

Gemeinde Beinwil am See

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Teiländerung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 Baugesetz

**Behandlung der Rückweisungsanträge der Gemeindeversammlung
vom 09. Dezember 2019**

Änderungsentwurf vom 26. April 2021 zur öffentlichen Auflage
Mitwirkungsverfahren und Einwendungsverfahren gem. § 3 und § 24 BauG

*Die Änderungen gegenüber der am 9.12.2019 beschlossenen Vorlage sind **rot** dargestellt.*

Vorprüfungsbericht vom 15. April 2021

Öffentliche Auflage vom 14. Juni 2021 bis 13. Juli 2021

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Peter Lenzin

Stefan Jetzer

Genehmigung:



§ 9

Gestaltungsplangebiet
„Seestrasse“

¹ Für das Gestaltungsplangebiet „Seestrasse“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- b) Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.5.
- c) Die zonengemässen Höhen dürfen nicht überschritten werden.
- d) Sorgfältige Einpassung der Bauten in die landschaftlich sensible Hanglage.
- e) Gute Umgebungsgestaltung mit einem möglichst hohen Grünflächenanteil. Pro Gebäude ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

² Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Baueingabe auf einem Richtprojekt beruht, welches in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren mit mindestens drei ausgewiesenen Teams und unter Einbezug des Gemeinderates entwickelt wurde.

§ 11

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	AZ	Fassadenhöhe ¹	Gesamthöhe ¹	Gebäudelänge ²	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone 2 (D2)	0.6	8 m	11 m	30 m	4 m	III	§ 12
Dorfzone 3 (D3)	0.8	10 m	14 m	30 m	5 m	III	§ 12
Zentrumszone (Z)	§ 13 Abs. 4	§ 13 Abs. 4	§ 13 Abs. 4	-	§ 13 Abs. 4	III	§ 13
Wohnzone 2a (W2a)	0.5	7.5 m	10 m	24 m	4 m	II	§ 14
Wohnzone 2b (W2b)	0.45	7.5 m	10 m	24 m	4m	II	§ 14
Wohnzone 3 (W3)	0.6 ³	10.5 m	13 m	30 m	5 m	II	§ 14
Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)	0.5 + 0.14 ⁴	7.5 m ⁵	10 m ⁵	24 m	4 m	III	§ 14
Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	0.6 ³ + 0.14 ⁴	10.5 m ⁶	13 m ⁶	30 m	5 m	III	§ 15
Gewerbezone (G)	-	11 m ⁷	11 m ⁷	-	5 m	III	§ 16
Spezialzone Bootswerft	§ 17 Abs. 3f	§ 17 Abs. 5	§ 17 Abs. 5	24 m	4 m	III	§ 17
Campingzone	-	-	§ 17a	-	2 m	II	§ 17a
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	wird vom Gemeinderat festgelegt				am Zonenrand gemäss angrenzender Zone	II	§ 18
Grünzone (GR)	-				-	II	§ 19

¹ Zuschlag Hanglage siehe § 11 Abs. 2

² Für Terrassenhäuser gilt § 36

³ Mindestausnutzung siehe § 35

⁴ Ausnutzungszuschlag bei gewerblicher Nutzung

⁵ + 1.0 m bei betrieblich bedingter Mehrhöhe des Erdgeschosses, siehe § 15 Abs. 2

⁶ siehe § 15 Abs. 3

⁷ siehe § 16 Abs. 3

§ 17a

Campingzone

¹ Die Campingzone ist für Temporär- und Dauerstandplätze für Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und feste campingähnliche Unterkünfte sowie die betrieblich nötigen Bauten und Anlagen bestimmt.

² Der Grundeigentümer stellt die Gemeinschaftsinfrastruktur jeglicher Art zur Verfügung.

³ Der Betrieb des Campingplatzes bedarf eines Betriebsreglementes, welches vom Grundeigentümer erlassen wird, dies nach Überprüfung der Bestandteile von öffentlichem Interesse durch den Gemeinderat. Im Betriebsreglement sind die Standplatzzuteilung, die Erschliessung, die Gemeinschaftsinfrastruktur (Parkplätze, sanitäre Einrichtungen, Abfallsammelstelle, etc.) und die Benützungsregeln aufzuzeigen. Der Grundeigentümer ist dafür besorgt, dass ein Benützer-/Mieterverzeichnis laufend nachgeführt und dem Gemeinderat auf Verlangen hin zugestellt wird.

⁴ Der Campingplatz ist am öffentlichen Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Sämtliches anfallende Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen.

⁵ Bezüglich der Baubewilligungspflicht gilt das übergeordnete Recht. Die Gesamthöhe der Bauten beträgt maximal 4.0 m. Die Campingzone ist mit maximal 1.80 m hohen Einfriedungen gegen die benachbarten Zonen abzugrenzen. Feste Einfriedungen sind zu begrünen.

§ 19

Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung und zur Gliederung des Baugebietes. Der Unterhalt der Grünflächen kann abgestimmt auf die jeweilige Eignung in Form von naturnaher Vegetationsgestaltung und landwirtschaftlicher Produktion erfolgen.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. In der Grünzone sind Spazierwege, Erholungsanlagen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Gewässerschutzvorschriften, dort wo die Grünzonen mit Gewässerräumen überlagert sind.

~~§ 34~~

~~Übergangszone gemäss
§ 170 BauG~~

~~¹In der Übergangszone gemäss § 170 BauG gelten bis zur Zuordnung zu einer anderen Zone für die Bewirtschaftung die Vorschriften der Landwirtschaftszone.~~

~~²Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.~~

Änderung Substanzschutz/Volumenschutz beim Gebäude Vers. Nr. 34 an der Rankstrasse 34 im Anhang II der BNO:

II Verzeichnis der geschützten Gebäude und Kulturobjekte

Kommunale Schutzobjekte (Beschlussinhalt)

(Inventarnummer gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege 2017)

Gebäude mit Substanzschutz (vgl. § 32 Abs. 1 BNO)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
BES928	Bäuerlicher Vielzweckbau (Hochstudhaus), 18. Jh., frühes 19. Jh., 1893; Nur östlicher Hausteil	Rankstrasse 44	34	1024

Gebäude mit Volumenschutz (§ 32 Abs. 2 BNO)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
	ehem. Bäuerlicher Vielzweckbau (Hochstudhaus)	Rankstrasse 44	34	1024