

3. AUFLAGE

Einwohnergemeinde Bütigen

Revision der Ortsplanung

Zusammenstellung der
Änderungen im Genehmigungs-
verfahren

Juni 2022

Bütigen/OP-Revision 06579/4_Resultate/
06579_Änderungen_AL3_220607_AL3.indd/tf

Änderungen im Baureglement (Änderungen rot)

Vorbemerkung: Die ursprünglich durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Genehmigungsverfahren angemeldeten Vorbehalte zu den Bestimmungen in Art. 214 Abs. 7 und 9, Art. A111 und Art. A124 Baureglement wurden später zurückgenommen. Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Anpassungen – soweit erforderlich – trotzdem im Rahmen der 3. Auflage vorzunehmen.

Artikel 212 Abs. 1 und 3 (Mass der Nutzung)

Gemäss Praxis des AGR müssen die eingeschossigen Gebäudeteile (ehem. bewohnte Anbauten) im Unterschied zu den (unbewohnten) Anbauten an die maximale Gebäudelänge angerechnet werden; dies wird in der Fussnote 2 zu Abs. 1 entsprechend korrigiert.

Zudem ist gemäss einer Praxis des Kantons für unüberbaute Bauzonenflächen > 1'500 m² eine minimale Dichte festzulegen. Für Arbeitszonen verlangt das AGR eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.5. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der einzuhaltenden Abstände (u.a. Hecken, Kantonsstrasse) und der Lage am Siedlungsrand in Absprache mit dem AGR eine minimale ÜZ von 0.4 festgelegt.

Art. 212 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	kA	gA	Fh tr	VG	GL ²⁾	kA: kleiner Grenzabstand gA: grosser Grenzabstand Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig VG: Vollgeschosse GL: Gebäudelänge
Wohnzone W2	3.5 m	8.0 m	7.5 m	2	25.0 m	
Dorfzone D2 ¹⁾	3.5 m	8.0 m	8.0 m	2	30.0 m	
Arbeitszone A3	4.0 m	–	12.0 m	3	40.0 m	
Landwirtschaftszone LWZ	4.0 m	8.0 m	–	–	–	

¹⁾ Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen.

²⁾ ~~Eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile (Art. 214 Abs. 7 BR) sowie~~ Anbauten (Art. 214 Abs. 3 BR) werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet.

²⁾ unverändert

³⁾ Für den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereich gilt eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.4. Vgl. Art. 30 BMBV

Art. 214 Abs. 2, 4, 7 und 10 (Weitere Masse)

Die bisherigen bewohnten Anbauten wurden aufgrund von Vorprüfungsberichten resp. genehmigten Baureglementen aus mehreren anderen Gemeinden als «eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudetei-

le» bezeichnet. Im Rahmen der Anhörung wurde im vorliegenden Fall ein Genehmigungsvorbehalt formuliert, später aber zurückgezogen. Die Anpassung in Abs. 2 und 7 wird dennoch vorgenommen, d.h. die bisherigen bewohnten Anbauten heissen neu «eingeschossige Gebäudeteile» Gemäss einer Praxis des AGR können Abgrabungen bei Unterniveaubauten nicht privilegiert werden, die Passage in Abs. 4 wird entsprechend gestrichen. Um die bisher bewilligten Bauten nicht auf Besitzstand zu setzen, wird das Mass, um welches die Unterniveaubauten maximal über dem massgebenden Terrain liegen dürfen, von 1.20 auf 1.40 m erhöht. Auch bei der Messweise der Untergeschosse dürfen Abgrabungen nicht privilegiert werden, so dass die Regelung auch in Abs. 10 Bst. a gestrichen werden muss. Um die bisher bewilligten Bauten nicht auf den Besitzstand zu setzen, wird das Mass, um welches OK fertiger Boden des 1. Vollgeschosses im Mittel maximal über die Fassadenlinie ragen darf, hier ebenfalls von 1.20 auf 1.40 m erhöht.

Art. 214 Weitere Masse

¹ unverändert

Eingeschossige Gebäude **und Gebäudeteile**

² Für eingeschossige Gebäude **und Gebäudeteile** mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m und einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 30 m² gilt ein kleiner Grenzabstand (KA) von 3.0 m und ein grosser Grenzabstand (gA) von 4.0 m.

Die eingeschossigen Gebäude entsprechen den bisherigen bewohnten Nebenbauten (gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Gartenhallen und dgl.). **Die eingeschossigen Gebäudeteile entsprechen den bisherigen bewohnten Anbauten.**

Eingeschossige Gebäude **und Gebäudeteile** dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar/die Nachbarin zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute resp. eingeschossiges Gebäude angebaut werden kann.

³ unverändert

Unterniveaubauten

⁴ Für Unterniveaubauten gelten die folgenden Masse:

Vgl. Art. 6 BMBV

- über dem massgebenden Terrain im Mittel max. **1.2 1.4 m (Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nach Art. 214 Abs. 9 bleiben unberücksichtigt)**
- Grenzabstand (A) min.: 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn: 0.0 m)

^{5, 6} unverändert

Vorspringende Gebäudeteile	<p>⁷ Für vorspringende offene Gebäudeteile sowie Erker gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässige Tiefe max.: 2.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 50% – Vordächer: zulässige Ausladung max.: 2.5 m <p>Zusätzlich sind eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 30 m² gestattet, wenn deren Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m nicht überschreitet. Sie dürfen zudem nicht mehr als 6.0 m über die Fassadenflucht hinausragen und müssen einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einhalten.</p>	<p>Vgl. Art. 10 BMBV, Art. 79 und 79b EG ZGB</p> <p>Vorspringende offene Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art und dgl.</p>
Geschosse	<p>^{8,9} <i>unverändert</i></p> <p>¹⁰ Das Unter- und das Dachgeschoss zählen nicht als Vollgeschoss, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Untergeschoss: OK fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 1.4 m über die Fassadenlinie ragt, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Abs. 9 nicht angerechnet werden. b) Dachgeschoss: die Kniestockhöhe weniger als 1.4 m beträgt. 	<p>Vgl. Art. 19 BMBV; Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen; ansonsten gelten sie als Unterniveau- oder unterirdische Bauten.</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV</p>

Art. 232 Abs. 2 und 3 (Lagerzone)

In den Bestimmungen zur Lagerzone (LZ) wird präzisiert, dass die zulässigen eingeschossigen Bauten offen sein müssen und zur überdeckten Lagerung dienen.

Auf die Festlegung einer minimalen Dichte für die Lagerzone muss hier aufgrund der eingeschränkten Baumöglichkeiten (aufgefüllte Grube) verzichtet werden. In Art. 232 Baureglement wird jedoch i.S.v. Art. 11c Abs. 5 BauV ergänzt, dass Bauten und Anlagen kompakt anzuordnen sind und die Erschliessung den betrieblichen Bedürfnissen entsprechend flächensparend festzulegen ist.

Art. 232 Lagerzone (LZ)

¹ *unverändert*

² Zugelassen sind **eingeschossige offene** Bauten und Anlagen mit den folgenden Massen:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| – max. Anzahl Vollgeschosse: | 1 |
| – max. Fassadenhöhe traufseitig | 4.0 m |
| – max. Fassadenhöhe giebelseitig | 6.0 m |
| – max. Gebäudelänge | 15.0 m |
| – max. Gebäudebreite | 8.0 m |
| – Zonenabstand | 1.0 m |

Die Gebäude und Anlagen dienen der überdeckten Lagerung der Produkte gemäss Abs. 1. Aus Gründen der Statik des Untergrunds (aufgefüllte Grube) sind die baulichen Möglichkeiten stark eingeschränkt.

³ Innerhalb des Areals sind Bauten und Anlagen kompakt anzuordnen und die Erschliessung den betrieblichen Bedürfnissen entsprechend flächensparend festzulegen.

Vgl. Art. 11c Abs. 5 BauV

⁴ unverändert

Art. 233 Abs. 3 (Grünzone)

In den Bestimmungen zu den Grünzonen wird präzisiert, dass die Flächen der Grünzone 2 im Bereich der Lagerzone vollumfänglich mit Baum- und Gehölzbeständen zu bepflanzen sind Diese Pflanzungen dienen als Ersatz für die zu einem früheren Zeitpunkt entfernten Hecken.

Art. 233 Grünzone (GZ)

^{1,2} unverändert

³ Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen, zu ergänzen und nötigenfalls zu ersetzen. Die Flächen der Grünzone 2 sind vollumfänglich mit Baum- und Gehölzbeständen zu bepflanzen.

Ersatzmassnahme i.S.v. Art. 13 Abs. 2 NSchV

Artikel 414 Abs. 3 (Dachgestaltung)

Die Änderung steht im Zusammenhang mit der geänderten Definition resp. Bezeichnung der bisherigen bewohnten Anbauten (vgl. Bemerkungen zu Art. 214 Abs. 2).

Art. 414 Dachgestaltung

^{1,2} unverändert

³ Auf An- und Kleinbauten sowie auf eingeschossigen Gebäuden und ~~auf eingeschossigen geschlossenen vorspringenden~~ Gebäudeteilen sind Flach- und Pultdächer zulässig.

Die Fläche von An- und Kleinbauten beträgt max. 60 m², diejenige von eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen max. 30 m² (vgl. Art. 214 Abs. ~~2, 3 und 7~~ 2 und 3 BR).

^{4,5} unverändert

Art. 516 Abs. 3 (Landschaftsschongebiete)

Im Zusammenhang mit den Anpassungen des Landschaftsschongebiets auf den Parzellen Nrn. 141 und 150 wird mit einem zusätzlichen Absatz festgelegt, dass die auf diesen Flächen geplanten und bereits vor längerer Zeit angemeldeten Vorhaben im Grundsatz zulässig sind. Dies jedoch unter Vorbehalt von Abs. 2, wonach Bauten, Anlagen und Terrainverän-

derungen nur dann zugelassen sind, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

Art. 516 Landschaftsschongebiete

^{1,2} *unverändert*

³ Im südlichen Teil der Parz. Nr. 141 ist ein einfacher Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Gerätschaften zulässig. Auf Parz. Nr. 150 ist südlich angrenzend an die bestehenden Gebäude ein zusätzlicher Stall zulässig. Abs. 2 bleibt vorbehalten.

Es handelt sich um Bauabsichten, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereits angemeldet wurden. Weitere Bauvorhaben richten sich nach Abs. 2.

⁴ *unverändert*

Art. 703 (Aufhebung von Vorschriften)

Gemäss AGR wurde der Richtplan Usserdorf aus dem Jahr 1990 nie rechtsgültig ausser Kraft gesetzt. Dies wird mit der Ergänzung in Art. 703 nachgeholt. Der Richtplan enthält bloss rudimentäre Festlegungen (Bezeichnung der Nutzungsarten pro Parzelle), welche unterdessen in die Überbauungsordnungen resp. neu in den Zonenplan überführt wurden. Zudem ist die Bebauung des Wirkungsbereichs mit Ausnahme der Parzellen Nrn. 357 (Dorfzone D2) und 624 (Wohnzone W2) weitgehend abgeschlossen.

Art. 703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Vorschriften aufgehoben:

- Baureglement, Zonenplan und Zonenplan Schutzgebiete und -objekte vom 8. Juni 1994
- **Richtplan Usserdorf vom 15. März 1990**
- Überbauungsordnung «Usserdorf Zentrum» vom 6. August 1997
- Überbauungsordnung «Usserdorf West» vom 17. August 1995
- Detailerschliessungsplan «Stengeler» vom 10. September 1980

Art. A111 Abs. 4 (Geschossflächenziffer oberirdisch)

Die Änderungen stehen im Zusammenhang mit der unzulässigen Privilegierung von Abgrabungen bei Unterniveaubauten und Untergeschossen (vgl. Bemerkungen zu Art. 214 Abs. 4 und 10).

Art. A111 Geschossflächenziffer oberirdisch

¹ unverändert

² Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens ~~1.20~~ 1.40 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, ~~wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 214 Abs. 9 BR unberücksichtigt bleiben.~~

³ unverändert

Art. A123 Abs. 2 (Grosser Grenzabstand)

Zur Festlegung der Lage des grossen Grenzabstands gilt weiterhin die bisherige Regelung, d.h. dieser darf nicht im Norden liegen.

Art. A123 Grosser Grenzabstand gA

¹ unverändert

² Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers/der Baugesuchstellerin. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im ~~Sektor zwischen NW-N-NE~~ Norden liegen.

Z.B. bei annähernd quadratischem Grundriss (Längendifferenz der Seiten max. 10%), bei unregelmässigem Grundriss oder bei Ost-West-Orientierung der ~~Längsseiten~~ Wohn- und Arbeitsräume.

Art. A124 Abs. 3 und 4 (Gebäudeabstand)

Die Änderungen stehen im Zusammenhang mit der geänderten Definition resp. Bezeichnung der bisherigen bewohnten Anbauten (vgl. Bemerkungen zu Art. 214 Abs. 2).

Art. A124 Gebäudeabstand

^{1,2} unverändert

³ Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10 m verkürzt werden.

Die Bestimmungen über eingeschossige Gebäude ~~eingeschossige geschlossene vorspringende~~ und Gebäudeteile sowie An- und Kleinbauten (Art. 214 Abs. ~~2, 3 und 7~~ 2 und 3 BR) bleiben vorbehalten.

⁴ Für An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit Zustimmung des Nachbarn auch gegenüber Nachbarbauten, bis auf 0 m herabgesetzt werden, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen; für eingeschossige Gebäude und ~~eingeschossige offene vorspringende~~ Gebäudeteile ist eine Reduktion bis auf 6.0 m zulässig.

Vgl. Art. 214 Abs. 3 BR

Vgl. Art. 214 Abs. 2 ~~und 7~~ BR

⁵ unverändert

Änderungen im Zonenplan Siedlung

Abgrenzung Arbeitszone A3 / Lagerzone LZ /Grünzone GZ (Parz. Nr. 61)

Das AGR hat die Fläche der neuen Lagerzone auf dem ehemaligen Grubenareal für zu gross befunden und zudem verlangt, dass die Einzonungsfläche kompensiert wird. Der Gemeinderat hat entschieden, am südlichen Rand der Arbeitszone im Bereich der Hecke einen Streifen auszuzonen und flächengleich der Lagerzone zuzuweisen. Die Fläche der nun festgelegten Lagerzone im Bereich der Zufahrt zur aufgefüllten Grube entspricht somit der Summe der Flächen der bisherigen Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) und der Auszonung der Arbeitszone.

Für die unbebaute Arbeitszonenfläche am westlichen Rand der Parzelle Nr. 61 muss gemäss Praxis des Kantons zudem eine minimale Dichte – im vorliegenden Fall eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.4 – festgelegt werden (vgl. Bemerkungen zu Art. 212 Abs. 3).

Die Grünzone wird dem ursprünglichen Heckenbestand entsprechend festgelegt und bildet eine Art Ring um die Lagerzone. Einzig gegen Südwesten ist der Ring offen, was dem früheren Zustand entspricht. Die Grünzonenflächen müssen gemäss Art. 233 Baureglement (siehe oben) mit Hecken bepflanzt werden.

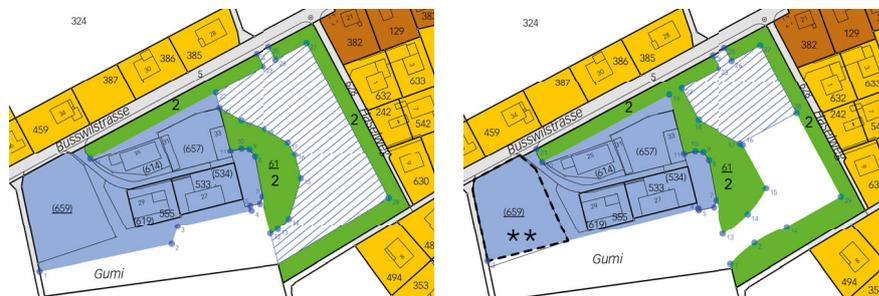


Abb. 1 Abgrenzung der Arbeitszone A3, der Lagerzone LZ und der Grünzone GZ auf Parz. Nr. 61 vor (links) und nach der Änderung (rechts).

Abgrenzung Dorfzone D2 (Parz. Nr. 211)

Aufgrund von Diskrepanzen in verschiedenen Reproduktionen des bisherigen Zonenplans wurde die nördliche Grenze der Dorfzone D2 auf Parzelle Gbbl.-Nr. 211 falsch eingetragen. Gemäss dem bisherigen Zonenplan

verläuft die Grenze auf der Flucht der nördlichen Grenze der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) 2 «Mehrzweckgebäude Pappelweg», dies wird entsprechend korrigiert. Es handelt sich hier nicht um eine Zonenplanänderung, sondern um die Wiederherstellung des bisherigen Zustands.



Abb. 2 Abgrenzung der Dorfzone D2 auf Parz. Nr. 211 vor (links) und nach der Änderung (rechts).

Festlegung einer Mindestdichte (Parz. Nr. 200)

Gemäss einer Praxis des Kantons muss für unbebaute Bauzonenflächen > 1'500 m² eine minimale Geschossflächenziffer (GFZo) nach Massgabe des kantonalen Richtplans, Massnahmenblatt A_01 festgelegt werden. Für die Parzelle Nr. 200 muss somit – analog zu den Teilparzellen Nrn. 55 und 196 und zu den Parzellen Nrn. 357 und 624 – eine minimale GFZo von 0.45 festgelegt werden (vgl. Bemerkungen zu Art. 212 Abs. 3 Baureglement).

Änderungen im Zonenplan Landschaft

Abgrenzung Landschaftsschongebiet (Parz. Nrn. 141, 150, 638)

Auf den Parzellen Gbbl.-Nrn. 141, 150 und 638 wird die Abgrenzung des Landschaftsschongebiets korrigiert und mit dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) in Übereinstimmung gebracht. Im Gegenzug wird in Art. 516 Abs. 3 Baureglement eine Bestimmung aufgenommen, um die auf den Parzellen Nrn. 141 und 150 geplanten Bauvorhaben zu regeln (vgl. Bemerkungen zu Art. 516 Abs. 3 Baureglement).



Abb. 3 Abgrenzung des Landschaftsschongebiets auf Parz. Nr. 141 vor (links) und nach der Änderung (rechts).

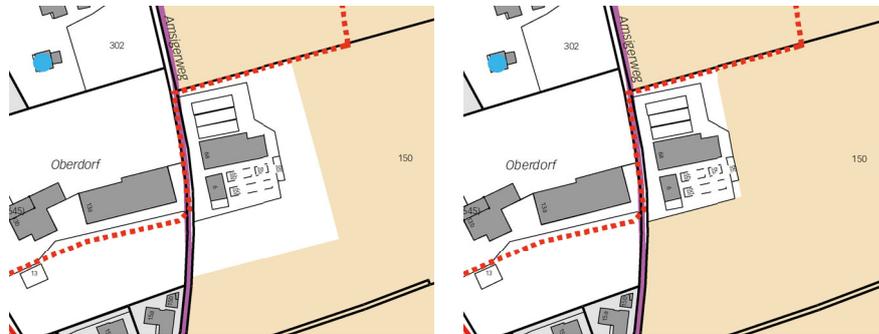


Abb. 4 Abgrenzung des Landschaftsschongebiets auf Parz. Nr. 150 vor (links) und nach der Änderung (rechts).

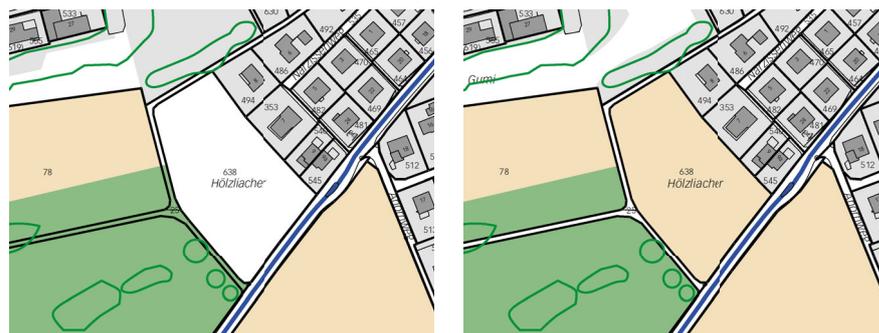


Abb. 5 Abgrenzung des Landschaftsschongebiets auf Parz. Nr. 638 vor (links) und nach der Änderung (rechts).

Genehmigungsvermerke

Die Änderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden in die Dokumente der Ortsplanungsrevision (Baureglement, Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft) integriert, so dass das vorliegende Dokument nicht separat genehmigt werden muss.