



Gemeinde Röschenz
Revision Teilzonenvorschriften Dorfkern

Stellungnahme zur öffentlichen Mitwirkung
Entwurf vom 16. März 2010

Ablauf der Mitwirkung

Nach der Ausarbeitung der Dorfkernplanung zwischen Dezember 2008 und Juli 2009 wurde sie am 2. September 2009 der Öffentlichkeit präsentiert. Die Veranstaltung wurde von ca. 40 Personen besucht.

Vom 1. bis 30. September 2009 waren folgende Planungsunterlagen auf der Gemeindeverwaltung und auf der Homepage der Gemeinde zur Einsichtnahme ausgestellt:

- Teilzonenplan Dorfkern
- Teilzonenreglement Dorfkern
- Planungsbericht

Alle Interessierten hatten die Möglichkeit in dieser Frist schriftliche Stellungnahmen an den Gemeinderat einzugeben. Sowohl die Orientierungsversammlung wie auch die gesetzliche Mitwirkung wurden im Dorfblatt „Mattegumper“ bekannt gegeben.

Anschliessend an der öffentlichen Mitwirkung hat die Gemeinde zwischen Oktober 2009 und Februar 2010 Gespräche mit einzelnen Mitwirkenden geführt.

Anregungen aus der Bevölkerung

Es gingen 13 Mitwirkungseingaben ein. Auf alle wird im Folgenden detailliert eingegangen. Aus der Mitwirkung ergeben sich Änderungen der Teilzonenvorschriften Dorfkern.

Die wichtigsten Änderungen sind wie folgt:

- Öffnung des Hofstattbereichs für bewohnte Bauten
- Schaffung einer neuen Schutzkategorie - übrige Bauten mit Bedeutung für das Ortsbild
- Verschiedene Änderungen des Perimeters

Alle Änderungen sind im Planungsbericht erläutert.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
S. Kungler						
1.		K	Strassenbeleuchtung	-	Die Oberdorfstrasse 11 wird nie richtig dunkel, weil von verschiedenen Seiten Strassenlampen hereingleuchten.	Strassenbeleuchtung auf Kantonsstrassen ist Sache des Kantons. Das Anliegen wird an den Kanton weitergeleitet.
2.		K	Unterstützungsbeiträge	Reg	Wie kommt man zu finanzieller Unterstützung bei der Erstellung von Dachflächenfenstern/ Lukarnen?	Öffentliche Beiträge sind von der Gemeinde zur Verfügung gestellt, jedoch nur für Mehraufwand im Sinne des Ortsbilds (siehe Zonenreglement Dorfkern § 13)
R. Henz-Walther						
3.		✓	Schutzkategorie Oberdorfstrasse 55	Plan	Der Wohnteil der Oberdorfstrasse 55 soll in der Schutzkategorie ‚erhaltenswerte Bauten‘ bleiben.	Das Volumen des Gebäudes ist ohne Frage schützenswert. Allerdings ist der Schutz der bestehenden Bausubstanz bei genauerem Hinsehen ein Grenzfall. Die Gemeinde hat den Antrag überprüft und tritt ein auf das Anliegen.
I. und K. Corbat – Weber						
4.		---	Transparenz	-	Umfassendere Transparenz in die Teilzonenvorschriften bringen.	Die Gemeinde ist der Meinung, dass die Teilzonenvorschriften Dorfkern bereits transparent sind. Sie steht gerne bereit, spezifische Verbesserungsvorschläge mit den Mitwirkenden zu besprechen.
5.		✓	Regelung des Hofstattbereiches	Reg	10 % Erweiterung des Hofstattbereiches mit klaren Richtlinien genauer reglementieren.	Der Hofstattbereich wird nicht wie angegeben um 10% erweitert. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Mitwirkenden die 10% Bebauungsziffer im Hofstattbereich im Sinne hatten. Die Bestimmungen dazu sind im Ziffer 8.2 des Teilzonereglements umschrieben. Diese wurde präzisiert.
6.		---	Kleinbauten	Reg	Genauer umschreiben, welche Kleinbauten möglich sind, inkl. Masse	Eine ausführliche Auflistung möglicher Arten Kleinbauten ist nicht erwünscht, denn Kleinbauten, die sich nicht in dieser Liste befänden, wären nicht zulässig, auch wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigten. Maximalmasse sind angegeben.
7.		---	Richtlinien	-	Restriktivere Richtlinien ausarbeiten, diese genau definieren	Die Bestimmungen im Reglement haben sich in der Praxis bewährt. Sie sollen im Einzelfall den nötigen Spielraum lassen, um gute Lösungen zu ermöglichen.
8.		---	Bauordnung	-	Klarere Bauordnung ausarbeiten	Siehe oben

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
9.		---	Hofstattbereich	-	Mit Grüngürtel schonender umgehen	Die Gemeinde ist der Meinung, das der Hofstattbereich in einzelnen Fällen kleine Überbauungen vertragen kann.
10.		(✓)	Wege Hofstattbereich	Plan	Keine neuen Wege planen, die bestehenden (offiziellen) unbedingt wieder öffnen	Die bestehenden Wege werden beibehalten bzw. angepasst. Die Erschliessung wird rechtsverbindlich in einer Mutation des Strassennetzplans festgelegt.
T. Schnell (vertreten durch V. Reist)						
11.		✓	Verschiebung Baubereich Parzelle Nr. 42	Plan	Der vorgesehene Baubereich auf der Parzelle Nr. 42 soll nach Süden verschoben werden.	Der Baubereich wird nach Süden verschoben. Dadurch wird mehr Freiraum für die bestehenden Bauten entlang der Oberdorfstrasse gewonnen.
12.		✓	Erschliessung Baubereich Parzelle Nr. 42	Plan	Der Baubereich auf der Parzelle Nr. 42 soll von der Lützelstrasse oder über die Gemeindeparzelle Nr. 44 von der Oberdorf- und Lützelstrasse her erschlossen werden.	Der Baubereich wird von der Lützelstrasse erschlossen. Die Zufahrt soll auch der Parzelle Nr. 41 dienen.
13.		✓	Flachdächer im Hofstattbereich	Reg	Flachdächer sollen auch im Hofstattbereich möglich sein.	Neu: „Um Hauptbauten im Hofstattbereich bestehenden Hauptbauten unterzuordnen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der kantonalen Fachstelle auch Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Neigung von 15° zulässig.“ (§ 7, Zonenreglement Dorfkern)
14.		✓	Koordination Bebauung Parzellen Nr. 41, 42 und ev. 43		Die Bebauung der benachbarten Parzellen Nr. 41, 42 und ev. 43 ist koordiniert zu planen	Eine gute Koordination der Bebauung der Parzellen Nr. 41, 42 und eventuell 43 ist für eine gute Siedlungsqualität unerlässlich.
D. und M. Gojani (vertreten durch P. Stenz)						
15.		✓	Bautiefe Baubereich Oberdorfstrasse 3	Plan	Der Baubereich zwischen den Liegenschaften Oberdorfstrasse 3 und 5 soll von der heutigen Tiefe von 15 m auf einer Tiefe von 9 m reduziert werden.	Eine 15 m Bautiefe ist für den Anbau wohngygienisch nicht sinnvoll, da zu wenig Licht in den Bau reinkommt.
16.		✓	Verschiebung Baubereich Parzelle Nr. 41	Plan	Die durch die Verkleinerung des aktuellen Baubereichs wegfallende Baufläche soll in einem neuen Baubereich in der Grösse von 11 x 9 m im unteren Bereich der Parzelle angeordnet werden.	Hinsichtlich der neuen Lage des Baubereichs auf der Nachbarparzelle Nr. 42 sowie der Verkleinerung des bestehenden Baubereichs auf der Parzelle Nr. 41 kann auf den Antrag eingetreten werden.
17.		✓	Erschliessung Baubereich Parzelle Nr. 41	Plan	Der neue Baubereich ist von der Lützelstrasse her zu erschliessen.	Der Baubereich wird von der Lützelstrasse erschlossen. Die Zufahrt soll auch der Parzelle Nr. 42 dienen.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
J. Karrer						
18.		✓	Schindelhofstrasse 15	Plan	Der hintere Hausteil der Schindelhofstrasse Nr. 15 ist bewohnt und ist aus diesem Grund der Schutzkategorie „übrige Bauten“ zuzuordnen	Es wird auf den Antrag eingetreten.
Erbengemeinschaft: R. Flury-Kaufmann, R. Schnell-Kaufmann (vertreten durch A. Kaufmann)						
19.		(✓)	Fensterfrontflächen Seitenfassaden	Reg	Das Zonenreglement soll bei den Seitenfassaden grössere Fensterfrontflächen zulassen.	Lichtöffnungen an den Seitenfassaden sind grundsätzlich zulässig. Es bestehen keine Maximalmasse. Ihre Verwendung ist jedoch mit Gestaltungsauflagen verbunden und deshalb von Fall zu Fall zu beurteilen.
20.		---	Sonnenkollektoren	7.3	Sonnenkollektoren sollen auf der Strassenseite zulässig sein.	Die Gemeinde versucht, einen Kompromiss zwischen dem Ortsbild und dem Wunsch nach erneuerbaren Energie zu finden. Auf der Strassenseite sind Sonnenkollektoren wegen der grossen Bedeutung der Dachflächen für das Ortsbild nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine gute Lösung vorliegt.
21.		---	Materialien Läden und Fenster	Reg	Aluminiumläden und –fenster sollten allgemein zulässig sein.	Bei geschützten und erhaltenswerten Bauten legt die Gemeinde Wert auf Substanzschutz. Konsequenterweise sollen also auch bei neuen Eingriffen Materialien verwendet werden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Bei „übrigen Bauten“ können auch Kunststoff- und Holzmetallfenster sowie Aluminiumläden verwendet werden.
W. Schnell (vertreten durch C. Ghirardi)						
22.		✓	Kostenlose Beratung	2	Die Kostenlosigkeit beim Bezug beratender Fachstellen (Gemeinde, Kanton) ist beizubehalten und in § 2 zu verankern.	Die Bauberatung der Gemeinde ist nach wie vor kostenlos. Es wird auf den Antrag eingetreten.
23.		(✓)	Materialien Fenster und Türen bei geschützten Bauten	4.1	Folgender Satz ist unpräzis und deshalb zu streichen: „Fenster und Türen sind materialgerecht auszuführen“.	Der Satz wird präzisiert. „Fenster und Türen sind in Holz auszuführen“.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
24.		---	Substanzschutz bei geschützten Bauten	4.1	Absatz 2 ist zu streichen. <i>Begründung: Vorschriften über das Innere von Gebäuden in der Kernzone gehen über den in § 18 vorgegebenen Rahmen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und somit über die Gemeindekompetenz hinaus.</i>	Bei der Kategorie „geschützte Bauten“ wird nicht nur das Volumen des Gebäudes sondern auch die Substanz geschützt. § 6 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) legt fest, „Kanton und Einwohnergemeinden erlassen im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baurechts“.
25.		---	Sprossen	5	Folgender Satz ist zu streichen: „Bei Sprossen sind nur echte, durchgehende zu verwenden“, wenn damit gemeint ist, dass die Sprossen jeweils auf den Scheiben statt zwischen den Scheiben sein müssen.	Je nach Blickwinkel sind Sprossen zwischen den Glasscheiben nicht sichtbar, so dass eine starke Verfälschung des ursprünglichen Fensterbilds entsteht.
26.		---	Holzmetall- und Kunststofffenster	5	Folgender Satz ist zu ersetzen: „Holzmetall- und Kunststofffenster sind nur bei übrigen Bauten und Neubauten zugelassen“. Der Text des aktuellen Reglements ist zu übernehmen: „Holzmetall- und Kunststofffenster sind gestattet“.	Bei geschützten und erhaltenswerten Bauten legt die Gemeinde Wert auf Substanzschutz. Konsequenterweise sollen also auch bei neuen Eingriffen Materialien verwendet werden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen.
27.		---	Biberschwanzziegel	7	Die Bevorzugung Biberschwanzziegel ist zu streichen.	Die Materialisierung der Dachflächen ist für das Ortsbild von zentraler Bedeutung. Im aktuellen Zonenreglement sind nur naturrote, antike und antikrustikale Tonziegel zulässig. Die neue Regulierung stellt eine Liberalisierung der aktuellen Bestimmungen dar, in dem neulich alle naturfarbenen Tonziegeln erlaubt sind. Biberschwanzziegel sind im Ortskern bevorzugt, da sie der herkömmlichen Bauweise entsprechen und insofern als die ideale Lösung betrachtet werden können.
28.		✓	Parabolantennen	7.1	Der maximale Durchmesser von Parabolantennen von 0.6 m ist auf 0.85 m zu erhöhen.	Diese Bestimmung wird gestrichen.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
29.		---	Maximalmass überdeckte Dacheinschnitte	7.2	Das Maximalmass für überdeckte Dacheinschnitte ist zu erhöhen.	Neue Eingriffe ins Dach sind für die Belichtung des Dachraums unumgänglich, müssen sich jedoch gut ins Ortsbild integrieren. Dacheinschnitte wirken im Vergleich zu anderen Eingriffen sehr störend, da sie nicht nur die Dachfläche sondern auch die Form des Dachs beeinträchtigen. Ihre Grösse ist deshalb in Grenzen zu halten. Ausserdem stellen alle Maximalmasse in § 7.2 die kantonale Praxis dar. Erfahrungsgemäss werden höhere Masse vom Kanton nicht genehmigt.
30.		---	Maximalmass Dachflächenfenster	7.2	Das Maximalmass von Dachflächenfenstern ist zu erhöhen. <i>Begründung: § 73 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz verlangt eine Fensterfläche von 10% Bodenfläche. Eine Zimmergrösse von 12 m² gäbe also eine Fensterfläche von 1.2 m²</i>	Mehrere kleine Dachflächenfenster wirken oft ruhiger als einer grosser Eingriff. Die erwünschte Lichtfläche von 1.2 m ² ist also möglich, jedoch über vier Dachflächenfenster verteilt. Ausserdem stellen alle Maximalmasse in § 7.2 die kantonale Praxis dar. Erfahrungsgemäss werden höhere Masse vom Kanton nicht genehmigt.
31.		✓	Bebauung Hofstattbereich	8.2	Die Bebauungsziffer sowie die Maximalmasse für Bebauung im Hofstattbereich sind zu erhöhen.	Neu gilt eine Bebauungsziffer von 12% für bewohnte Bauten im Hofstattbereich. Mit dem vereinfachten Quartierplanverfahren sind auf dafür geeigneten Arealen 15% möglich. Bei Flach- und Pultdächern sind zwei Geschosse zulässig.
32.		---	Berechnung Bebauungsziffer Hofstattbereich	8.2	Die Bebauungsziffer soll sich auf die Parzellenfläche beziehen, nicht auf die Hofstattfläche.	Dies hätte zur Folge, dass die Grösse von Neubauten nicht im Verhältnis zur Grösse der Hofstatt sondern zur Grösse der Parzelle steht. Eine kleine Hofstattfläche bei einer grossen Parzelle würde also zu einem überdimensionierten Neubau führen.
33.		✓	Drahtgeflechszäune	8.3	Einfache Drahtgeflechszäune sollen generell zulässig sein, nicht nur im Hofstattbereich.	§ 8.3 wird angepasst.
34.		---	Erhaltenswerte Vorgärten	8.8	Die neue Vorschrift „erhaltenswerte Vorgärten“ ist ersatzlos zu streichen und vom Zonenplan zu entfernen.	Die Vorgärten sind ein traditioneller Teil des Vorplatzbereichs, müssen jedoch im Rahmen von Umnutzungen des Vorplatzbereichs zunehmend unstrukturierten, asphaltierten Flächen abweichen. Mit der Unterschutzstellung der übrigen erhaltenswerten Vorgärten wird der Erhalt des Dorfbilds angestrebt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
35.		---	Bewilligungspflicht Farbgebung	10	Auf die Bewilligungspflicht betreffend Farbgebung ist zu verzichten. <i>Begründung: Die Pflicht geht über § 120 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) hinaus.</i>	Die Bewilligungspflicht soll dazu führen, dass Beeinträchtigungen des Ortsbilds frühzeitig erkannt werden. Die Gemeinde ist gemäss § 18 RBG sowie § 92e & f RBV befugt, Änderungen der Farbgebung der kommunalen Bewilligungspflicht zu unterwerfen.
36.		---	Bewilligungspflicht bei Änderungen der Umgebungsgestaltung	10	Auf die Bewilligungspflicht betreffend Änderungen der Umgebungsgestaltung ist zu verzichten. <i>Begründung: Die Pflicht geht über § 120 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) hinaus.</i>	Geringfügige Terrainveränderungen im Rahmen des ortsüblichen Gartengestaltung sind bewilligungsfrei (RBV § 94f). Änderungen der Umgebungsgestaltung können eine grosse Wirkung auf das Ortsbild haben. Sie sind deshalb bewilligungspflichtig. Nach § 18 RBG können Zonenreglemente, „im Interesse eines harmonischen Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes Vorschriften über die Gestaltung, die Baumaterialien und Farbgebung der Bauten und Anlagen sowie über die Bepflanzung ... enthalten.“
37.		---	Modelle	11	Auf das Verlangen nach Modellen ist aus Kostengründen zu verzichten.	Die Gemeinde kann Modelle verlangen. Modelle sind nur bei komplexen baulichen Änderungen erforderlich, um den Einfluss solcher Änderungen auf die Umgebung besser beurteilen zu können.
38.		---	Gestaltungsgrundlagen	14	§ 14 „Gestaltungsgrundlagen“ ist zu streichen.	Gestaltungsgrundlagen dienen in erster Lage nicht dazu, neue Vorschriften festzulegen, sondern die bestehenden Erwartungen der Gemeinde auf einer informellen Art transparenter und verständlicher auszuliegen. Dies führt erfahrungsgemäss zu konstruktiveren Lösungen und hilft Kosten sparen. Die Auflistung möglicher Richtlinien wird präzisiert.
39.		✓	Ausnahmeregelung	-	Ziffer 26 des bestehenden Reglements ist wieder einzuführen: „In begründeten Fällen können Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften gewährt werden, wenn dabei die übergeordneten Interessen des Ortsbildes gewahrt bleiben“.	Der Text der Ziffer Nr. 26 des bestehenden Reglements wird beibehalten.
40.		---	Besitzstandsgarantie	-	Neue Ziffer (sinngemäss): „Altrechtliche Bauteile, welche den Vorschriften des neuen Teilzonereglements widersprechen, dürfen grundsätzlich unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.“	Die erwünschte Besitzstandsgarantie steht bereits im § 110 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG).

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
B. Cueni, F. Halbeisen, P. Halbeisen						
41.		✓	Geschützte Bauten	4.1	Die Rechte, Pflichten, Zuständigkeiten, Befehlsgewalten der Behördeninstanzen und Grundeigentümer bei dem Schutz vor Zerfall von geschützten Bauten sind präzise zu definieren.	Der Unterhalt von Bauten ist Sache des Eigentümers § 138 Abs. 2 RBG legt fest: „Als vorschriftswidrig gilt ... der ungenügende Unterhalt von Bauten und Anlagen, wenn dadurch Gefahren für Mensch und Tier ausgehen“.
42.		---	Substanzschutz bei geschützten Bauten	4.1	Absatz 2 ist zu streichen: „Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen“.	Bei der Kategorie „geschützte Bauten“ wird nicht nur das Volumen des Gebäudes sondern auch die Substanz geschützt. Änderungen, welche wertvolle Bauteile beeinträchtigen oder gar zerstören sind nicht zulässig.
43.		---	Dachüberstände Giebelseite	7	Folgenden Satz streichen: „An der Giebelseite sind Dachüberstände über 20 cm nicht zulässig.“	Dachüberstände auf der Giebelseite von über 20 cm sind für die Region nicht typisch und deshalb nicht zulässig.
44.		---	Solaranlagen	7.3	Ziffer streichen	Im bestehenden Reglement sind sichtbare Sonnenkollektoren oder dergleichen auf dem Hauptgebäudedach nicht zulässig. Diese Bestimmung geht vielen zu weit und wird im neuen Reglement deshalb etwas liberalisiert.
45.		---	Vorplatzbereich	8.1	Absatz 2 streichen, „Dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet“.	Vorplätze sind zum Schutz des Ortsbilds grundsätzlich freizuhalten. Das Verbot entspricht der kantonalen Praxis.
46.		---	Vorplatzbereich	8.1	Absatz 4 letzten Satz streichen, „Ein Grossteil der Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen“.	Die Vorgärten sind ein traditioneller Teil des Vorplatzbereichs, müssen jedoch im Rahmen Umnutzungen des Vorplatzbereichs zunehmend unstrukturierten, asphaltierten Flächen abweichen. Mit dieser Bestimmung wird der Erhalt des Dorfbilds angestrebt. Eine Ausnahmeregelung für gewerbliche und geschäftliche Nutzungen wird eingeführt.
47.		---	Vorplatzbereich	8.1	Absatz 4 streichen.	Die Gestaltungsvorschriften für den Vorplatzbereich dienen dazu, das traditionelle Aussehen des Vorplatzbereiches zu erhalten.
48.		---	Einfriedigungen und Geländer	8.3	Ziffer streichen	Zu hohe bzw. aus standortfremden Materialien bestehenden Einfriedigungen und Geländer wirken sehr störend auf das Ortsbild.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
49.		✓	Erhaltenswerte Bäume	8.5	Rechte, Pflichten, Zuständigkeiten, Befehlsgewalten der Behördeninstanzen und Baumbesitzer oder betroffener Nachbarn präzise definieren.	Die Kategorie „erhaltenswerte Bäume“ besteht bereits im aktuellen Zonenreglement. Angestrebt wird die Erhaltung der für das Ortsbild bedeutenden Bäume. Die Pflege der Bäume wird in Unterhalts- und Pflegevereinbarungen festgelegt. Die Gemeinde übernimmt dabei die Kosten der Pflege.
50.		✓	Erhaltenswerte Bäume	8.5	Pflanzung eines Ersatzbaumes an geeigneter Stelle ermöglichen.	Die Ziffer wird angepasst.
51.		---	Baugesuche in der Kernzone	11	Paragraph 23 des alten Teilzonenreglements Dorfkern beibehalten.	Ziffer 23 des alten Zonenreglements: Absatz 1 – nicht gesetzeskonform Absatz 2 – die neuen Bestimmungen gehen etwas weiter als die alten. Die Beurteilung von Bauvorhaben setzt eine klare Dokumentation voraus. Wo die Auswirkung eines Bauprojekts auf die Umgebung nicht aus den eingereichten Plänen hervorgeht, sind weitere Unterlagen unbedingt erforderlich. Absatz 3 – die alte Bestimmung ist in der neuen Ziffer 12 „Baugesuche in der Kernzone“ enthalten.
52.		---	Reklamen	13	Absatz 1 streichen.	Reklamen sind wichtig für dörfliche Betriebe, können jedoch unter Umständen sehr störend auf das Ortsbild wirken. Die Bestimmung gibt der Gemeinde ein Mitspracherecht, um die Integration der Reklame ins Dorfbild zu gewährleisten.
53.		---	Reklamen	13	Absatz 2 präziser und grosszügiger umschreiben.	Die Bestimmung ist bereits sehr präzise. Das Mass entspricht der kantonalen Praxis. Grössere Masse für bewilligungsfreie Reklamen werden erfahrungsgemäss nicht genehmigt.
54.		(✓)	Gestaltungsgrundlagen	14	Die Möglichkeit, „Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder Parkierung“ sowie „architektonische Richtlinien“ zu erstellen, soll gestrichen werden.	Gestaltungsgrundlagen dienen in erster Lage nicht dazu, neue Vorschriften festzulegen, sondern die bestehenden Erwartungen der Gemeinde auf einer informellen Art transparenter und verständlicher auszuliegen. Dies führt erfahrungsgemäss zu konstruktiveren Lösungen und hilft Kosten sparen. „Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder Parkierung“ werden von der Liste gestrichen.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
55.		---	Anpassung der Teilzonenvorschriften	15.5	Folgenden Satz streichen: „Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Teilzonenvorschriften sind diese zu revidieren“.	Eine Revision der Teilzonenvorschriften nach 15 Jahren ist sowohl aus raumplanerischer wie auch aus Kostensicht sinnvoller als viele kleinen Mutationen.
Erbengemeinschaft B. Schnell-Halbeisen						
56.		✓	Masse für Neubauten	Reg	Das Reglement soll Masse für Neubauten festlegen.	Die Maximalmasse für Neubauten sind in den Ziffern 4.4 und 8.2 enthalten.
57.		✓	Neubauten	Reg	Es soll im Einzelfall entschieden werden, ob Neubauten freistehend oder Anbauten sein sollen.	Dies ist bereits der Fall.
58.		---	Bebauungsziffer	Reg	Können für die Bebauungsziffer andere Parzellen des gleichen Eigentümers einberechnet werden?	Für die Berechnung der Bebauungsziffer zählt nur die von Bebauung betroffene Parzelle.
59.		✓	Öffentliche Wege	Plan	Das „altehrwürdige Gängli“ soll erhalten bleiben sowie wieder vollständig begehbar und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.	Die Lage der neuen und bestehenden Wege wird überprüft. Die Wege werden nicht unterhalten, da die Nachfrage nicht gross ist, was wiederum die Folge der suboptimalen Vernetzung ist. Die Dorfkernplanung soll dies korrigieren.
60.		---	Unbewohnte Nebenbauten	Reg	Die Nutzung von unbewohnten Nebenbauten soll der traditionellen Gartennutzung entsprechen. Geräteschuppen, Vorratsräume und dergleichen sollen zulässig sein, Garagen, Ställe, Wagenparks und Tierhaltung nicht.	Geräteschuppen und Vorratsräume sind grundsätzlich zulässig. Der Ausschluss Garagen und Carports vom Hofstattbereich wäre auf Kosten des Vorplatzbereichs. Kleinräumige Tierhaltung und Ställe sind traditionelle Nutzungen im Hofstattbereich.
61.		---	Bewohnte Bauten im Hofstattbereich	Reg	Die bei der Orientierungsversammlung vorgeschlagene Ziffer von 12% für bewohnte Gebäude wird abgelehnt. <i>Begründung:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Nichtgleichbehandlung der Grundeigentümer, da meistens keine bewohnte Nutzung möglich • Zerstückelung der Liegenschaften durch Einfahrten • Traditionelle Nutzung nicht mehr gegeben, wenn einige Grundstücke bewohnt sind. 	Entsprechend den Wünschen einigen Grundeigentümern im Dorfkern wird eine Bebauungsziffer von 12% eingeführt. Diese gilt für alle Grundeigentümer. Die Erschliessung wird in einer Mutation des Strassenetzplans geregelt, damit diese möglichst sinnvoll erfolgt.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
K. und K. Schnell-Meyer						
62.		✓	Schindelhofstrasse 4	Plan	Die Zonenvorschriften sollen einen Abbruch der Schindelhofstrasse 4 sowie Änderungen dessen Volumen zulassen. Dies betrifft vor allem die Raumhöhen und die Dachneigung.	Die Schindelhofstrasse 4 ist im aktuellen Zonenplan der Schutzkategorie „geschützte Bauten“ zugeordnet, dies vor allem, weil ihr typologischer Wert sehr hoch ist. Das Volumen des Gebäudes ist grundsätzlich schützenswert. Allerdings ist die Bausubstanz des Gebäudes in sehr schlechtem Zustand. Zudem sind einige Änderungen bei den Proportionen des Gebäudes erforderlich, um es bewohnbar zu machen. Das Gebäude wird der Schutzkategorie „erhaltenswerte Bauten“ zugeteilt. Ein Abriss und Ersatzbau ist in Prinzip möglich.
63.		---	Überbaurecht Dachvorsprung Schindelhofstrasse 4	Plan	Ein Überbaurecht für den Dachvorsprung von ca. 60 cm auf der Seite Schindelhofstrasse wird beantragt.	Dies ist nicht Bestandteil der Teilzonenplanung und wird im Rahmen der weiteren Planung überprüft.
64.		(✓)	Schopf Schindelhofstrasse 4	Plan	Die Fläche zwischen Schindelhofstrasse 4 und 6 ist in die Schutzkategorie „übrige Bauten“ aufzunehmen. <i>Begründung: der Antragsteller gibt Beweise ab, dass auf der vorgenannten Stelle ca. 1950 ein Schopf stand.</i>	Da der Schopf nicht mehr steht und auch in der aktuellen Planung nicht vorhanden ist, besteht keine Besitzstandsgarantie. Die Abgrenzung zwischen Vorplatzbereich und Hofstattbereich wird angepasst. Damit werden Bauten ermöglicht.
P. und M. Da Rugna						
65.		---	Schutzkategorie Wohnteil Oberdorfstrasse 32	Plan	Der Wohnteil der Oberdorfstrasse 32 soll weiterhin in der Schutzkategorie „erhaltenswerte Bauten“ bleiben. <i>Begründung: zwei von der Bauherrschaft in Auftrag gegebenen Studien zeigen, dass das Schaffen von zeitgemäsem Wohnraum zu finanziell tragbaren Bedingungen nur mittels eines Ersatzbaus möglich wäre.</i>	Im Gebäudeinventar Kernzone (Jermann und Herzog, 1997) besitzt das Gebäude einen Eigenwert von 4 (bedeutend) und einen Stellenwert von 4 bzw. bei der Giebelwand 5 (hervorragend). Im ersten Gebäudeinventar vom 1983 steht, dass Gebäude, bei denen die Summe der beiden Bewertungen 7 oder mehr Punkte erreicht, als Schutzobjekte zu betrachten sind. Das Gebäude ist nur unter Ausweis der schlechten Bausubstanz abzuberechnen. Eventuell ist ein neutrales Gutachten der Bausubstanz auszuführen.
66.		✓	Bebauungsziffer für bewohnte Bauten	Reg	Bewohnte, zweigeschossige Bauten mit Flachdach im Hofstattbereich sind durch die Einführung einer Bebauungsziffer von 15% zu ermöglichen.	Eine Bebauungsziffer von 12% für bewohnte, zweigeschossige Bauten mit Flachdach wird eingeführt. 15% ist mit einem vereinfachten Quartierplanverfahren möglich (auf dafür geeigneten Arealen).

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. ME		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss Gemeinderat
67.		K	Rückbau gewerblicher Bauten	Reg	Anreize für einen Rückbau gewerblicher Bauten im Hofstattbereich sind mit einer Kompensation zu Wohnnutzen zu schaffen.	Die Argumentation ist nachvollziehbar.
68.		---	Fussweg Hofstattbereich	Plan	Aufhebung des hofstattseitigen Fusswegs	Die Wege werden nicht unterhalten, da die Nachfrage nicht gross ist, was wiederum die Folge der suboptimalen Vernetzung ist. Die bestehenden Wege werden beibehalten bzw. angepasst. Die Erschliessung im Dorfkern wird rechtsverbindlich in einer Mutation des Strassennetzplans festgelegt.
A. Küng						
69.	1.	---	Oberdorfstrasse 52	Plan	Der Ökonomieteil der Oberdorfstrasse 52 soll von der Schutzkategorie „übrige Bauten“ in die Kategorie „erhaltenswerte Bauten“ nicht aufgestuft werden.	Damit das Volumen des Hauptgebäudes des Ökonomieteils geschützt werden kann, wird es in die Kategorie „erhaltenswerte Bauten“ aufgestuft. Damit ist ein Abbruch und Ersatzbau möglich. Die Anbauten bleiben in der Kategorie „übrige Bauten“.
70.	2.	(✓)	Bewohnte Bauten im Hofstattbereich	Reg	Es soll pro Parzelle bis zu 10% des Hofstattbereiches für bewohnte Neubauten genutzt werden können.	Eine Bebauungsziffer von 12% für bewohnte, zweigeschossige Bauten mit Flachdach wird eingeführt.
71.	2.	(✓)	Bebauungsziffer Hofstattbereich	Reg	Es soll pro Parzelle bis zu 12–15% des Hofstattbereiches für bewohnten Raum genutzt werden können, wenn ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird.	Eine Bebauungsziffer von 15% ist mit einem vereinfachten Quartierplanverfahren möglich (auf dafür geeigneten Arealen).
72.	3.	---	Fusswege Hofstattbereich	Plan	Die unbefestigten Fusswege sind zu streichen. <i>Begründung: mangelnder Unterhalt, Gefahr für Kinder beim Hof, Verunmöglichung einer späteren Nutzung des Hofstattbereiches</i>	Die Wege werden nicht unterhalten, da die Nachfrage nicht gross ist, was wiederum die Folge der suboptimalen Vernetzung ist. Die bestehenden Wege werden beibehalten bzw. angepasst. Die Erschliessung im Dorfkern wird rechtsverbindlich in einer Mutation des Strassennetzplans festgelegt.
73.	4.	---	Maximalmasse Dachaufbauten	Reg	Erhöhung der Maximalmasse der Dachaufbauten	Mehrere, kleinere Dachaufbauten erlauben eine angemessene Belichtung und wirken meistens weniger störend als ein oder zwei grosse Eingriffe. Ausserdem stellen alle Maximalmasse in § 7.2 die kantonale Praxis dar. Erfahrungsgemäss werden höhere Masse vom Kanton nicht genehmigt.