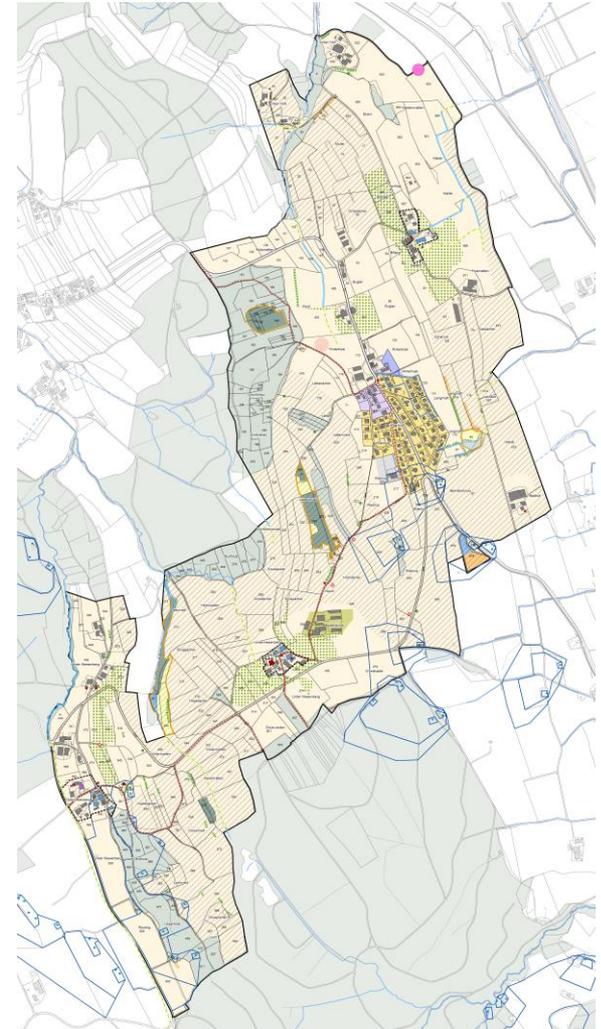


## Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

### Öffentliche Information vom 11. Juni 2021

- ❖ Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO
- ❖ Festlegung der Gewässerräume
- ❖ Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan
- ❖ Aufhebung Gestaltungsplan Hinterbühl-Haldenacker / Ruchmatten
- ❖ Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan Hinterbühl



# Ablauf der Informationsveranstaltung



1. Einleitung
2. Grundlagen
3. Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO
4. Festlegung der Gewässerräume
5. Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan
6. Aufhebung Sondernutzungspläne
7. Verfahren

# Ablauf der Informationsveranstaltung



1. Einleitung
2. Grundlagen
3. Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO
4. Festlegung der Gewässerräume
5. Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan
6. Aufhebung Sondernutzungspläne
7. Verfahren

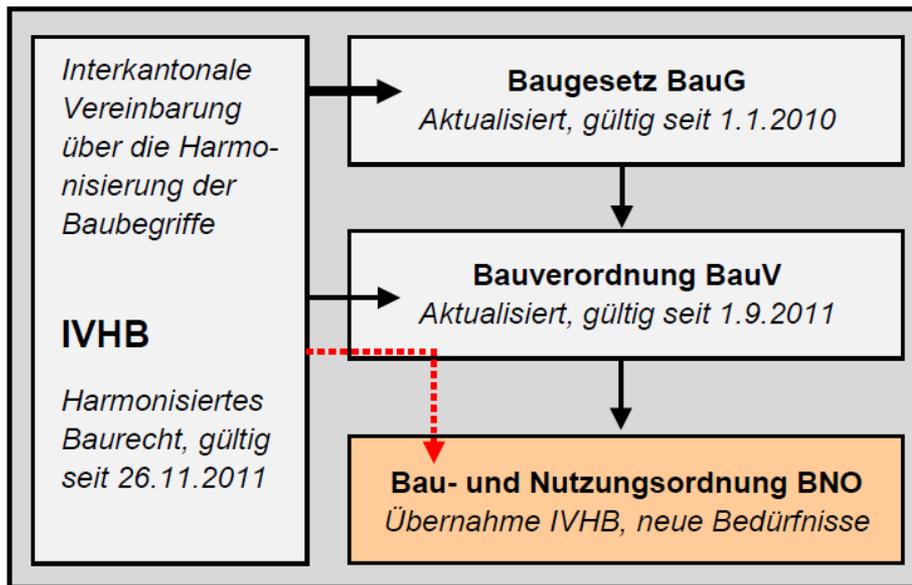


# Ablauf der Informationsveranstaltung



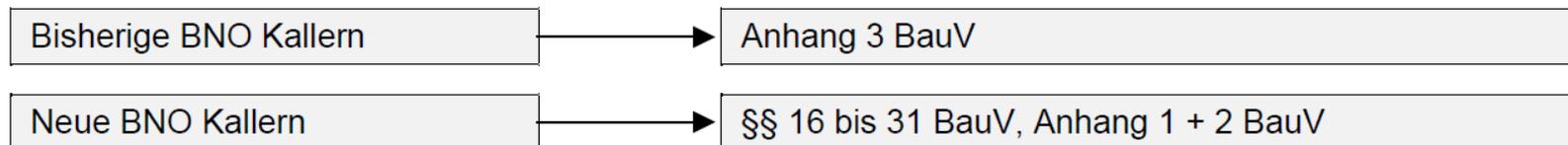
1. Einleitung
2. Grundlagen
3. Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO
4. Festlegung der Gewässerräume
5. Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan
6. Aufhebung Sondernutzungspläne
7. Verfahren

# Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO



- ➔ Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- ➔ Kantonspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
- ➔ Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der Gemeinde

Bisherige / neue BNO Kallern, Definitionen Begriffe und Messweisen in Bauverordnung:



# Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO



## Gegenüberstellung kantonales / kommunales Recht

Begriffe IVHB	Bisheriges kantonales Recht		Neues kantonales Recht	Kommunales Recht	
1. Terrain			IVHB / BauG / BauV	Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeit
1.1 massgebendes Terrain	gewachsenes Terrain	§ 13 ABauV	IVHB 1.1 abschliessend	Keiner	Abweichendes massgebendes Terrain
<b>2. Gebäude</b>					
2.1 Gebäude	Gebäude, Teil von Bauten	§ 6 BauG	IVHB 2.1 abschliessend	Keiner	Keine
2.2 Kleinbauten	Klein- und Anbauten	§ 18 ABauV	§ 19 BauV: Gebäudefläche, traufseitige Fassadehöhe, Dachneigung, Grenzabstand	Keiner	Dachneigung, Grenzabstand
2.3 Anbauten	Klein- und Anbauten	§ 18 ABauV		Keiner	Dachneigung, Grenzabstand
2.4 Unterirdische Bauten	-	-	§ 20 BauV: Grenzabstand	Keiner	Grenzabstand
2.5 Unterniveaubauten	Tiefbauten	§ 18a ABauV	§ 20 BauV: zulässiges Mass f, Grenzabstand	Keiner	Grenzabstand
<b>3. Gebäudeteile</b>					
3.1 Fassadenflucht	-	-	IVHB 3.1 abschliessend	Keiner	Keine
3.2 Fassadenlinie	-	-	IVHB 3.2 abschliessend	Keiner	Keine
3.3 Projizierte Fassadenlinie	-	-	IVHB 3.3 abschliessend	Keiner	Keine
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	untergeordnete Gebäudeteile	§ 2 ABauV	§ 21 BauV: zulässige Masse a und b	Keiner	Keine
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	-	-	IVHB 3.5	Keiner	Möglich sind Tiefe (a), Breite (b)
<b>4. Längenbegriffe, -masse</b>					
4.1 Gebäudelänge	Gebäudelänge	§ 11 ABauV	IVHB 4.1 abschliessend	Anwendung möglich	Anwendung möglich
4.2 Gebäudebreite	-	-	IVHB 4.2 abschliessend	Anwendung möglich	Anwendung möglich
<b>5. Höhenbegriffe, Höhenmasse</b>					
5.1 Gesamthöhe	entspr. teilw. Firsthöhe	§ 12 ABauV	IVHB 5.1 abschliessend	vgl. § 49 BauG	vgl. § 49 BauG
5.2 Fassadenhöhe	entspr. teilw. Gebäudehöhe	§ 12 ABauV	IVHB 5.2 abschliessend	vgl. § 49 BauG	vgl. § 49 BauG
5.3 Kniestockhöhe	Kniestockhöhe	§ 16 ABauV	IVHB 5.3 abschliessend, Höhenmass vgl. IVHB 6.3	Keiner	Höhenmass abweichend festlegbar
5.4 Lichte Höhe	Lichte Höhe / Geschosshöhe	§§ 9 / 14 ABauV	IVHB 5.4 abschliessend, Geschosshöhe in BNO	In der Regel nötig (Wohnhygiene)	Lichte Geschosshöhe festlegbar
<b>6. Geschosse</b>					
6.1 Vollgeschosse	Vollgeschosse	§ 14 ABauV	§ 22 BauV Höhe Vollgeschosse, Durchschnittsmass	vgl. § 49 BauG	Höhenmass Voll- und Attikageschosse
6.2 Untergeschosse	Untergeschosse	§§ 14 / 15 ABauV	§ 23 BauV Durchschnittsmass b	Keiner	Keine
6.3 Dachgeschosse	Dachgeschosse	§§ 14 / 16 ABauV	§ 24 BauV präzisiert, anlehnend bisheriges Recht	Keiner	Kniestockhöhe, Mass Dachdurchbrüche
6.4 Attikageschosse	Attikageschosse	§ 16a ABauV	§ 25 BauV zulässige Masse der Zurücksetzung	Keiner	Keine
<b>7. Abstände und -bereiche</b>					
7.1 Grenzabstand	Grenzabstand	§ 17 ABauV	§ 26 BauV Grosser Grenzabstand	Abstand nötig, vgl. § 47 BauG	Grosser Grenzabstand
7.2 Gebäudeabstand	Gebäudeabstand	§ 20 ABauV	§ 27 BauV präzisiert (Abstand intern)	Keiner	Abstand auf gleichem Grundstück
7.3 Baulinien	Baulinien	§ 1b ABauV	§ 30 BauV besondere Baulinien (für SNP)	Keiner	Keine
7.4 Baubereiche	-	-	IVHB 7.4 abschliessend	Keiner	Keine
<b>8. Nutzungsziffern</b>					
8.1 Anrech. Grundstücksfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche	§ 9 ABauV	IVHB 8.1 abschliessend	Keiner	Keine
8.2 Geschossflächenziffer	Ausnutzungsziffer	§ 9 ABauV	§ 32 BauV Ausnutzungsziffer belassen	Aufnahme Ausnutzungsziffer AZ wie bisher möglich	
8.3 Baumassenziffer	Baumassenziffer	§ 10 ABauV	§ 31 BauV offener Gebäudeteil	Keiner	Keine
8.4 Überbauungsziffer	-	-	IVHB 8.4 abschliessend	Festlegung Ziffer möglich	Keine
8.5 Grünflächenziffer	Grünflächenziffer	§ 10 ABauV	IVHB 8.5 abschliessend	Festlegung Ziffer möglich	Keine

### Einstufung Kommunalen Handlungsbedarf

Keine Definitionen in der BNO zulässig, da im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Festlegungen sind unverändert anwendbar.

Wortlaut in BauV „wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen“. In der Regel kann kantonales Recht übernommen werden.

Definitionen sind abschliessend, jedoch können dafür die entsprechenden Masse in der BNO festgelegt werden (IVHB 5.4, 8.4, 8.5)

Von den drei Definitionen IVHB 5.1, 5.2 und 6.1 muss mindestens 1 Masse in der BNO festgelegt werden (§ 49 BauG). Bei Umrechnung sind örtliche Gegebenheiten zu beachten (IVHB 5.1, 5.2, 6.1, 6.3).

# Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO



- ❖ Integration 30 Begriffe aus IVHB / BauV
- ❖ Primär Anpassungen im formellen Bau- und Planungsrecht
- ❖ Wenige materielle Anpassungen
- ❖ Synoptische Darstellung BNO bisher / neu

Gemeinde Kallern

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

Rechtskräftige BNO

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:  
17. Juni 2011

Genehmigung des Regierungsrates am:  
19. Oktober 2011

Teilrevision BNO 2021

Erläuterungen unterstrichener Text unterstrichene Leerschläge gelb markierte Texte	neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen weggelassene Bestimmungen in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell und wo nötig materiell angepasst (rot neue Begriffe, schwarz gleich bleibende Begriffe)
---	---

Stand: 6. Mai 2021, Vorlage Gemeinderat

---

Mitwirkung vom: .....

Vorprüfungsbericht vom: .....

Öffentliche Auflage vom: .....

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: .....

Der Gemeindeamann: Die Gemeindegemeinschaft:

Genehmigung:

# Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO



## Wichtigste materielle Änderungen

### Bisheriger § 5 BNO:

Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Gebäudebreite	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
								klein	gross		
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	7.50 m	10 m	25 m	-	4 m	8 m	II	§ 6
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.45	8.50 m	11m	30m	-	4 m	8 m	III	§ 7
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeBA grau	o	o	o	10 m	o	o	o	o	II	§ 8

### Neuer § 5 BNO:

Bauzone	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gesamthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Wohnzone 2 (W2)	<u>2</u>	0.45	<u>10 m</u>	25 m	4 m	8 m	II	§ 6
Wohn- / Gewerbezone 2 (WG2)	<u>2</u>	0.45	<u>11 m</u>	30 m	4 m	8 m	III	§ 7
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen (OeBA)	o	o	<u>o</u>	o	o	o	II	§ 8

- ❖ **Vollgeschosse und Gesamthöhe anstelle Vollgeschosse, First- und Gebäudehöhe**
- ❖ **Verzicht auf Gebäudebreite**

# Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO

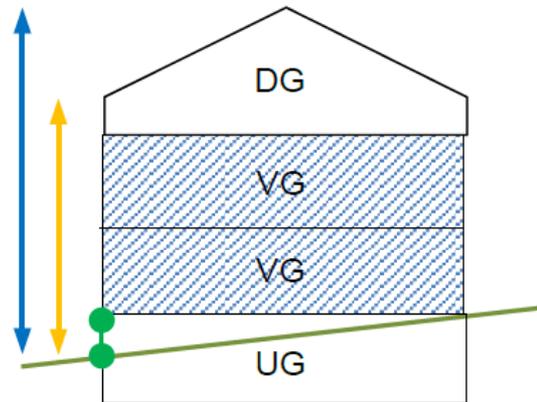


## Wichtigste materielle Änderungen

### Veränderte Höhenmasse in BNO:

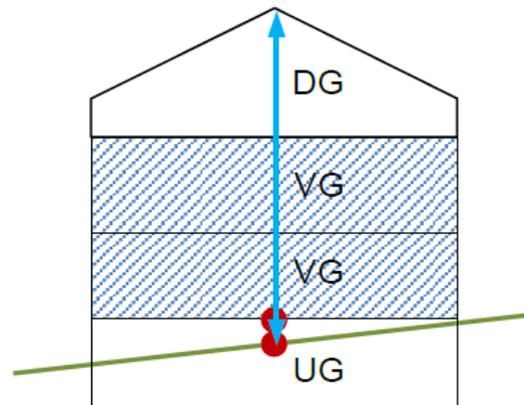
#### Bisherige Messweise:

Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe



#### Neue Messweise:

Anzahl Vollgeschosse und Gesamthöhe



# Weitere Anpassungen BNO



- ❖ **Festlegung Dachform in W2 / WG analog der Praxis der Gemeinde**
- ❖ **Zonenweise Festlegung Verkaufsflächen; Umsetzung Richtplankapitel S 3.1 (und infolge angepasster Definition nicht störendes Gewerbe)**
- ❖ **Definition Dachgeschoss gemäss kantonalem Recht, Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge**
- ❖ **Reduzierte Strassenabstände für Stützmauern, Einfriedigungen, Böschungen und Parkfelder**
- ❖ **Wenige Anpassungen an kantonale Muster-BNO in allgemeinen Bauvorschriften**

# Ablauf der Informationsveranstaltung



1. Einleitung
2. Grundlagen
3. Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO
4. Festlegung der Gewässerräume
5. Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan
6. Aufhebung Sondernutzungspläne
7. Verfahren

# Festlegung der Gewässerräume



## Rechtliche Grundlagen:

### § 127 Abs. 1 BauG

In Kallern ist von folgenden relevanten Breiten der Uferstreifen auszugehen:

- lit. b* 6 m bei Fließgewässern innerhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite.  
Bei Fließgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m
- lit. c* 6 m bei eingedolten Gewässern

### § 127 Abs. 1<sup>bis</sup> BauG

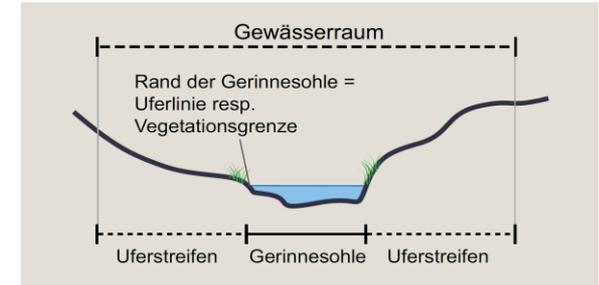
Für Fließgewässer wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie

- lit. a* künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,
- lit. b* ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.

### § 127 Abs. 2 BauG

Die Breite des Uferstreifens wird bei Fließgewässern und bei stehenden Gewässern ab dem Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Gewässerraum von Bächen mit einer Gerinnesohle breiter als 2 m. In Kallern pendelt der Gewässerraum des Oberrnieseberg und des Wissenbächli um 2 m. Ansonsten sind alle Gewässer kleiner.



# Festlegung der Gewässerräume



## Pauschale Festlegung der Gewässerräume in ganz Kallern möglich:

### § 15a BNO: Gewässerraumzone

<sup>1</sup> Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit für Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

<sup>3</sup> Bei offenen Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

<sup>4</sup> Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.

### § 15b BNO: Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

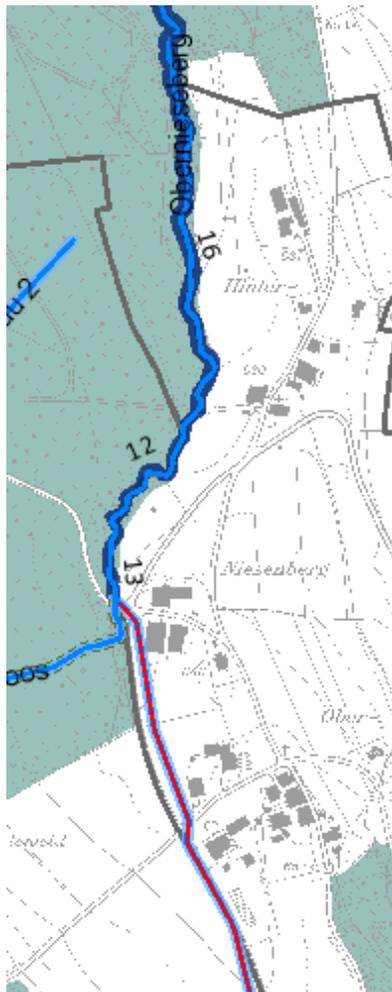
<sup>1</sup> Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

# Festlegung der Gewässerräume

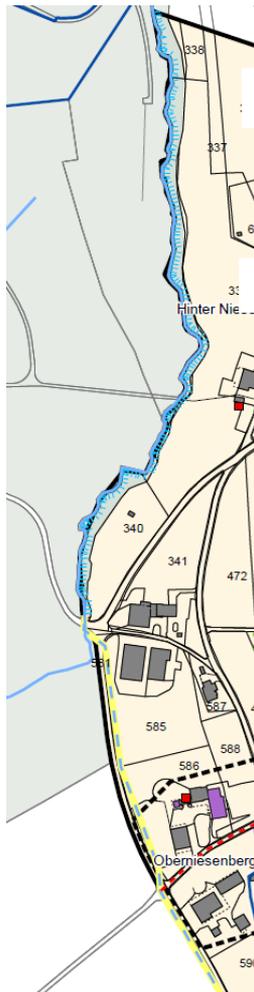


## Oberniesenberg

### Fachkarte Gewässerraum

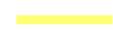


### Festlegung in der Nutzungsplanung



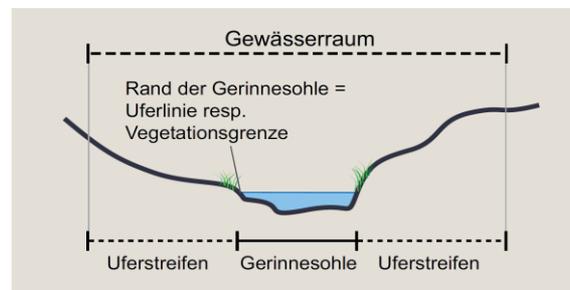
Gewässerraum im Kulturland gemäss § 15a Abs. 4 BNO

→ **Gewässerraum 11 m**



eingedolte Bäche im Kulturland mit Abstand nach § 15b Abs. 1 BNO

→ **Kein Gewässerraum, jedoch Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m zum Rand der Gerinnesohle**

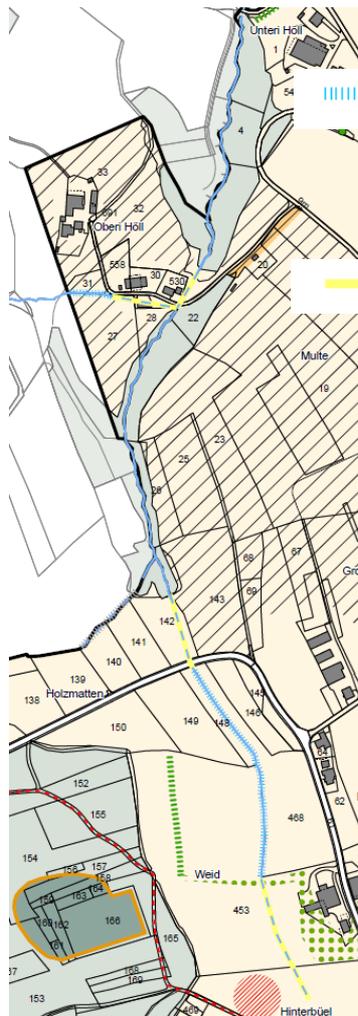
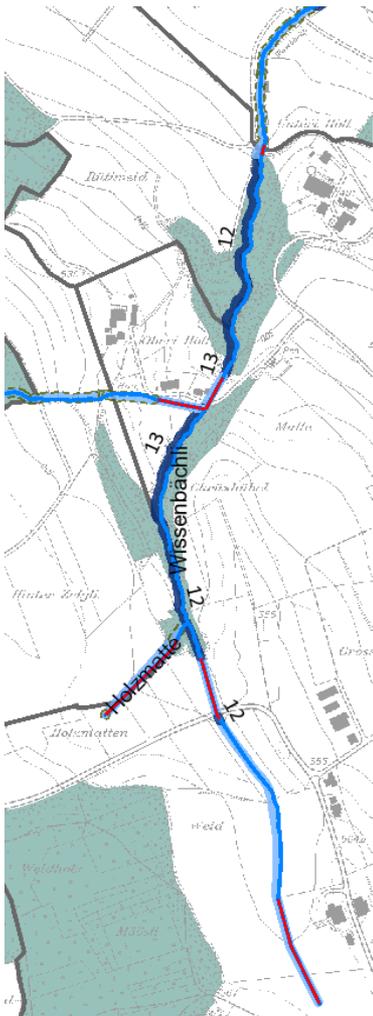


# Festlegung der Gewässerräume



## Wissenbächli

### Fachkarte Gewässerraum Festlegung in der Nutzungsplanung

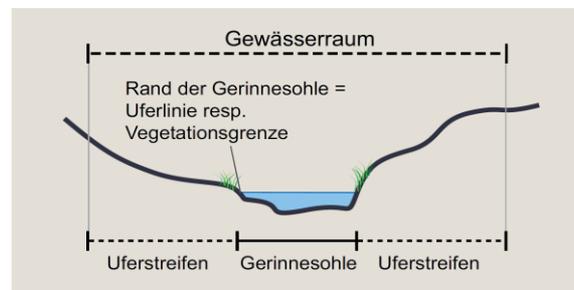


Gewässerraum im Kulturland gemäss § 15a Abs. 4 BNO

→ **Gewässerraum 11 m**

eingedolte Bäche im Kulturland mit Abstand nach § 15b Abs. 1 BNO

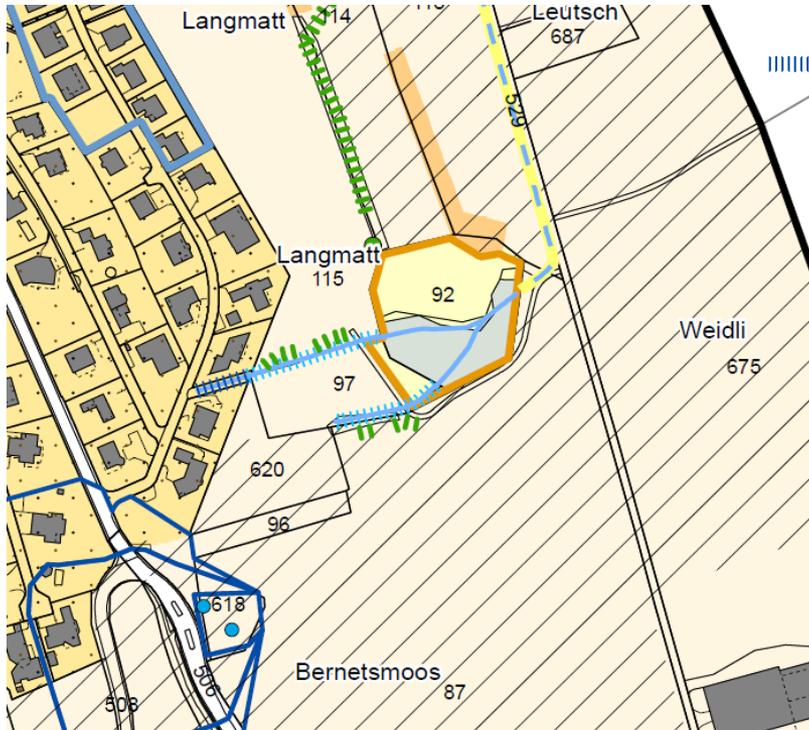
→ **Kein Gewässerraum, jedoch Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m zum Rand der Gerinnesohle**



# Festlegung der Gewässerräume



## Bauzonen sind von Gewässerraum nur marginal betroffen



||||| Gewässerraum in der Bauzone gemäss § 15a Abs. 3 BNO

→ Uferstreifen von 6 m ab Rand der Gerinnesohle

# Festlegung der Gewässerräume



## Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerraumzonen ist in Art. 41 c GSchV geregelt, wobei folgende wichtigste Bestimmungen gelten:

- ❖ *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
  - a. *zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;*
  - b. *land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;*
  - c. *standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.*
- ❖ *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können*

# Ablauf der Informationsveranstaltung



1. Einleitung
2. Grundlagen
3. Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO
4. Festlegung der Gewässerräume
5. Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan
6. Aufhebung Sondernutzungspläne
7. Verfahren

# Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan



- ❖ Kleinere Anpassungen aufgrund der digitalen Neuerfassung entlang von Parzellengrenzen
- ❖ Aktualisierung auf neue Waldfeststellung



## ANPASSUNGEN WALD

 bisher als Wald ausgeschieden,  
neu nicht mehr Wald

 neu als Wald ausgeschieden,  
bisher kein Wald

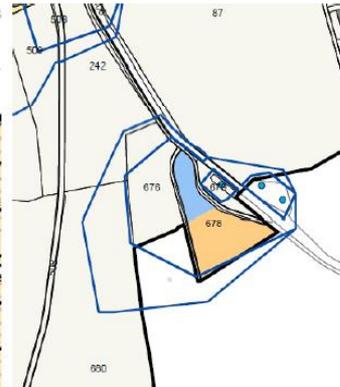
- ❖ Anpassung nach Grenzregulierung im Gebiet Hellbrunn



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan Kallern (nicht Nordausgerichtet)



Ausschnitt Kulturlandplan Boswil, genehmigt am 25.10.2017



Ausschnitt aktualisierter Bauzonen- und Kulturlandplan Kallern 2021

# Ablauf der Informationsveranstaltung



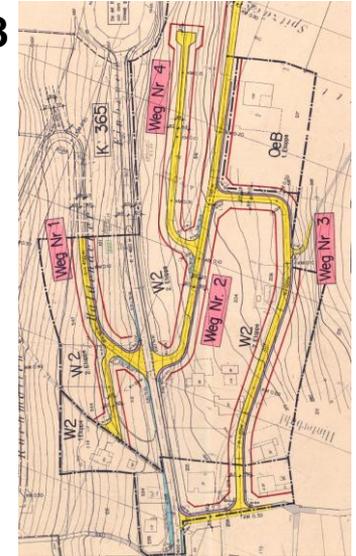
1. Einleitung
2. Grundlagen
3. Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO
4. Festlegung der Gewässerräume
5. Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan
6. Aufhebung Sondernutzungspläne
7. Verfahren

# Aufhebung Sondernutzungspläne



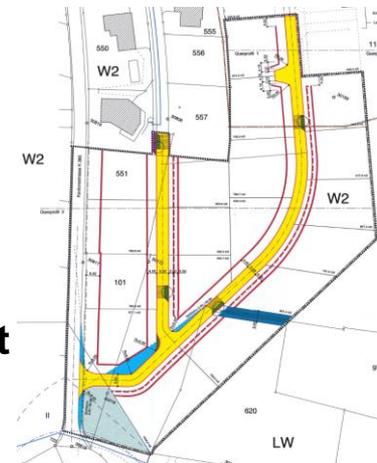
## Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan Hinterbühl vom 31.10.1978

- alle Strassen sind realisiert
- Baulinien mit Regelabstand machen keinen Sinn mehr
- für Sichtzonen gelten baugesetzliche Bestimmungen



## Aufhebung Gestaltungsplan Hinterbühl vom 20.02.2002

- alle Strassen sind realisiert
- Baulinien mit Regelabstand machen keinen Sinn mehr
- für Sichtzonen gelten baugesetzliche Bestimmungen
- Freihaltebereich mit Grundwasserschutzzone gesichert



# Ablauf der Informationsveranstaltung



1. Einleitung
2. Grundlagen
3. Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO
4. Festlegung der Gewässerräume
5. Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan
6. Aufhebung Sondernutzungspläne
7. Verfahren





**Vielen Dank für Ihr Interesse**

**Gerne beantworten wir Ihre Fragen**