

Gemeinde Werthenstein: Ortsplanungsrevision

LEITFADEN DOKUMENTE ORTSPLANUNGSREVISION

10. November 2021

Übersicht Dokumente

Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung, M 1:2'500
- Zonenplan Landschaft, M 1:510'000
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, M 1:2'500
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft West, M 1:5'000
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Ost, M 1:5'000

Richtplanung

- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Plan, M 1:2'500
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Bericht

Dokumentation

- Beilage 1: Quartieranalyse
- Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
- Beilage 3: Kapazitätsnachweis [Hinweis: Wird nur gegenüber dem Kanton abgegeben]
- Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
- Beilage 5: Plan Anpassung Baulinien, M 1:2'000
- Beilage 6: Positionspapier Schachenweid vom 12.08.2020

Leitfaden: Wo finden sich welche Informationen?

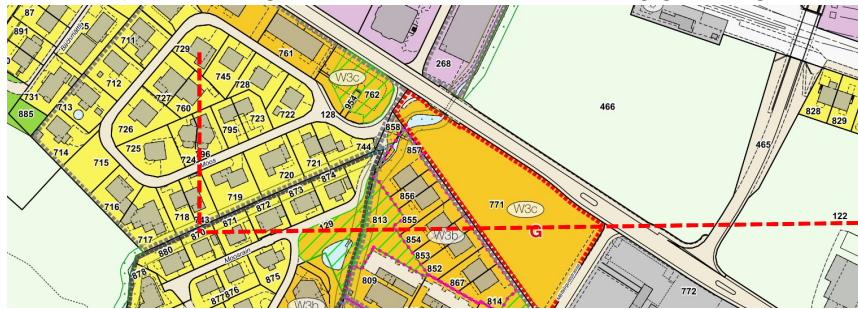
Wo finde ich eine Übersicht über die getroffenen Änderungen?

Der *Planungsbericht* behandelt alle Änderungen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Erläuterungen darin sind strukturiert aufgebaut und geben einen guten Überblick über die Ortsplanungsrevision, die rechtliche Ausgangslage sowie über die diversen Anpassungen. Er ist in folgende Kapitel unterteilt:

1. Ausgangslage und Verfahren
2. Vorgaben und Systematik
3. Änderungen am Bau- und Zonenreglement
4. Änderungen am Zonenplan
5. Begleitende Massnahmen (Umgang mit Gestaltungsplänen, Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Ausgleich von Planungsvorteilen, Aufhebung Baulinien)

Welche Nutzungsmasse gelten zukünftig auf meiner Parzelle?

1. Zonenplan Siedlung konsultieren > Zonenzuordnung gem. Legende



1. Bauzonen

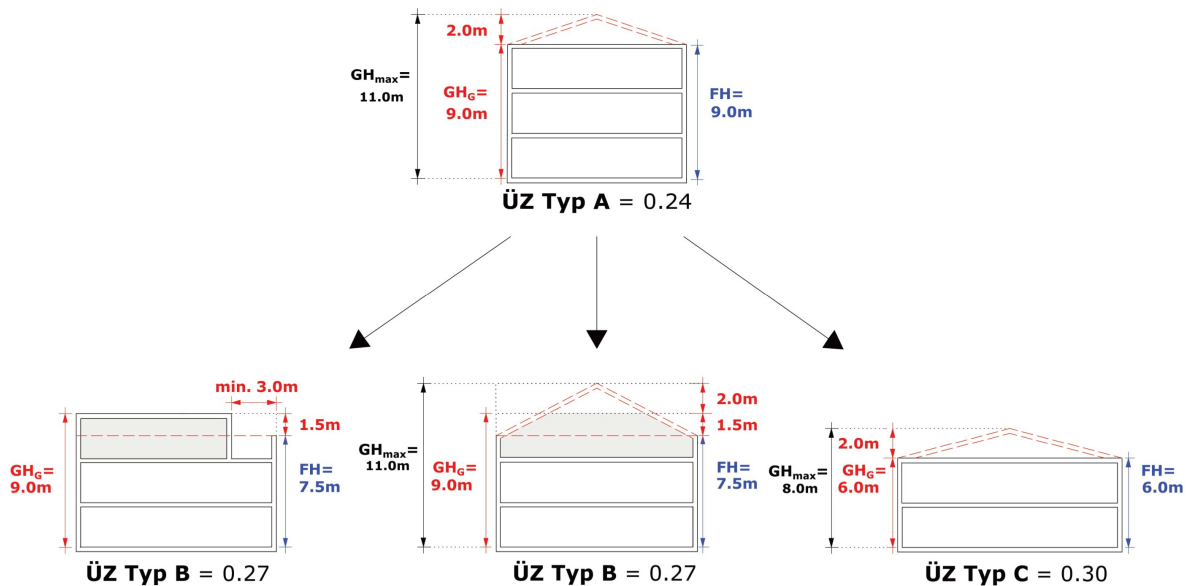
	KA	Kernzone A
	KB	Kernzone B
	KC	Kernzone C
	W4	Wohnzone 4
	W3	Wohnzone 3 a-c
	W2	Wohnzone 2
	W1	Wohnzone 1
	WA	Wohn- und Arbeitszone

2. Übersicht Nutzungsmasse gem. Bau- und Zonenreglement konsultieren > Anhang 1, S. 29

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾			ÜZ Nebenbauten ²⁾	Gesamthöhe ³⁾		Gebäude-länge max. ⁴⁾	Lärm-ES ⁵⁾		
			min.	Typ A	Typ B		Typ C	min.			Grundwert max.	
Kernzone A	KA	Werthenstein Dorf	--	gem. Art. 12 und 13			--	gem. Art. 12 und 13		--	III	
Kernzone B	KB	Wohhusen-Markt	--	gem. Art. 12 und 14			--	11.0 m	15.0 m	--	III	
	KB	Schachen	--	gem. Art. 12 und 15			--	gem. Art. 12 und 15		--	III	
Kernzone C	KC	Wohhusen-Markt	--	0.30	0.33	0.36	--	14.0 m	18.0 m	--	III	
Wohnzone 1	W1	W1 Hang	--	0.30	0.30	0.30	0.09	7.5 m	9.5 m	--	II	
Wohnzone 2	W2	W2	--	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0 m	11.0 m	--	II	
	W3a	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.09	11.0 m	13.0 m	--	II	
	W3b	W3 dicht	0.20	0.27	0.30	0.33	0.09	11.0 m	13.0 m	--	II	
Wohnzone 3	W3c	W3 hoch	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	--	II

3. Ergänzend: Skizze ÜZ-System gem. Bau- und Zonenreglement > Anhang 2, S. 30



Welche ÜZ/Gesamthöhe weisen die heutigen Bauten auf meiner Parzelle auf?

Beilage 1: Quartieranalyse gibt einen Überblick über folgende Inhalte:

- Fotodokumentation
- Zonenplan rechtsgültig
- Auswertung Überbauungsziffer und Gebäudehöhe im Ist-Zustand (Analysepläne)
- Strategie
- Weitere Anpassungen (bspw. Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen)

Welche BZR-Vorschriften ändern? Welche Vorgaben gelten neu?

Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt gibt einen Überblick über die Änderungen am BZR:

- 1. Spalte: Neue BZR-Vorschriften
- 2. Spalte: Bisherige BZR-Vorschriften
- 3. Spalte: Kommentare zu den Änderungen
- Neue Textstellen sind blau markiert, Änderungen bzw. Streichungen sind rot markiert

BZR neu	BZR alt	Kommentar
I. Allgemeine Bestimmungen	1. Allgemeine Bestimmungen	
	Art. 1 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	In § 36 PBG geregelt.
Art. 1 Zweck Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.	Art. 2 Zweck Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine geordnete Entwicklung der Gemeinde Werthenstein. Insbesondere sind die nachstehenden Ziele zu beachten: <ul style="list-style-type: none">- Schonung von Natur und Umwelt;- ökonomische Verwendung öffentlicher Mittel;- haushälterische Nutzung des Gemeindegebietes;- sparsamer Umgang mit energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien;- hohe Wohnqualität für die gesamte Bevölkerung.	Übernahme MBZR.

Wo finde ich weitergehende Informationen zu den im Zonenplan enthaltenen Gewässerräumen?

Die *Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum* behandelt sämtliche von der Gewässerraumausscheidung betroffenen Gebiete innerhalb der Bauzone. Daneben finden sich Erklärungen zur rechtlichen Ausgangslage und zur Methodik. Die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone wird an Beispielen aufgezeigt. Alle festgelegten Gewässerräume können den drei *Teilzonenplänen Gewässerraum* (Siedlung, Landschaft West und Ost) entnommen werden.

Wo finde ich weitergehende Informationen zum angepassten Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan?

Der Plan *Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan* weist jedem neuen Planinhalt eine Nummerierung zu. Diese verweist auf die Massnahmenblätter im Bericht zum *Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan*. Die Massnahmenblätter präzisieren die Ausgangslage und beschreiben die Massnahme.