

Teilrevision Nutzungsplanung «Oberwilerfeld»

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Antrag an die Einwohnergemeindeversammlung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom Datum... bis Datum...

Vorprüfungsbericht vom Datum...

Öffentliche Auflage vom Datum... bis Datum...

Von der Einwohnergemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk

Lesehilfe zur Synopse:

- ~~Roter Text gestrichen:~~ Streichungen am bestehenden Text (**Genehmigungsinhalt**)
- Roter Text: Neu eingefügter Text (**Genehmigungsinhalt**)
- Standardtext schwarz: Bestehende Textpassagen rechtskräftige BNO (**Orientierungsinhalt**)
- Blau kursiv:* Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen (**Orientierungsinhalt**)

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Josua Schwegler, Florian Sturzenegger

Änderungen an der BNO

§ 6

Sondernutzungsplanung

(...)

³ Für die Gestaltungsplangebiete «Bahnhof», «Dörfli», «Rössli» und «Oberwilerfeld» gelten folgende Vorgaben:

- Grundlage der Gestaltungspläne bildet jeweils ein vorgängig zu erarbeitender Entwicklungsrichtplan mit der erforderlichen Zustimmung durch den Gemeinderat. Die Strassenräume sind konzeptionell mit einzubeziehen.
- Insbesondere in den Gebieten «Bahnhof», «Dörfli» und «Oberwilerfeld» ist eine lagegerechte Dichte im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung vorzusehen.
- Es ist eine hohe Wohn-, Gestaltungs- und Aussenraumqualität zu schaffen.
- Wenn möglich, sind gemeinsame Abstellanlagen für Fahrzeuge vorzusehen.
- In den Erdgeschoss sind vielfältige Nutzungen mit Bezug zum Aussenraum anzustreben.
- Die Aufteilung in Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen.

(...)

§ 30

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Der Gemeinderat kann die Beseitigung von im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragenen Hecken ausnahmsweise bewilligen, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Vorausgesetzt wird ein gleichwertiger, mindestens flächengleicher Ersatz möglichst im nahen Umfeld des ursprünglichen Standorts. Bei Ersatzpflanzungen von Hecken sind 3.0 m breite, düngefreie Nährstoff-Pufferstreifen sicherzustellen, welche jedoch benachbarte Grundstücke unbeteiligter Eigentümerschaften nicht tangieren dürfen. In den ersten 5 Jahren darf ein Eingriff in den neuangelegten Heckenkörper nur zur Bekämpfung von invasiven Neophyten erfolgen.

²³ Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz oder in Verträgen mit den Eigentümern / Bewirtschaftern geregelt.

(...)

Erläuterungen

Die Zentrumszone Zc im Gebiet «Rössli» dient gemäss § 11 BNO dem Erhalt der historisch wertvollen Strukturen sowie der Aufwertung und Stärkung des Ortsteils um den Rössliplatz und nicht primär einer lagegerechten Dichte im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde versehentlich «Rössli» statt «Dörfli» in Abs. 3 aufgeführt, was mit vorliegender Teilrevision nun korrigiert wird.

Der Gemeinderat soll Ersatzpflanzungen für geschützte Hecken ausnahmsweise bewilligen können, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Damit soll verhindert werden, dass eine geschützte Hecke die zonengemässe Nutzung von Grundstücken übermässig einschränkt, sofern keine überwiegenden Interessen für den ursprünglichen Standort sprechen.