

Gemeinde Buttisholz

## Richtplan Arbeitsgebiet Moos Richtplanbestimmungen

10. Juli 2008

Vom Gemeinderat beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident

.....

Josef Huber-Ulrich

Der Gemeindeschreiber

.....

Reto Helfenstein

---

Vom Regierungsrat, soweit an ihm, mit Entscheid Nr. ....

vom .....

.....

Datum

.....

Unterschrift



**Planteam**

<b>Auftrag</b>	Richtplan Moos
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinde Buttisholz
<b>Auftragnehmer</b>	Planteam S AG; Bahnhofstrasse 19a, Postfach, 6203 Sempach-Station Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45 sempach@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000 am 11. Juli 1999
Projektleitung	Roger Michelon dipl. Kulturing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA
Mitarbeit	Stalder Daniel, dott. Arch. Politecnico di Milano / SIA, NDS ETHZ Gesamtleitung von Bauten
Referenz	but_Bestimmungen-080403

## **I. Einleitung**

### **§ 1 Zweck**

Der Richtplan bezweckt für das Arbeitsgebiet Moos die Sicherung

- einer geordneten und zeitgemässen Arbeitsplatzentwicklung,
- einer geordneten Parzellenstruktur,
- der Lage und der Gestaltung der Hauptschliessungsachsen sowie
- der Qualität und der Gestaltung der Durchgrünung.

### **§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich des Richtplanes**

<sup>1</sup> Der Richtplan und die dazu gehörenden Richtplanbestimmungen gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter Richtplan).

<sup>2</sup> Behördenverbindliche Bestandteile des Richtplanes sind:

- Richtplankarte
- Richtplanbestimmungen

### **§ 3 Bedarf und Prioritäten der Entwicklung**

<sup>1</sup> Die Siedlungsentwicklung erfolgt harmonisch in der Weiterentwicklung der heutigen Bauzonen. Sie gewährleistet die vorgegebene Parzellierungsstruktur gemäss § 4.

<sup>2</sup> In erster Priorität wird die Bebauung von bestehenden Baulücken in den bereits eingezonten Gebieten angestrebt.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat bestimmt Lage, Umfang und Priorität der künftigen Einzonungsgebiete. Der Gemeinderat prüft bei ausgewiesenem Bedarf die Einzonung, wenn

- a) mindestens 80% des eingezonten Gebietes überbaut ist,
- b) der Bedarf für eine grössere zusammenhängende Fläche nachgewiesen werden kann, die im eingezonten Gebiet nicht realisiert werden kann,
- c) die Betriebsreserven einzelner Betriebe auf dem eingezonten Gebiet zu 80% ausgeschöpft sind und der Bedarf nach mehr Nutzungsflächen nachgewiesen ist.

## **II. Baubereiche**

### **§ 4 Parzellierungsstruktur**

<sup>1</sup> Die Parzellierung hat rechtwinklig zur Hauptschliessung H 4 zu erfolgen, die Parzellengrösse richtet sich nach den jeweiligen Bedürfnissen der Nutzer.

<sup>2</sup> Zur Sicherung der rechtwinkligen Parzellierung und der harmonischen Weiterentwicklung darf die Parzellierungsbegrenzungslinie gemäss Richtplankarte innerhalb der Bauzone nicht überschritten werden. Die Baubewilligung wird nur auf solchen Parzellen erteilt, die diese

Grundsätze einhalten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen dazu gestatten, wenn dies aus betrieblichen Erfordernissen notwendig ist und die Fortführung der rechtwinkligen Parzellierung zur Haupterschliessung H 4 gewährleistet bleibt.

#### **§ 5 Nutzungen / Höhenbeschränkung**

<sup>1</sup> Im Perimeter Richtplan gelten die Nutzungen und Nutzungsmasse gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buttisholz.

<sup>2</sup> In den „Baufeldern mit Höhenbeschränkung“ gemäss Richtplankarte gilt die maximale Firsthöhe von 20 m auch im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Fassadenhöhe.

#### **§ 6 Baulinien Hochbauten**

Baulinien entlang der Haupterschliessung H 4 gelten für Hochbauten und dürfen nicht überschritten werden. Bauten entlang der Haupterschliessung sind nach Möglichkeit auf diese Baulinien zu erstellen.

#### **§ 7 Sicherheit Gasleitung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat achtet bei der Ansiedlung von Betrieben südlich der Haupterschliessung H 4 darauf, dass das Gefährdungspotential durch die Gastransitleitung nur soweit erhöht wird, dass die Anforderungen gemäss Störfallverordnung eingehalten werden.

<sup>2</sup> Ständige Arbeitsplätze südlich der Haupterschliessung H 4 sind mit möglichst grossem Abstand zur Gastransitleitung im Bereich der Haupterschliessung zu konzentrieren (Richtwert: 160m). Abweichungen davon sind zulässig, wenn von der Bauherrschaft der Nachweis erbracht wird, dass Abs. 1 eingehalten werden kann.

<sup>3</sup> Arbeitsplatzintensive Betriebe bzw. Betriebsbereiche sind möglichst nördlich der Haupterschliessung H 4 anzusiedeln.

#### **§ 8 Fussballplatz Mülimoos**

Der Fussballplatz bleibt mit einer Bestandesgarantie in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Eine spätere Umzonung in die Arbeitszone ist möglich. Die Bestimmungen des Richtplans haben bis zu einer Umzonung keine Gültigkeit.

### **III. Erschliessung, Parkierung**

#### **§ 9 Haupterschliessungen**

<sup>1</sup> Die Haupterschliessungen H 1, H 2, H 3 und H 4 sind gemäss untenstehenden Schema-schnitten zu realisieren. Sie gliedern sich in:

- Fahrbahn 6.50 m (verantwortlich: Gemeinde oder private Strassengenossenschaft)

- H4: Gestalteter Allee-Bereich mit hochstämmiger Baumreihe, Parkierung, Reklametafeln und Retentionsflächen 5.50 m (verantwortlich: privat oder private Strassengenossenschaft).

H1, H2, H3: Gestalteter Allee-Bereich mit hochstämmiger Baumreihe, Fussweg, Reklametafeln und Retentionsflächen 5.50 m (verantwortlich: privat oder private Strassengenossenschaft).

- H4: Vorbereich Gebäude mit durchgehendem Fussweg mind. 2.00 m (verantwortlich: privat).

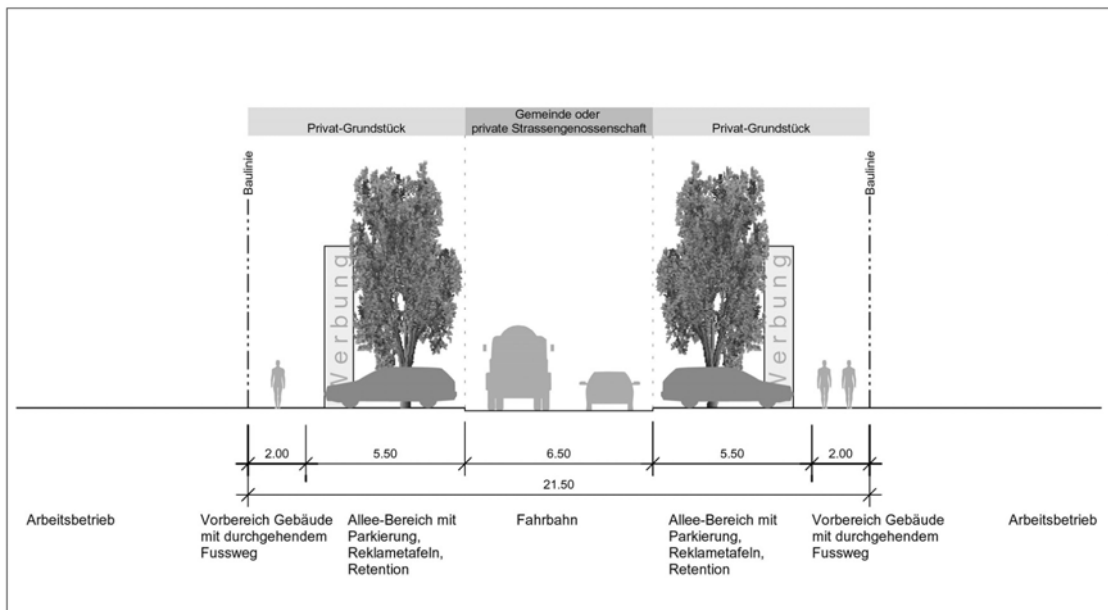


Abb. Schemaschnitt **Haupterschliessung H4**

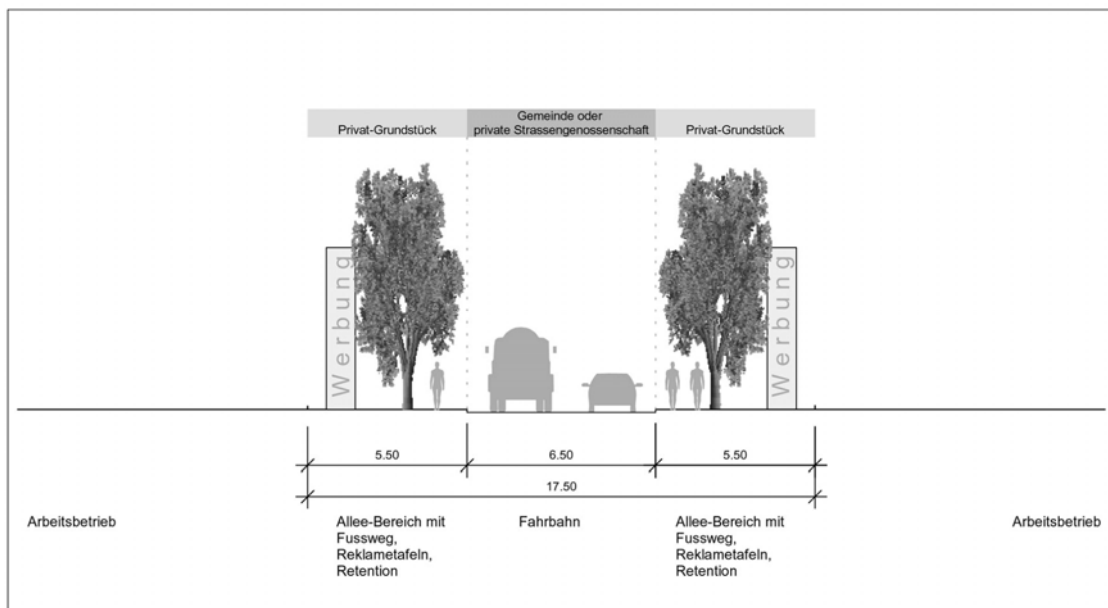


Abb. Schemaschnitt **Haupterschliessungen H1, H2 und H3**

<sup>2</sup> Die Lage der Haupteerschliessung H4 kann im Rahmen der Projektierung verschoben werden. Sie verläuft jedenfalls aber parallel zur Kantonsstrasse.

<sup>3</sup> Die Fahrbahnen werden als eigenständige Parzelle abparzelliert und als Gemeindestrasse oder als Privatstrasse im Eigentum einer Strassengenossenschaft klassiert. Die Beiträge der Anstösser richten sich nach den Vorgaben im Strassenreglement der Gemeinde.

<sup>4</sup> Die übrigen Bereiche der Haupteerschliessungen sind Bestandteil der privaten Parzellen und werden nach verbindlichem Gestaltungskonzept gemäss § 14 durch Private erstellt. Unterhalt, Pflege und Ersatzpflanzungen des Allee-Bereichs obliegen der Gemeinde.

<sup>5</sup> Im Allee-Bereich können Reklametafeln gestellt werden.

<sup>6</sup> Im Vorbereich ist ein durchgehender Fussweg zu gewährleisten.

#### **§ 10 Nebenerschliessungen**

<sup>1</sup> Nebenerschliessungen sind von der Grundeigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat überprüft die Parzellierung und das Erschliessungskonzept und sichert privatrechtlich, dass allenfalls rückwärtige Grundstücke erschliessbar bleiben.

#### **§ 11 Erschliessung Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Landwirtschaftszone muss über die im Plan definierten Anschlusspunkte jederzeit gewährleistet sein. Die Wegführung der landwirtschaftlichen Erschliessung innerhalb der Bauzone kann auf Kosten der Grundeigentümerschaft der Bauzone geändert werden, soweit die rechtwinklige Parzellierungsstruktur eingehalten wird. Eine Wegführung entsprechend der Parzellierungsstruktur ist höher zu gewichten als eine möglichst direkte Verbindung.

<sup>2</sup> Der Unterhalt der Erschliessung Landwirtschaftszone ist Gegenstand von privatrechtlichen Regelungen.

#### **§ 12 Fusswegverbindung**

<sup>1</sup> Die im Plan dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentliche Fusswege im Sinne des Weggesetzes.

<sup>2</sup> Deren genaue Lage wird im Rahmen des Wegprojektes festgelegt. Es sind möglichst kurze und direkte Verbindungen anzustreben.

#### **§ 13 Parkplätze**

<sup>1</sup> Die Anzahl Parkplätze werden gemäss Bau- und Zonenreglement berechnet.

<sup>2</sup> Besucher-Parkplätze sind zwingend im Allee-Bereich anzuordnen, weitere Parkplätze dürfen im Allee-Bereich angeordnet werden.

## **IV. Grünbereiche, Retention**

### **§ 14 Richtlinien und Gestaltungskonzept**

<sup>1</sup> Es gelten weiterhin die Richtlinien für die Siedlungsbegrünung der Gemeinde Buttisholz sofern die vorliegenden Bestimmungen keine Abweichungen vorsehen.

<sup>2</sup> Mit dem Ziel einer einheitlichen und geordneten Umsetzung erlässt der Gemeinderat ein Gestaltungskonzept für folgende Bereiche des Richtplans:

- Uferbereich
- Haupterschliessungen
- Kantonsstrasse

<sup>3</sup> Das Gestaltungskonzept regelt insbesondere die Abmessungen, die Art und Qualität der Begrünung, die Materialisierung, die allfällige Beleuchtung und die Art und Zulässigkeit von Reklameeinrichtungen.

### **§ 15 Baumallee**

<sup>1</sup> Für die Bepflanzung im Allee-Bereich der Haupterschliessungen gelten die Richtlinien für die Siedlungsbegrünung (Begrünung längs von Erschliessungsachsen).

<sup>2</sup> Entlang der Tannebachstrasse ist bei baulichen Änderungen eine Baumallee anzustreben.

<sup>3</sup> Bei der Realisierung der Baumallee nordseitig der Kantonsstrasse ist die geplante Radverkehrsanlage mit Grünstreifen (1.5m), Radweg (2.2m) und Bankett (0.5m) zu berücksichtigen.

### **§ 16 Uferbereich Schauberenbach und Tannebach**

<sup>1</sup> Die Uferbereiche sind im Rahmen weiterer Einzonungen einer Grünzone von 10m Breite zuzuweisen.

<sup>2</sup> Der Uferbereich entlang des Schauberenbachs und des Tannebachs dient vorwiegend der ökologischen Aufwertung des Bachlaufs, der Retention, der Versickerung, der Gestaltung der Übergangsbereiche zur Landwirtschaftszone und als öffentlicher Freiraum.

<sup>3</sup> Der Uferbereich darf nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Gegen das Betriebsareal hin darf eine Einzäunung erstellt werden.

<sup>4</sup> Im Uferbereich ist mit den fortlaufenden Einzonungen ein öffentlicher Fussweg zu erstellen und mit einzelnen Aufenthaltsbereichen mit Sitzbänken zu versehen.

<sup>5</sup> Entlang der Bachufer sind auf mind. 70% der Länge einheimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

<sup>6</sup> Der Gewässerabstand wird auch nach allfälliger Renaturierung ab Oberkante Böschung des unkorrigierten Bachlaufes gemessen.

### **§ 17 Retention**

<sup>1</sup> Flachdächer sind retentionswirksam auszubilden.

<sup>2</sup> Meteorwasser muss soweit möglich zur flächigen Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind so zu gestalten, dass Meteorwasser direkt versickert.

#### **§ 18 Berechnung Grünflächenanteil Arbeitszone**

<sup>1</sup> Der Allee-Bereich darf soweit zur Grünflächenziffer gezählt werden, wie die Richtlinien zur Siedlungsbegrünung eingehalten werden. Parkierungsflächen im Grünstreifen sind retentionswirksam zu gestalten.

<sup>2</sup> Die heutige Grünzone gemäss Zonenplan und der Uferbereich von 10 m dürfen nicht der Grünflächenziffer angerechnet werden.

### **V. Naturgefahren**

#### **§ 19 Schutz vor Naturgefahren**

Bis zum Vorliegen der Gefahrenkarten und Gefahrenzonen sind gestützt auf die Gefahrenhinweiskarte allfällige bauliche Massnahmen zum Schutz der Bauten und Anlagen mit den zuständigen Stellen zu bestimmen.

### **VI. Umsetzung**

#### **§ 20 Erstellung und Unterhalt**

<sup>1</sup> Im bereits eingezonten Gebiet erwirbt die Gemeinde nach Möglichkeit den 10 m breiten Uferbereich (Grünzone).

<sup>2</sup> Die Grundeigentümerschaft tritt bei einer Einzonung einen 6 m breiten Uferbereich ab Oberkante Böschung Bach unentgeltlich an die Gemeinde ab.

### **VII. Schlussbestimmungen**

#### **§ 21 Ausnahmen**

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren gestalterischen und funktionalen Lösung Abweichungen vom Richtplan und von einzelnen dieser Bestimmungen erlauben, wenn das Grundkonzept erhalten und achtenswerte nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

#### **§ 22 Inkrafttreten**

Der vorliegende Richtplan tritt mit dem Beschluss durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch den Regierungsrat (soweit zuständig) in Kraft.