

**Gemeinde Geuensee**

# **Bebauungsplan „Oberdorf - Mitteldorf – Unterdorf“**

---

## **Bebauungsplan - Vorschriften**

Stand: 02.05.2023  
Für die öffentliche Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung vom 15. Juli bis 15. September 2023

## Inhaltsverzeichnis

### I. Geltungsbereich und Zweck

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Zweck

### II. Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan

- Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplanes
- Art. 4 Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement
- Art. 5 Baulinien
- Art. 6 Bestandesbaulinie
- Art. 7 Dachgestaltung

### III. Bestimmungen zu den Bauten und Baubereichen

- Art. 8
  - 1. Erhaltenswerte Bauten (Eigenwert)
  - 2. Bauten an wichtigem Standort (Situationswert)
  - 3. Übrige Bauten
  - 4. Neubauten, Um- und Anbauten
  - 5. Abbruch
- Art. 9 Baubereich A Dorfzone
- Art. 10 Baubereich B Zone für öffentliche Zwecke
- Art. 11 Baubereich C Grünzone

### IV. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung

- Art. 12 Trottoirflächen, Fusswege und Plätze
- Art. 13 Parkierungsflächen
- Art. 14 Umgebungsgestaltung
- Art. 15 Markante Einzelbäume

### V. Ausführungs- und Schlussbestimmungen

- Art. 16 Vorabklärung
- Art. 17 Ausnahmen
- Art. 18 Inkrafttreten

Die Gemeinde Geuensee erlässt, gestützt auf §§ 17 1a und 34 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 6 des Bau- und Zonenreglementes unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, folgende

## Bauvorschriften für den Bebauungsplan

### „Oberdorf - Mitteldorf – Unterdorf“

#### I. Geltungsbereich und Zweck

##### Art. 1

##### Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Vorschriften gelten innerhalb des im Bebauungsplan „Oberdorf - Mitteldorf – Unterdorf“ bezeichneten Perimeters.

<sup>2</sup> Der Bebauungsplan Dorfkern legt im Perimeter vier verschiedene Nutzungsbereiche fest:

- Baubereich A: Dorfzone
- Baubereich C: Zone für öffentliche Zwecke (gemäss BZR)
- Baubereich D: Grünzone (gemäss BZR)

*gem. rechtsgültigem Bebauungsplan, Vereinheitlichung der Pläne zu einem Plan  
keine Differenzierung zwischen den Baubereichen*

- *Anpassung Perimeter (Abgleich mit ZP-Diskussion)*
- *Für die Dorfzone werden im BZR die Nutzungsmasse festgelegt*

##### Art. 2

##### Zweck

Der Bebauungsplan und die Bauvorschriften bezwecken die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten sowie eingeordnete Entwicklung und Aufwertung des Dorfkerns als attraktives Bauensemble. Alle baulichen Veränderungen und deren Auswirkungen sollen den vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes, der Bausubstanz und der Aussenräumen Rechnung tragen.

*gem. rechtsgültigem Bebauungsplan*

## II. Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan

### Art. 3

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Als Bestandteile des Bebauungsplanes gelten:

- Bebauungsplan - Vorschriften
- Bebauungsplan 1:1'000

*gem. rechtsgültigem Bebauungsplan, Vereinheitlichung der Pläne zu einem Plan*

### Art. 4

#### Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement

Wo der Bebauungsplan „Oberdorf – Mitteldorf – Unterdorf“ keine Festlegungen macht, sind die Bestimmungen des gültigen Bau- und Zonenreglements massgebend.

*sinngemäss rechtsgültigem Bebauungsplan, Umformulierung*

### Art. 5

#### Baulinien

<sup>1</sup>Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien legen im Sinne von § 30 Abs. 1 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke und den Abstand zu Strassen und Gewässern fest.

<sup>2</sup>Vorspringende Gebäudeteile nach § 112a Abs. 2h PBG dürfen die Baulinien im Sinne und nach Massgabe von § 30 PBG, § 120 Abs. 2 PBG und § 84 Abs. 3 StrG (vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw.) überragen.

<sup>3</sup>Kleinbauten nach § 112a Abs. 2e PBG und Anlagen können ausnahmsweise zur Gestaltung und Belebung der Freiräume über die Baulinie näher zur Strasse gebaut werden.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat kann die Stellung der Gebäude und insbesondere das Bauen an die Baulinie verlangen. Dies gilt besonders bei erhaltenswerten Bauten und Bauten an wichtigen Standorten (Bauten der Kategorie 1 und 2). Diese Bauten dürfen höchstens 2.00 m von den Baulinien zurückweichen.

*gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan*

*Abs. 2: Verweis auf PBG*

*Abs. 3: Verweis auf PBG*

**Art. 6****Bestandesbaulinie**

<sup>1</sup> Die Bestandesbaulinie umfasst bestehende Gebäudeteile, die im Unterabstand zu Strassen und Gewässer stehen.

<sup>2</sup> Bestehenden Bauten und Gebäudeteile innerhalb der Baulinie dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Neubauten müssen im Hinblick auf eine gute Orts- oder Strassenbildwirkung die Baulinie gemäss Artikel 5 oder die ordentlichen Abstände einhalten.

*gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan*

*Abs. 2: Anpassung à la Bebauungsplan Büron mit Präzisierung*

*Vorschlag Löschung, da in BZR geregelt und in PBG die Abweichungen vorgegeben sind*

**Art. 7****Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung und Dachaufbauten haben sich nach den ortstypischen Merkmalen zu richten oder sind bei Neubauten in qualitätsvoller neuzeitlicher Architektursprache zu gestalten.

<sup>2</sup> Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge (ohne Dachvorsprünge) max.  $\frac{1}{3}$  als zusammenhängende und  $\frac{1}{2}$  als aufgeteilte Aufbauten der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen und sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

*gem. rechtsgültigem Bebauungsplan*

*Abs. 2: Streichung nicht mehr PBG-konformer Festlegungen*

*Abs. 3: für restliches Gemeindegebiet gilt betreffend Dachaufbauten folgendes: max. 2/5 der dazugehörigen Dachlänge und Abstand zwischen Dachaufbauten und seitlichen Fassaden mind. 2.0 m*

### III. Bestimmungen zu den Bauten, Standorten und Baubereichen

#### Art. 8

##### Bauten und Standorte (Kategorie der Bauten)

<sup>1</sup> Erhaltenswerte Bauten (Eigenwert): Die erhaltenswerten Bauten sind zum Schutz des Ortsbildes an ihrem Standort zu belassen. Erneuerungen sowie geringfügige Veränderungen können bewilligt werden, wenn dies dem Ortsbildschutz, der Wohnhygiene oder anderen wichtigen Gesichtspunkten dient.

<sup>2</sup> Bauten an wichtigem Standort (Situationswert): Die Erhaltung dieser Gebäudestandorte und Bauvolumen ist aus der Sicht des Ortsbildes erwünscht.

Bei Um- und Ersatzbauten ist der Stellung, dem Gebäudeprofil und dem Erscheinungsbild besondere Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup> Übrige Bauten: Ein allfälliger Um- und Ersatzbau dieser Gebäude ist in Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gut in das bestehende Ortsbild einzufügen.

<sup>4</sup> Neubauten, Um- und Anbauten: Neubauten, Um- und Anbauten sind in einer sinnvollen Verbindung von ortstypischen Eigenarten und qualitativvoller architektonischer Gestaltung zu erstellen.

<sup>5</sup> Abbruch: Der Abbruch von Gebäuden und Bauteilen, sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung (Brunnen, Treppen, Vorgärten usw.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung für Hauptbauten (Bauten der Kategorie 1 und 2) darf nur erteilt werden, wenn für die entstehende Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt.

*gem. rechtsgültigem Bebauungsplan, keine Änderungen*

#### Art. 9

##### Baubereich A

##### Dorfzone

##### Bauvorschriften

<sup>1</sup> Die Gebäudemasse werden im BZR festgelegt. Der Gemeinderat kann die Gebäudestellung (z.B. Bauen auf die Baulinie) sowie das Erscheinungsbild und die Gestaltung des Aussenraumes zum Strassenraum vorschreiben.

*Anpassung: nur noch ein gesamter Dorfkernbereich, Nutzungsmasse werden im BZR festgelegt*

**Art. 10**

**Baubereich B**

Zone für öffentliche Zwecke

<sup>1</sup> Hier gelten die Bestimmungen von Art. 17 BZR und Art. 13 Bebauungsplanvorschriften.

Auf dem Grundstück Nr. 140 können bei Bedarf Ersatzparkplätze gemäss Art. 43 BZR realisiert werden.

*gem. rechtsgültigem Bebauungsplan, keine Änderungen*

**Art. 11**

**Baubereich C**

Grünzone

Hier gelten die Bestimmungen von Art. 19 BZR.

*gem. rechtsgültigem Bebauungsplan, keine Änderungen*

## IV. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung

### Art. 12

#### Trottoirflächen, Fusswege und Plätze

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan zeigt die bestehenden und geplanten Fusswegverbindungen auf, welche im Zusammenhang mit den Bauvorhaben aufrechterhalten werden müssen oder neu zu erstellen sind.

<sup>2</sup> Wo bestehende Fusswege durch die Bautätigkeit wegfallen, ist für zweckmässigen Ersatz zu sorgen. Bei Neubauprojekten kann der Gemeinderat einen Anschluss ans Fusswegnetz verlangen.

<sup>3</sup> Die Rechte und Pflichten der betroffenen Grundeigentümer für die im Plan festgelegten Fusswege und Plätze regelt der Gemeinderat durch Grundbucheintrag im Baubewilligungsverfahren.

*gemäss rechtsgültigen Bebauungsplan, nur geringfügige Änderung*

### Art. 13

#### Abstellflächen für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Geschäftsnutzungen: Für Kurzparkierer sind in Geschäftsnähe, wenn möglich, zusammengefasst und nur in geringer/ in vertretbarer Zahl Parkplätze gestattet/zu erstellen, wenn sie das Ortsbild und die Freiflächen nicht stören. Die weiteren erforderlichen Parkplätze sind gemäss § 95 StrG abzugelten und zusammengefasst an geeigneten Standorten zu erstellen.

<sup>2</sup> Übrige Nutzungen: Die erforderlichen privaten Parkplätze sind soweit möglich zusammengefasst zu realisieren. Ab drei Wohneinheiten sind die Parkplätze im Gebäude zu realisieren, ausgenommen sind Besucher- und Kundenparkplätze. Unterirdische Parkgeschosse sind so zu projektieren, dass die Parkierungsflächen zusammengefasst, resp. etappenweise mit angrenzenden Grundstücken erweitert werden können. Dem Hochwasserschutz ist gebührend Rechnung zu tragen.

*gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan, wenige Änderungen*

*Offene grosse Parkflächen sind in Zukunft nicht erwünscht, es sollen keine grossen offenen Parkplätze gefördert werden. Bei einem begleiteten Verfahren ist es möglich die Auflage der Parkierung zu setzen. In Abs. 2 ist das Wort „zusammengefasst“ in einem guten Grundsatz erfasst worden, dass die Parkplätze sich nicht verteilt auf dem Grundstück befinden sollen. Neu wird ergänzt, dass die Parkierung (ausgenommen Besucher- und Kundenparkplätze) nicht offen erstellt werden dürfen, sondern ins Gebäude (Erdgeschoss oder Einstellhalle) zu integrieren sind.*

**Art. 14****Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die privaten Freiflächen entlang den Strassen sind vorwiegend als Grünflächen und Vorgärten zu gestalten oder mit den öffentlichen Freiflächen (Trottoir und Plätze) zusammenzufassen.

<sup>2</sup> Lage, Grösse, Gestaltung und dergleichen der Grünflächen und Vorgärten sind in genauer Abgrenzung zu den öffentlichen Flächen im Rahmen der Baubewilligung festzulegen.

<sup>3</sup> An geeigneter Lage sind, im Idealfall zusammengefasste, Kinderspielplätze zu gestalten.

*gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan mit geringfügiger Präzisierung*

**Art. 15****Markanter Einzelbaum**

<sup>1</sup> Betreffend Naturobjekte, Hecken und Uferbestockungen ist der Art. X BZR massgebend.

<sup>2</sup> Die im Bebauungsplan eingetragenen markanten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

*Der Artikel wird belassen da weiterhin markante Einzelbäume im Bebauungsplan dargestellt werden. Die Formulierung wird an den neuen Artikel im BZR angepasst. Die dargestellten markanten Einzelbäume wurden überprüft und wo notwendig angepasst.*

## V. Ausführungs- und Schlussbestimmungen

### Art. 16

#### Vorabklärung

<sup>1</sup> Für Neubauten und wesentliche bauliche Veränderungen ist eine Vorabklärung durchzuführen. Dem Vorprojekt sind alle zur Prüfung notwendigen Unterlagen und Pläne beizulegen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann neutrale Fachleute als Gutachter zur Beratung beiziehen.

<sup>3</sup> Die Kosten für die Vorabklärung, Bauberatung und Begutachtung hat der Gesuchsteller zu tragen.

*BZR: «Gemeinderat kann für Beratungs- und Beurteilungsaufgaben in der Dorfzone, Kernzone, Ortsbildschutzzone ein Fachgremium einsetzen» Alternativ kann der GR ein qualitätssicherndes Verfahren durchführen*

### Art. 17

#### Ausnahmen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligen, wenn dadurch die Qualität des Ortsbildes und der Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird.

#### *Ergänzung*

### Art. 18

#### Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche und Nutzungspläne sind nach den Vorschriften dieses Bebauungsplanes zu behandeln.