



## Art. 8 Zonen

### «Anpassung der Zonenauflistung»

...

#### Kernzone

#### Kernzone 1

#### Kernzone 2

## Art. 10 Kernzonen 1 und 2

<sup>1</sup> Die Kernzonen sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftliche Bauten dürfen, ausgenommen entlang der Kantonsstrasse, erstellt werden.

~~<sup>2</sup> Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.~~

~~<sup>3</sup> Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.~~

~~<sup>4</sup> Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird. «Diese Bestimmung ist im Hofstattdrecht enthalten»~~

<sup>2</sup> Bauvorhaben in den Kernzonen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Ein qualitätssicherndes Verfahren, die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Bauberatung der Denkmalpflege zu begleiten.

<sup>3</sup> Wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, dürfen die Höhenmasse um 10% sowie die Ausnutzungsziffer (Kernzone 2) um 10% erhöht werden. Bei Folgeplanungen ist ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Folgeplanung durchzuführen. Bei Neubauten ausserhalb einer Folgeplanung, bei denen mehr als 500 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche realisiert werden, ist ein qualitätssicherndes Verfahren ebenfalls Pflicht. Als qualitätssichernde Verfahren gelten der Studienauftrag, der Wettbewerb oder ein vertieftes Variantenstudium in Anlehnung an die zugehörige SIA-Norm.

<sup>4</sup> In der Kernzone 1 wirken die bestehenden Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen wie Baulinien. Zurückversetzte Bauten und geschlossene Gebäudezeilen sind zulässig. Auf der Seite zu angrenzenden anderen Bauzonen sind deren maximalen Gebäude- und Firsthöhen zu übernehmen.

**Art. 21 Zonenschema**

Zonen	Ausnützungsziffer	Grenzabstand [m]		Gebäudelänge [m]	Gebäudehöhe [m]	
		gross	klein		Trauf	First
Kernzone offene Bauweise	-	5.0	2.5	40	12.0	15.0
Kernzone geschlossene Bauweise	-	2.5	2.5	-	12.0	15.0
Kernzone 1	-	*		-	-	-
Kernzone 2	0.8	5.0	2.5	25	10.5	14

\* Bestehende Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen, sonst geschlossene Bauweise oder 2.5 m.

- Empfindlichkeitsstufe: 3
- Zulässiger Störungsgrad bei Betrieben: 2

**~~Art. 22 Offene Bauweise~~**

«Die Bestimmung zu offener und geschlossener Bauweise sind nicht erforderlich. Eine geschlossene Bauweise kann in der Kernzone 1, bei Quartierplänen, oder mit Grenzbaurechten erwirkt werden.»

~~Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.~~

**~~Art. 23 Geschlossene Bauweise~~**

«Die Bestimmung zu offener und geschlossener Bauweise sind nicht erforderlich. Eine geschlossene Bauweise kann in der Kernzone 1, bei Quartierplänen, oder mit Grenzbaurechten erwirkt werden.»

~~<sup>1</sup> Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.~~

~~<sup>2</sup> Bei geschlossener Bauweise sind seitlich sowie gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.~~

~~<sup>3</sup> Bei bestehenden Häuserzeilen ist grundsätzlich das bisherige äussere Konzept beizubehalten. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden bedarf es eines Quartiergestaltungsplanes.~~

~~<sup>4</sup> Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes grundsätzlich nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt.~~

### **Art. 33 Anpassungsbereich**

«Der Anpassungsbereich im Generellen Gestaltungsplan wird aufgehoben. Dementsprechend kann auch der zugehörige Baugesetzartikel gelöscht werden.»

~~<sup>1</sup> Als Anpassungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.~~

~~<sup>2</sup> Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wiederaufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.~~

### **Art. 35a Strukturerhaltungsgebiet**

«Die Strukturerhaltungsgebiete sind neu. Der vorgesehene Artikel stützt sich auf das Musterbaugesetz.»

<sup>1</sup> Als Strukturerhaltungsgebiet bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer Form und Stellung zur Identität des Ortes beitragen.

<sup>2</sup> Ein Abbruch und Wiederaufbau sowie Erneuerungen, die nach Aussen in Erscheinung treten, sind zulässig, wenn das Projekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende bestehende Objekt.

### **Art. 35b Förderung**

«Der vorgesehene Artikel bezweckt die Erhaltung der baulichen Identität z.B. von Ställen. Er stützt sich auf das Musterbaugesetz.»

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann für Massnahmen zugunsten einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung projektbezogene Beiträge aus dem kommunalen Fonds der Mehrwertabgabe gewähren.

<sup>2</sup> Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden. Gemeindebeiträge an Identität stiftende oder wertvolle Bauten richten sich an Beiträgen des Kantons.

### **Art. 37 Baulinien**

<sup>1</sup> Die Baulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften.

<sup>2</sup> Für die Ermittlung der Baulinientiefe ist auf die öffentlichen Interessen abzustellen.

~~<sup>3</sup> In der Dorfkernzone können Baugestaltungslinien gezogen werden. Sämtliche Neubauten müssen an diese Linie gestellt werden.~~

### **Art. 41 Folgeplanungen**

<sup>1</sup> In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

<sup>2</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

<sup>3</sup> Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

~~<sup>4</sup> Im Rahmen einer Folgeplanung kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit eine sehr hohe ortsbauliche Qualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Ausnutzungsziffer kann bis zu 15% erhöht werden (25% in Kombination mit einem qualitätssichernden Verfahren in der Kernzone 2). Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.~~

<sup>5</sup> Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanung definiert werden. **«Absatz gemäss laufender Teilrevision Cicero.»**

### **Art. 51 Sonnenkollektoren, Parabolspiegel, Wärmepumpen und Antennen**

<sup>1</sup> Bewilligungen für Sonnenkollektoren, Solarzellen, Parabolspiegel und Wärmepumpen werden erteilt, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche und bebauten Umwelt zu befürchten sind.

<sup>2</sup> Pro Gebäude sollen nur ein Antennenmast und ein Parabolspiegel angebracht werden.

<sup>3</sup> Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss dem Generellen Gestaltungsplan als geschützt oder zu erhalten eingestuft sind oder in einem Strukturerhaltungsgebiet liegen, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

#### **Art. 56a Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke**

«Dieser Artikel ist eine Massnahme der Baulandmobilisierung und entspricht dem Mustebaugesetz.»

<sup>1</sup> Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungs- handlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.

<sup>2</sup> Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherr- schaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.

<sup>3</sup> Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Bean- spruchung und auf vollen Schadenersatz.

<sup>4</sup> Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, ent- scheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels an- fechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Ent- schädigung.

<sup>5</sup> Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

#### **Art. 64a Übergangsbestimmung Teilrevision Zentrumsentwicklung**

Anpassungen des Baugesetzes im Rahmen der nachfolgenden Gesamtrevision, welche Einfluss auf die Inhalte der Teilrevision haben, bleiben vorbehalten.

## **Anhang Baugesetz; Rahmenbedingungen Folgeplanungen**

### Arealplan Zentrum

- Es sind gestaffelte Gebäudehöhen vorzusehen.
- Entlang der Kantonsstrasse ist Raum für eine allfällige Strassenanpassung, für ein Trottoir sowie für den Platzbereich bereitzustellen.
- Gegenüber der Kantonsstrasse sind Baulinien zu definieren.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig.
- Eine hohe Nutzungsdichte ist anzustreben.

### Quartierplan Löwengasse

- Es sind gestaffelte Gebäudehöhen vorzusehen.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig.
- Eine Mindestausschöpfung von 80% der festgelegten Ausnützung ist sicherzustellen.