

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zielebach

Teilrevision Ortsplanung

Ergänzung Baureglement (BR)

Die Teilrevision besteht aus:

- Zonenplanausschnitt Dorf
- Zonenplanausschnitt
Schachenbüüne
- Zonenplan Naturgefahren mit
Gewässerraum
- Ergänzung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Beurteilung der Bodengründigkeit

Juni 2016

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN

Art. 7a (neu)

- Gefahrenbereiche
- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
 - ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
 - ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet) oder mittlerer (blaues Gefahrengebiet) Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
 - ⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)¹ wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 14

- Gewässerbereich
- ~~¹ Von Gewässern sind folgende Bauabstände einzuhalten:
a. 7 Meter für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen)
b. 10 Meter für Hochbauten~~
 - ~~² Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen.~~
 - ~~³ Die Baubewilligungsbehörde kann den Bauabstand herabsetzen:
a. wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen (z.B. Denkmalpflege, Erholungsanlagen).
b. für Bauten und Anlagen, die einen Standort am Wasser erfordern. Falls der Bauabstand herabgesetzt wird, ist für einen angemessenen ökologischen Ersatz gemäss Art. 1 lit. a NHG zu sorgen.~~
 - ~~⁴ Im Uferbereich gemäss Abs. 1 lit. a ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnaher Grünraumgestaltung anzustreben.~~

Geschützter
Gewässerraum

- ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - Schutz vor Hochwasser;
 - Gewässernutzung.
- ² Der Gewässerraum der Bäche wird mit dem «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» festgelegt. Die Bestimmungen zum Gewässerraum

¹ Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Als sensible gelten Gebäude und Anlagen:

- in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schaltanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Gebäude mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

gehen den Bestimmungen gemäss Zonenplan und Baureglement vor. Bei Gewässern im kantonalen Naturschutzgebiet Gerlafingerweiher ist der Bauabstand im Einzelfall festzulegen.

- ³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung².
- ⁵ Im dicht überbauten Gebiet können - vorbehältlich übergeordneter Interessen - durch die zuständige Stelle kleinere Abstände bewilligt werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.
- ⁶ Bei eingedolten Gewässern im Baugebiet beträgt der Gewässerraum 11 m. Massgebend ist die effektive Lage der Leitung. Gestattet sind leicht entfernbar Anlagen der Aussenraumgestaltung. Mit Zustimmung der zuständigen Stelle kann auf einen Gewässerabstand verzichtet werden.
- ⁷ Für Gebäude und Anlagen, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.
- ⁸ Gegenüber der Ufervegetation ist mit Anlagen mindestens ein Abstand von 3 m, mit Hochbauten mindestens 6 m zu wahren.

Art. 14a

Waldabstand

Für Bauten mit verkürztem Waldabstand ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV erforderlich.

² Für die landwirtschaftliche Nutzung haben die Gewässerräume von eingedolten Gewässern keine Auswirkung.

D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Art. 33

- Zone für öffentliche Nutzungen
- ¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe H III (Art. 43 LSV).
- ~~Schule~~
- ² ~~Die Zone „Schule“ ist für die Schulanlage und den Kindergarten der Gemeinde bestimmt.~~
- ~~Gemeindeverwaltung~~
- ³ ~~Die Zone „Gemeindeverwaltung“ ist für die Verwaltung der Gemeinde bestimmt.~~
- ~~Spiel + Sport beim alten Schulhaus~~
- ² ~~Die Zone „Spiel + Sport“ ist für allgemein nutzbare Spiel- und Sportanlagen mit den dazugehörigen Nebenbauten bestimmt.~~
- ~~Feuerwehr + Wasserversorgung~~
- ³ ~~Die Zone „Feuerwehr + Wasserversorgung“ ist für Magazine und Pumpenanlagen bestimmt. Zeitgemässe Erneuerungen im Rahmen von Nebenbauten sind zulässig.~~

Art. 35

- ~~Grünzonen~~
- ~~Grünzonen gliedern die Siedlung und halten im Ortsinnern Grünräume frei. Es gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG.~~

Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Holzrüti"

Art. 35 (neu)

- ¹ Die ZPP "Holzrüti" bezweckt die Weiterentwicklung des gewerblich genutzten Areals mit Kompost- und Grüngutaufbereitung sowie der Lagerung und Aufbereitung von natürlichen Stoffen, wie Holz, Erde, etc..
- ² Gestattet sind gewerbliche Nutzungen, insbesondere der Abfall- und Holzverwertung sowie der Energieproduktion. Nicht gestattet sind Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen.
- ³ Es gelten folgende Masse:
- Grünflächenziffer: mindestens 15 %
 - Gebäudehöhe max. 9 m (ausgenommen Silos nach Art. 28 Abs. 3 GBR).
 - Gebäudelänge max. 60 m
 - Grenzabstand mind. 5 m, interne Abstände frei
 - Vordächer von max. 5 m Ausladung
 - Dachneigung min. 12° und max. 20°
- ⁴ Es gilt die ES III (Art. 43 LSV)
- ⁵ Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze:

- Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein klarer Abschluss der Gesamtanlage vorzusehen.
- Entlang dem Wald und den öffentlichen Strasse ist ein mindestens 5 m breiter Streifen als naturnahe Grünfläche mit Hecken oder Sträuchern zu gestalten.
- Es ist eine ruhig wirkende gesamtheitliche Gestaltung der Bauten und Aussenanlagen überwiegend in Holz und mit zurückhaltender Farbgebung anzustreben.
- Die arealinternen Verkehrs-, Kompostier- und Lagerflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten.
- Die Erschliessung hat ab der Dorfstrasse im Nordosten zu erfolgen.
- Erschliessungs- und Abstellflächen für Fahrzeuge sind auf das betrieblich notwendige Mass zu beschränken.
- Gegenüber den Grünstreifen und dem Landwirtschaftsland kann ein maximal 1.8 m hoher Zaun erstellt werden.

Zone mit
Überbauungs-
ordnung

Art. 35a (neu)

Es bestehen folgende rechtskräftige Überbauungsordnungen:

- ÜO "Weid", genehmigt am 8. August 1985
- ÜO "Fröschacher", genehmigt am 28. Juni 1991 mit Änderungen genehmigt am 27. August 1998, 30. März 2005 und 4. März 2014

Art. 44

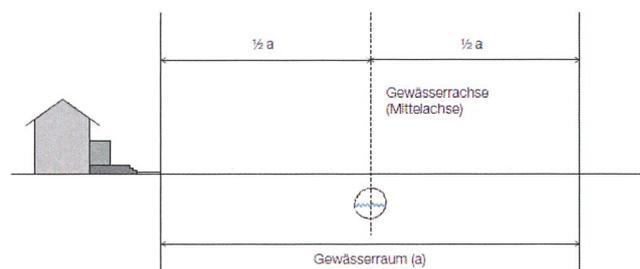
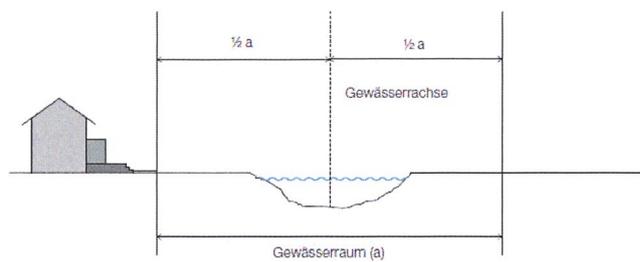
Aufhebung alter
Pläne und
Vorschriften

- ¹ Mit der Genehmigung ~~dieser~~ der Grundordnung vom 18. November 2002 werden aufgehoben:
 - das Baureglement vom 5. April 1989
 - der Zonenplan vom 5. April 1989
 - ~~die Zonenplanänderung vom ?~~
- ² Mit der Genehmigung der Teilrevision vom ... 2016 werden folgende Pläne aufgehoben:
 - ÜO "Holzrüti", genehmigt am 20. Juli 1994 mit Änderung / Erweiterung genehmigt am 20. Januar 2004 und 3. August 2004
- ³ Die Teilrevision bestehend aus den geänderten Bestimmungen des Baureglements mit Anhang, den Zonenplanänderungen und dem neuen Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum, tritt am Tag nach der Genehmigung in Kraft.

Anhang I

2. Grafische Darstellungen der Abstandsberechnung

2.3 Geschützter Gewässerraum Art. 14



Anmerkung: Die hier dargestellte Skizze zur Messweise umfasst auch sämtliche Anlagen wie Parkplätze, Terrassen und Terrainveränderungen. Massgebend ist der «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum».

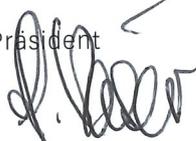
Genehmigungsvermerke zur Teilrevision 2016

Mitwirkung vom	20. August bis 21. September 2015
Vorprüfung vom	23. März 2016
Publikation im Amtsblatt vom	4. Mai 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	28. April und 3. Mai 2016
Öffentliche Auflage vom	29. April bis 3. Juni 2016
Einspracheverhandlungen am	9. Juni 2016
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. April 2016

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2016

Präsident



Hans Ulrich Käser

Sekretärin



Barbara Gerber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zielebach, 15.07.2016

Gemeindeschreiberin



Barbara Gerber

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**



22. Feb. 2017

