bestehenden Industriebauten möglich. Die Fassadenhöhe traufseitig (Fht) darf die Höhenkote von 520.0 m.ü.M. nicht überschreiten. Für beide Parzellen wird keine Gebäudelänge festgelegt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Die übrigen Vorschriften richten sich nach den Bestimmungen für die Kernzone K5 bzw. die Dorfzone D3.

³ ~~In der Kernzone K5 sind auch umfassendere An-, Auf- und Umbauten der bestehenden Industriebauten weiterhin möglich im Rahmen der Masse gemäss Artikel 39 BauR.~~

⁴ In den Dorfzonen D2, D3 und in den Kernzonen K3, K5 ist die Voranfrage nach Artikel 4 c) BR vorgeschrieben.

Wo nötig kann der Gemeinderat in den Kernzonen K3, K5 für Neubauten die Erarbeitung einer Überbauungsordnung nach Artikel 88 BauG verlangen.

Mittels Überbauungsordnung kann in den Kernzonen K3, K5 in der ersten Bautiefe entlang von Strassen zwischen Bauten annähernd geschlossen, mit einem seitlichen Grenzabstand von 2 m gebaut werden.

Artikel 32

5. Zonen mit Planungspflicht

b) ortsbezogene Bestimmungen

- 3) Zone mit Planungspflicht ZPP 6 "Höchfeldweg"
- Die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 „Höchfeldweg“ bezweckt die dichte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Der Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren zu erfolgen. Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat min. 0,6 zu betragen. Die Erschliessung erfolgt ab dem Höchfeldweg. Eine Fussgänger- und Fahrradverbindung an die Bütikofenstrasse ist zu prüfen. ~~Eine (Schul-)wegverbindung vom Selzweg zum Höchfeldweg durch das Areal ist anzustreben.~~
- Neubauten haben beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.
- Die Bebauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W3 und W2 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan.
- Mit der Fassadenhöhe traufseitig (FHT) darf im gesamten Gebiet der ZPP 6 die Höhenkote von 534 m.ü.M. nicht überschritten werden.
- Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn dies ökologisch sinnvoll ist. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden.
- 4) ~~Zone mit Planungspflicht ZPP 7 "Chosthusweg"~~
- ~~Die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 „Chosthusweg“ bezweckt die dichte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Der Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren zu erfolgen. Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat min. 0,6 zu betragen. Die Erschliessung erfolgt ab dem als Wohnstrasse zu gestaltenden Chosthusweg.~~
- ~~Neubauten haben beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.~~
- ~~Bei der Konzepterarbeitung muss durch Höherlegen der Bauten / Terrainanpassungen der Nachweis erbracht werden, dass die Neubauten nicht durch Überflutung von der Emme her gefährdet werden können (Das Gebiet liegt überwiegend im Gefahreng Gebiet blau). Das Gefahrengutachten zur ZPP7 vom 19.01.2018 der Firma Hunziker, Zarn & Partner AG ist zu beachten. Im 42-m breiten Abflusskorridor im Südteil der ZPP 7 dürfen keine Hochbauten, aber Parkplätze, Spielfeld und weitere dergleiche ebene Anlagen erstellt werden.~~
- ~~Die Überbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W3.~~
- ~~Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn dies ökologisch sinnvoll ist. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden.~~

ANHANG IV

SCHÜTZENSWERTE UND ERHALTENSWERTE BAUTEN IN DER GEMEINDE KIRCHBERG (Vgl. Bauinventar der Gemeinde Kirchberg)

<i>Strasse oder Ort</i>	<i>Haus-Nr.</i>	<i>Baugattung</i>	<i>Bewertung</i>	<i>K-Objekt</i>
Erlenweg	2	Bauernhaus	erhaltenswert	
Erlenweg	2 A	Bauernhaus	erhaltenswert	