

# **Bebauungsplan Ortskern**

## **Bebauungsplanvorschriften**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung  
am 12. Dezember 1994

Genehmigt vom Regierungsrat  
am 6. Februar 1996; RRE Nr. 259

Änderungen (Art. 8 und 22) beschlossen vom Gemeinderat am 31. Oktober 2013  
Änderungen genehmigt vom Regierungsrat am 14. Januar 2014 mit RRE Nr. 31

**Anpassungen an die geänderten gesetzlichen Grundlagen  
vom Gemeinderat am 22. April 2021 zur**

**Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 verabschiedet**

# 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 Baubereiche
- Art. 7 Dachgestaltung/Bauvolumen

## **III. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung**

- Art. 8 Mischverkehrsflächen
- Art. 9 Aussenraumflächen
- Art. 10 Parkierungsflächen
- Art. 11 Aussenraumkonzept Kern Süd

## **IV. Besondere Bestimmungen zum Kerngebiet Süd und zu den Baubereichen**

- Art. 12 Rückwärtige Ergänzungsbauten Chäsistrasse
- Art. 13 Baubereiche

## **V. Ausführungs- und Schlussbestimmungen**

- Art. 14 Ausnahmen
- Art. 15 Inkrafttreten

Die Gemeinde Buttisholz erlässt, gestützt auf §§ 17 und 65 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 14 des Bau- und Zonenreglementes unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, folgende

## **Bauvorschriften für den Bebauungsplan Ortskern Buttisholz**

### **I. Geltungsbereich und Zweck**

#### **Art. 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Vorschriften gelten innerhalb des im Bebauungsplan Mst 1:1'000 bezeichneten Perimeters.

#### **Art. 2**

#### **Zweck**

Der Bebauungsplan und die Bebauungsplanvorschriften bezwecken die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten und eine geordnete Entwicklung und Aufwertung des Ortskerns als attraktives Zentrum. Alle baulichen Veränderungen sollen den vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes, der Bausubstanz und der Aussenräume Rechnung tragen.

### **II. Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan**

#### **Art. 3**

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Als Bestandteile des Bebauungsplanes gelten:

- Bebauungsplanvorschriften
- Bebauungsplan Mst 1:1'000

Folgende Planungsinstrumente sind im Anhang aufgeführt:

- Gestaltungsrichtplan Kernbereich Süd
  - A 1 - 1. Etappe
  - A 2 - Vollausbau
  - A 3 - Skizzen Baubereiche

#### **Art. 4**

#### **Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement**

Die Bauvorschriften für den Bebauungsplanes gelten ergänzend zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements.

## **Baulinien**

### **Art. 5**

<sup>1</sup> Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien legen im Sinne von §§ 30 und 31 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke und den Abstand zu Strassen fest.

<sup>2</sup> Bauten sind mit der Fassade auf die **Baulinie 1** zu stellen. Wenn eine für das Ortsbild bessere Lösung resultiert, kann die Gemeinde Abweichungen bewilligen.

<sup>3</sup> Die **Baulinie 2** legt die südseitige Begrenzung allfälliger rückwärtiger Ergänzungsbauten gemäss Art. 12 zu den Hauptbauten an der Chäsistrasse fest. Es besteht keine Anbaupflicht.

## **Baubereiche**

### **Art. 6**

<sup>1</sup> Wo Baubereiche ausgeschieden sind, sind Bauten innerhalb der Baubereiche zu erstellen. In Abweichung zu § 30 Abs. 5 PBG dürfen vorspringende Gebäudeteile die Baubereiche nur auf der Südseite um 3.50 m und auf der Westseite um 2.80 m überragen. Auf der Ost- und Nordseite dürfen vorspringende Gebäudeteile gemäss § 30 Abs. 5 PBG nicht über die Baubereiche hinausragen.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind nur Anbauten und Kleinbauten gemäss § 112 a PBG zulässig, sofern diese gut ins Ortsbild eingliedert werden können und nicht der Garagierung dienen.

## **Dachgestaltung/ Bauvolumen**

### **Art. 7**

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung und Dachaufbauten haben sich nach den ortstypischen Merkmalen zu richten und sind architektonisch qualitativvoll zu gestalten.

<sup>2</sup> Für die Baubereiche sind die entsprechenden detaillierten Dachvorschriften gemäss Art. 13 massgebend.

## **III. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung**

## **Mischverkehrs- flächen**

### **Art. 8**

<sup>1</sup> Erschliessungsstrassen sind in der Regel als Mischverkehrsflächen zu gestalten (Benützung durch alle Verkehrsteilnehmer und Fussgänger möglich).

<sup>2</sup> Künftige Bauzonenerweiterungen südlich der Kernzone A sind über die im Bebauungsplan eingezeichneten Erschliessungsstrassen zu erschliessen. Von dieser Festlegung kann abgewichen werden, wenn eine verkehrstechnisch gleichwertige und für das Ortsbild mindestens gleich gute Verkehrserschliessung anderweitig realisiert werden kann.

#### **Art. 9**

#### **Aussenraumflächen**

<sup>1</sup> Die Gemeinde setzt Rahmenbedingungen für eine ortsbildgerechte Aussenraumgestaltung fest und sichert diese im Baubewilligungsverfahren. Sie kann eine Richtlinie erlassen. Im Kernbereich Süd ist der Richtplan (Anhang A: Aussenbereiche) zu beachten.

<sup>2</sup> Die Verhältnisse für die im Plan festgelegten Fusswege und Plätze regelt der Gemeinderat nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept durch Grundbucheintrag im Baubewilligungsverfahren.

#### **Art. 10**

#### **Parkierungsflächen**

Unterirdische Parkgeschosse sind so zu projektieren, dass Parkierungsflächen zusammengefasst, resp. etappenweise mit angrenzenden Grundstücken erweitert werden können.

#### **Art. 11**

#### **Aussenraumkonzept Kernbereich Süd**

Die im Richtplan (Anhang A) bezeichneten Aussen- und Grünbereiche sind zu beachten und haben wegleitenden Charakter. Von ihnen darf abgewichen werden, wenn im Rahmen der Detailprojekte eine gleichwertige Begrünungsvariante realisiert wird.

### **IV. Besondere Bestimmungen zum Kernbereich Süd und zu den Baubereichen**

#### **Art. 12**

#### **Rückwärtige Ergänzungsbauten Chäsi- strasse**

<sup>1</sup> Rückwärtige Ergänzungsbauten zu den Hauptbauten an der Chäsi-Strasse dienen der Erweiterung von Zentrumsnutzungen und sind als klar erkennbarer Anbau zu den bestehenden Hauptbauten zu realisieren.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Bauvorschriften:

- Gestattet sind Bauten mit insgesamt max. 6.60 m Gesamthöhe.
- Ein allfälliges Sockelgeschoss darf höchstens um dasselbe Mass wie beim bestehenden Hauptbau in Erscheinung treten.
- In Abgrenzung zum Hauptbau sind Flachdächer und nach Süden abfallende Pultdächer gestattet. Die max. Dachneigung beträgt 14°, ausser bei speziellen Lichteinlassen (z. B. Sheddach).
- Auf Dachterrassen dürfen leichte, offene Aufbauten (Pergola etc.) errichtet werden.

- Die Fassaden sind im Erscheinungsbild der Leichtbauweise zu erstellen.

### **Art. 13**

#### **Baubereiche**

Es gelten folgende Bauvorschriften in den Baubereichen:

- Die Gesamthöhe beträgt max. 14.0 m. Die nutzbare Fläche des obersten realisierbaren Geschosses darf über maximal 2/3 der nutzbaren Fläche des darunterliegenden Geschosses verfügen.
- Geschosse ohne Hauptnutzflächen (HNF) gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) dürfen nicht über das gewachsene Terrain treten, ausser um bestehende Terrainunterschiede auszugleichen.
- Es sind Sattel- und Walmdächer mit unterschiedlichen Neigungen von 20° bis 30° gestattet. Ausnahmsweise sind auch zwei getrennte Baukörper gestattet, dessen Abstand mit der Bauberatung festzulegen ist.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Liftaufbauten im Zwischenbereich.
- Die einzelnen Gebäudezeilen können in Etappen erstellt werden, wobei auf der Nordseite begonnen werden muss.
- Die minimale Nutzung pro Gebäudezeile, die realisiert werden muss, beträgt 540 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003).
- Werden pro Baubereich mehrere Baukörper realisiert, sind diese einheitlich zu gestalten.

## **V. Ausführungs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 14**

#### **Ausnahmen**

Die Gemeinde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.

### **Art. 15**

#### **Inkrafttreten**

Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 12. Dezember 1994

**Namens der Gemeindeversammlung:**

Der Gemeindepräsident:

*sig. Bernhard Peterhans*

Der Gemeindeschreiber:

*sig. Isidor Stadelmann*

Vom Regierungsrat genehmigt am: 6. Februar 1996; RRE Nr. 259

---

**Bebauungsplanänderung**

Änderungen (Art. 8 und 22) beschlossen vom Gemeinderat am 31. Oktober 2013

**Gemeinderat Buttisholz**

Der Gemeindepräsident:

*sig. Franz Zemp*

Der Gemeindeschreiber:

*sig. Reto Helfenstein*

Vom Regierungsrat genehmigt am: 14. Januar 2014; RRE Nr. 31

---

**Bebauungsplanänderung**

Anpassungen an die geänderten gesetzlichen Grundlagen beschlossen an der Urnenabstimmung vom .....

**Gemeinderat Buttisholz**

Der Gemeindepräsident:

*sig. Franz Zemp*

Der Gemeindeschreiber:

*sig. Reto Helfenstein*

Vom Regierungsrat genehmigt am: ...; RRE Nr. ...

# **Anhang**

## **Gestaltungsrichtplan Kernbereich Süd**

A 1 - 1. Etappe

A 2 - Vollausbau

A 3 - Skizzen Baubereiche

Diese Plangrundlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.