

Infoveranstaltung Gemeinde Weesen

22. August 2023



Begrüssung und Zielsetzung

Willkommen zur Infoveranstaltung Ortsplanungsrevision

Wir verfolgen heute folgende **Ziele**:

- orientieren über Ergebnis VP Richtplanung
- über die Ergebnisse der E-Mitwirkung und deren Anpassungen auf die Zonenordnung und das Baureglement – aber **keine** neue Mitwirkung.
- zeigen die diesbezüglichen Entscheide des Gemeinderats auf und erläutern diese
- **Informieren über weiteres Vorgehen**
- **Es müssen heute keine Entscheide gefällt werden**

Richtplanung – Ergebnis kt. Vorprüfung

- Würdigung der Abhandlung der Themen
Innenentwicklung, Anpassung an den Klimawandel
und Erholungsnutzung
- Hinweis auf gesamtheitliche städtebauliche
Betrachtung des Strassenraums → Aufenthaltsqualität
mit Gestaltung erhöhen,
- Abstimmung Siedlung und Verkehr in den
Innenentwicklungsgebietes soll noch detaillierter
nachgewiesen werden (z.B. Gebiet Hof)

Richtplanung – Ergebnis kt. Vorprüfung

- Bei Abweichungen vom ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) oder ICOMOS (Inventar Gartendenkmäler) → im Richtplan konzeptionell begründen (detailliert erfolgt dies in der Schutzplanung)
- Biodiversitätsförderung und ökologischer Ausgleich (kantonale Vorgaben) sind zu thematisieren
- Rückmeldung Kanton – mittlere Geschwindigkeiten auf den Kantonsstrassen sind eingehalten (Thema Lärmempfinden)
- Hinweis: Ausscheidung der Gewässerräume mit Nutzungsplanung

Richt- und Nutzungsplanung - Status

konzeptionell /
behördenverbindlich

Grundlagen
Analysen



Leitbild
Gemeinde



Räumliches
Entwicklungs-
konzept - REK



Regionales
Tourismus-
entwicklungs-
konzept - RTEK



behördenverbindlich

Revision
Kommunale
Richtplanung

- Richtplan
- Massnahmenblätter
- Planungsbericht

Themen:

- Siedlung inkl.
Innenentwicklung
- Landschaft
- Verkehr
- Infrastruktur



grundeigentümer-
verbindlich

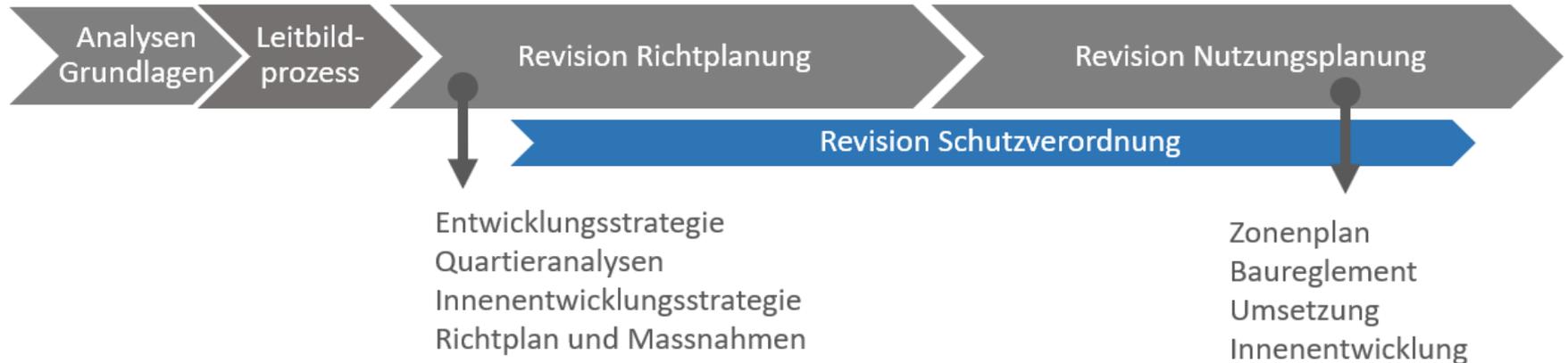
Revision
Gemeinde-
strassenplan

Revision
Zonenplanung
Baureglement

Revision
Schutzplan
und SchutzVO



Projektstand



Anpassung Nutzungsplanung

Baureglement

→ **Vielzahl von Bestimmungen entfallen** → sind in der neuen kantonalen Gesetzgebung u.a. PBG bereits hinreichend geregelt (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen)

→ **Baureglement** ist am Musterbaureglement orientiert; Gliederung:

1. **Allgemeine Bestimmungen** (Geltungsbereich und Zuständigkeiten)
 2. **Raumplanung** (Planungsmittel wie RP, ZP; Zoneneinteilung)
 3. **Nutzungs- und Bauvorschriften** (u.a. Abstellplätze, Grenzabstände, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung)
 4. **Gebühren**
 5. **Schlussbestimmungen** (mit Verfahren und Vollzug)
- Anhang** (Tabelle zur Regelbauweise und Skizzen zu Baubegriffen)

Anpassung Nutzungsplanung

Zonenplan

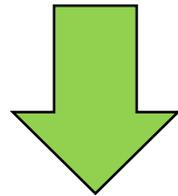
- Der **Zonenplan** entspricht dem neuen Datenmodell und der Darstellungsverordnung betreffend neuer Zonenbezeichnung.
- Die **Innenentwicklungsstrategie** ist im Zonenplan umgesetzt (RPG).
- **Zonenplan** und **Baureglement** regeln die Überbaubarkeit der Parzellen sowie die Gestaltung des Siedlungsraums.

Stand **Baureglement und Zonenplan**

- Elektronische Mitwirkung ist erfolgt
- **Inputs und Anträge aus der Mitwirkung mit Begleitgruppe besprochen und im Gemeinderat verabschiedet**
- Vorstellung der Anpassungen heute
- Download Baureglement unter [Gemeinde Weesen \(https://ortsplanung-weesen.ch\)](https://ortsplanung-weesen.ch)
- **nächster Schritt: kantonale Vorprüfung**

Eingaben Mitwirkung - DANKESCHÖN

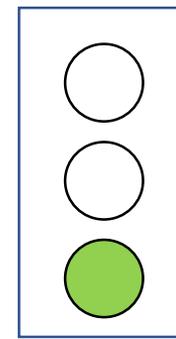
- 140 Rückmeldungen von 28 Teilnehmenden



- 13 geänderte Artikel im **Baureglement**
- 3 grosse Änderungen im **Zonenplan**

Leitlinien des Rats bei Beurteilung

- nicht im Baureglement aufnehmen/wiederholen, was schon anderweitig geregelt ist (z.B. PBG)
- für Leser/Einwohnerschaft verständlich und nachvollziehbar sein: (z.B. Weglassen Baumassenziffer, die nur von Baufachleuten „verstanden“ wird) – messbare einfache Grösse (Gebäudelänge, -breite usw.)
- Nicht jeden Fall im Baureglement aufnehmen – Es braucht aufgrund von Entwicklungen auch gewissen Ermessensspielraum für Baubehörde.



Auswertung Mitwirkung

2. Raumplanung

Art. 6 Wohnzonen

Eingabe E-Mitwirkung an GR:

Keine verpflichtende Artenliste für Bäume im Anhang Baureglement.

Artenliste wird auf der Website der Gemeinde nur als Empfehlung zur Verfügung stehen – Verbot von invasiven Neophyten verbleibt im Reglement!

<https://www.weesen.ch/online-schalter>

Auswertung Mitwirkung

2. Raumplanung

Art. 6 Wohnzonen

Eingabe E-Mitwirkung an GR:

Keine verpflichtenden Baumpflanzungen pro 200 m², da keine Möglichkeiten innerhalb der Grenzabstände.

Bäume dienen der Verschattung und Kühlung und sollen erhalten oder gepflanzt werden.



Auswertung Mitwirkung

Baumpflanzungen

Warum?

→ Ein ausgewachsener Baum kann mit seiner Verdunstung die gleiche Abkühlung liefern wie fünf Klimaanlageanlagen.

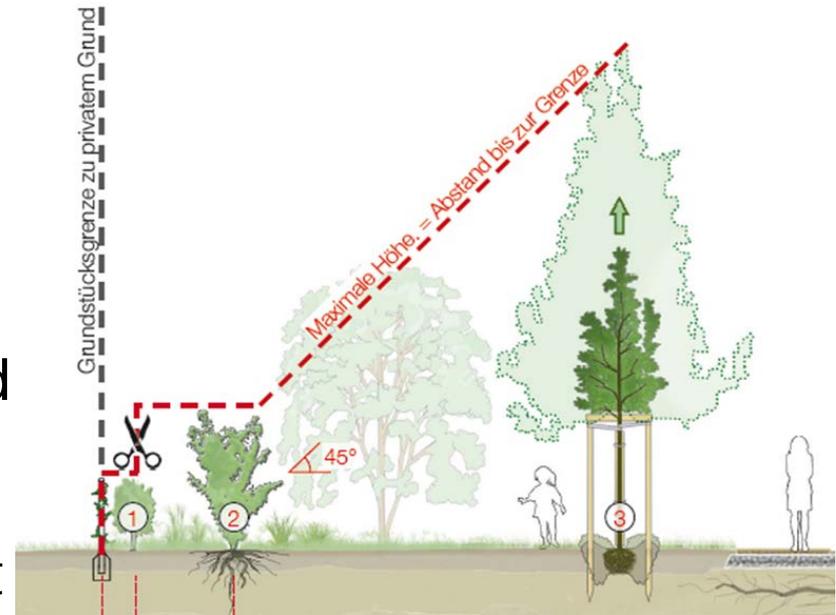
Quelle: Leitfaden für die Freiraumgestaltung auf Privatgrund, BAFU und Stadt Sitten



Villa Mariasee mit schattenspendenden Bäumen, Foto: suisseplan

Auswertung Mitwirkung Baumpflanzungen – Warum?

- Regulierung des Mikroklimas
- Schattenspender
- CO₂ – Filter
- Ein Baum hat ökologische, gesellschaftliche, kulturelle und ästhetische Funktionen.
- hat in Weesen Tradition und ist Erkennungsmerkmal



Quelle: Leitfaden für die Freiraumgestaltung auf Privatgrund, BAFU und Stadt Sitten

Auswertung Mitwirkung

Baumpflanzungen – Warum?

→ Je älter ein Baum wird, desto mehr verschiedene Lebewesen finden auf ihm einen Unterschlupf.

→ Die Biodiversität eines Laubbaums kann alle 100 Jahre um 30 Prozent zunehmen.



Linthpromenade mit Bäumen, Foto: suisseplan

Änderungen BauR

2. Raumplanung

Art. 6 Wohnzonen

Art 9 Wohn- /Gewerbebezonen

Art. 11 Arbeitszonen

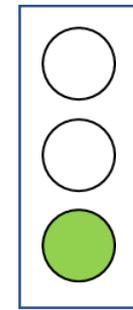
² Bei Neubauten und **bewilligungspflichtigen Terrainveränderungen** ist zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung pro **200 m²** Grundstücksfläche mindestens **ein Baum* zu pflanzen** und/oder **zu erhalten**.

*empfohlene Artenliste: <https://www.weesen.ch/online-schalter>

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung





Auswertung Mitwirkung

2. Raumplanung

Art. 7 Wohnzone 11a

Eingabe E-Mitwirkung an GR:

Der Absatz «Für das Ortsbild wesentliche Vegetation ist zu erhalten.» soll gestrichen werden. Besser wäre ein Verbot zur Pflanzung von Neophyten.

Der Absatz wurde gestrichen. Es wird kein Erhalt mehr verlangt in Bezug auf Ortsbild (Interpretation).

Verbot zur Pflanzung von invasiven Neophyten ist in Art. 32 Baureglement enthalten.

Gemeinderat plant Neophyten-Strategie mit jährlichen Massnahmen zu deren Beseitigung.

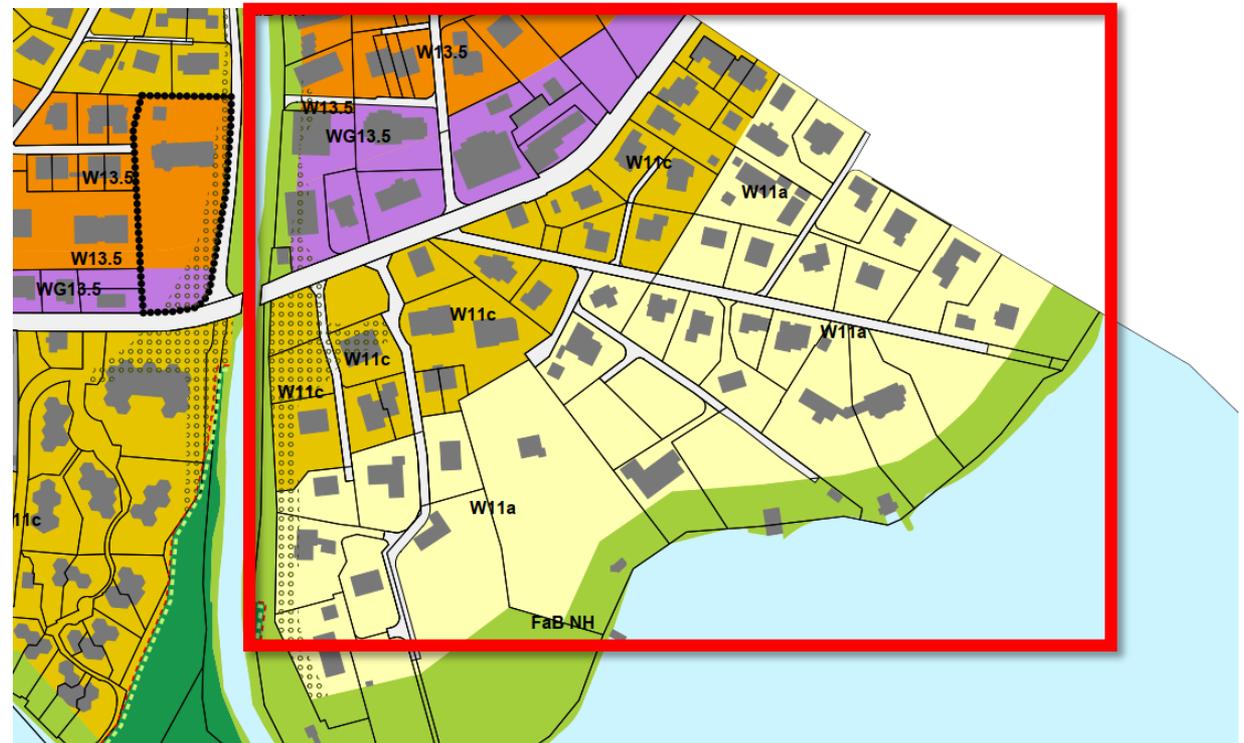
Zone W11a (Entlang Hauptstrasse)

Eingabe E-Mitwirkung an GR: Verzicht auf Grünflächenziffer

Grünflächenziffer wurde um 5 % gesenkt (neu 40%).

Grünflächenziffer hilft für:

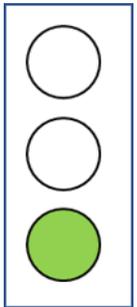
- Wohnhygiene
- Klimaschutz
- Hochwasserschutz (Flibach und Sagenbach)



Zone W11a

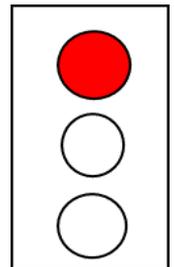
Übernommene Anträge

- Die Vorgabe betreffend «für das Ortsbild wesentliche Vegetation erhalten» wurde gestrichen.
- Streichung des Satzes «Kubatur und Proportion der Bauten sollen sich am Bestand orientieren»
- Grünflächenziffer wurde von 45 % auf **40 %** gesenkt.



Verworfenne Anträge

- Streichung der Grünflächenziffer als solches
- W11a aufheben und in W11c übernehmen



Änderungen BauR

2. Raumplanung

Art. 7 Wohnzone 11a

¹ In der Wohnzone W11a haben sich Bauten in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. ~~Kubatur und Proportion der Bauten sollen sich am Bestand orientieren.~~

² ~~Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation ist zu erhalten und die Umgebungsgestaltung gemäss Art. 31 zu gewährleisten.~~

(Die Grünflächenziffer in der W11a wird auf 40 % gesenkt.)

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung

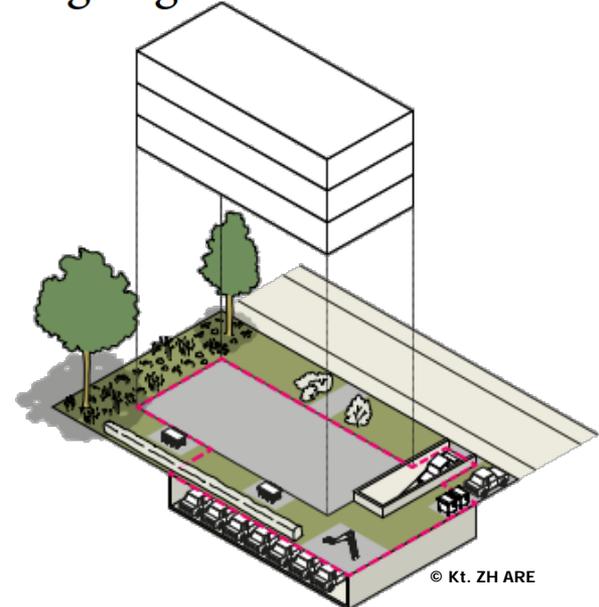
Grünflächenziffer (PBG)

Art. 87a* Grünflächenziffer

¹ Die politischen Gemeinden können in einzelnen Zonen eine Grünflächenziffer vorschreiben. Diese bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

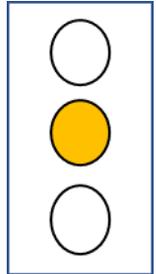
² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan festlegen, dass die Dachbegrünung angerechnet werden kann.

**Beispiele der Parzellen Nrn. 481,
745 und 395 auf
www.ortsplanung-weesen.ch
und nachfolgenden Folien**



Grünflächenziffer (GFZ) in den weiteren Zonen

Eingabe E-Mitwirkung an GR: Streichung der Grünflächenziffer
Anpassung der GFZ in allen Zonen



- **W11a** → 40 %
- **W11 b und W11c** → 35 %
- **W13.5** → 30 %
- **WG13.5 und K16** → 25 %
- **keine GFZ: Kernzone (geschlossene Bauweise), Arbeitszone und ÖBA**

Zone K16



Innerhalb des Perimeters der **geschlossenen Bauweise** (schwarz umrandet- Haus an Haus gebaut) ist Umsetzung kaum möglich: Deshalb **entfällt** dort die **Grünflächenziffer**.

Bebauungsmöglichkeiten gemäss neuem Baureglement



Mürtschenweg 1 (PN 595)

Bebauungsmöglichkeiten gemäss neuem Baureglement



Mürtschenweg 3 (PN 704)



Bebauungsmöglichkeiten gemäss neuem Baureglement



Mürtschenweg 5 (PN 704)



Grünflächenziffer Praxisbeispiel WG 13.5



«Paradiesli» – Gemeindegrundstück

Grünflächenziffer Praxisbeispiel WG 13.5

Weesen Visualisierung PN 197, 481, 395 und 745



Grünflächenziffer Praxisbeispiel WG 13.5

Parzelle NR. 197:

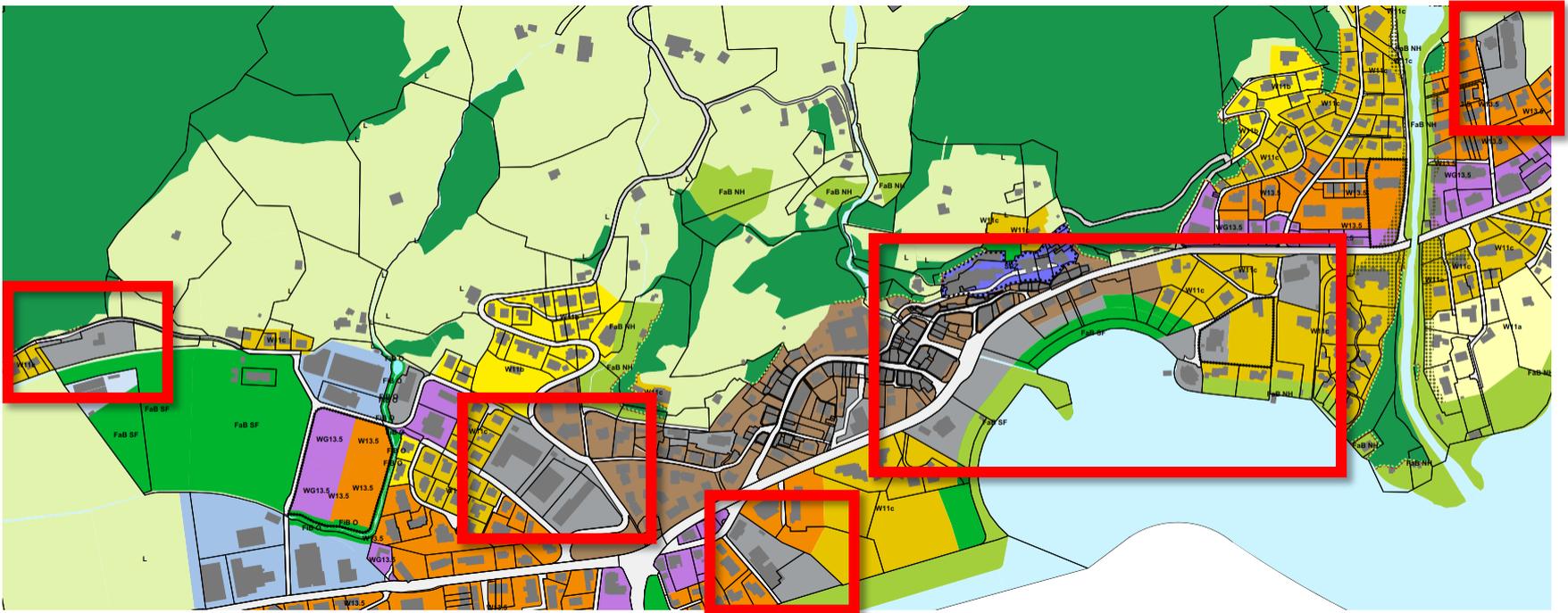
Parzelle NR. 197:

| | |
|---|--------|
| Fläche Gesamt [in m ²]: | 4789 |
| Grünfläche 30% [in m ²]: | 1436.7 |
| Erschliessung (10%): | 478.9 |
| Grösste mögliche Fläche Gebäude [in m ²]: | 1507 |
| Verhältnis Gesamtfläche zu nicht bebaubaren Gebiet [in %]*: | 58.5 |
| Spielplatzfläche [in m ²]: | 791 |
| Zwischen den Gebäuden Flächen von ca. 1000 m ² | |



*[(Fläche Gesamt - Erschliessung - Grösste mögliche Fläche Gebäude) / Fläche Gesamt] * 100

Zone Öffentliche Bauten und Anlagen



Auswertung Mitwirkung

2. Raumplanung

Eingabe E-Mitwirkung an GR:

ÖBA ist zu ergänzen mit: «**Insbesondere wird grosser Wert auf eine nachhaltige, raum-, energie- (Null-Energie) und erschliessungseffiziente Bebauung und Nutzung in biodiverser Umgebung gelegt.**»

Wortlaut wurde entsprechend **ergänzt**.

Änderungen BauR

Schwarz: bestehend

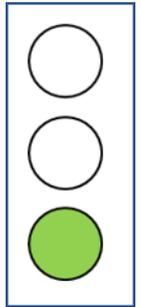
Blau: neue Änderung

2. Raumplanung

Art. 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässigen Bauten und Anlagen haben sich in das bestehende Ortsbild einzufügen und sind so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Insbesondere ist eine nachhaltige, raum-, energie- und erschliessungseffiziente Bebauung und Nutzung in biodiverser Umgebung umzusetzen.



Auswertung Mitwirkung

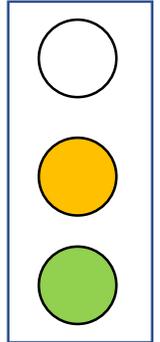
3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Eingabe E-Mitwirkung an GR:

Artikel mit allgemein gehaltenen Bestimmungen zu Themen wie Klimawandel, Biodiversität, Retention oder Energieverbrauch (Netto-Null-Energie) aufnehmen.

Gemäss PBG sind **keine** allgemeinen Bestimmungen möglich. Bestimmungen sind immer auf ein bestimmtes Gebiet abzugrenzen und zu begründen. Umgesetzt im BauR

→ Zonenbestimmungen und Art. 32 Umgebungsgestaltung



Änderungen BauR

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

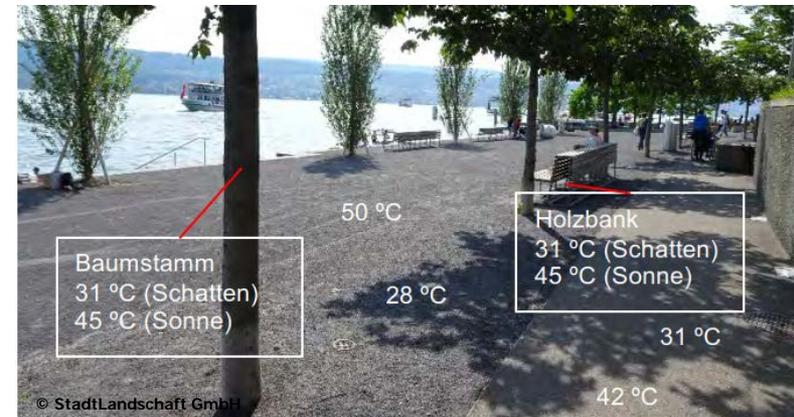
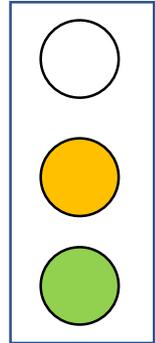
Art. 32 Umgebungsgestaltung

¹ Bei der Umgebungsgestaltung ist eine naturnahe und standortgemässe Vegetation mit Hecken, Blumenwiesen oder einheimischen Bäumen umzusetzen. ~~Beim Pflanz- und Saatgut ist auf regionale Herkunft zu achten.~~

⁴ Grossflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), ~~sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.~~

Schwarz: bestehend

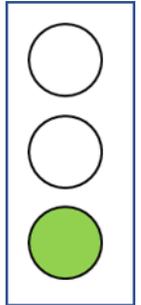
Blau: neue Änderung



Auswertung Mitwirkung

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

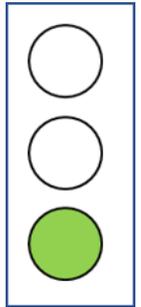
Eingabe E-Mitwirkung an GR:



Art. 18: Anzahl Veloabstellplätze. Diese Regelung ist nicht zwingend erforderlich.

Nur bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen wird die Regelung beibehalten und vereinfacht.

→ Anzahl nach VSS-Norm SN 640 065 und Anforderungen an die Anlagen nach Merkblatt Veloparkierung TBA Kt. SG



Auswertung Mitwirkung

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Eingabe E-Mitwirkung an GR:

Art. 21 Entsorgungseinrichtungen zu ergänzen mit Unterfluranlagen.

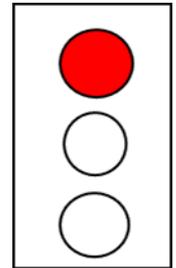
Wurde ergänzt. «Entsorgungseinrichtungen inkl. Unterfluranlagen»



Auswertung Mitwirkung

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Eingabe E-Mitwirkung an GR:



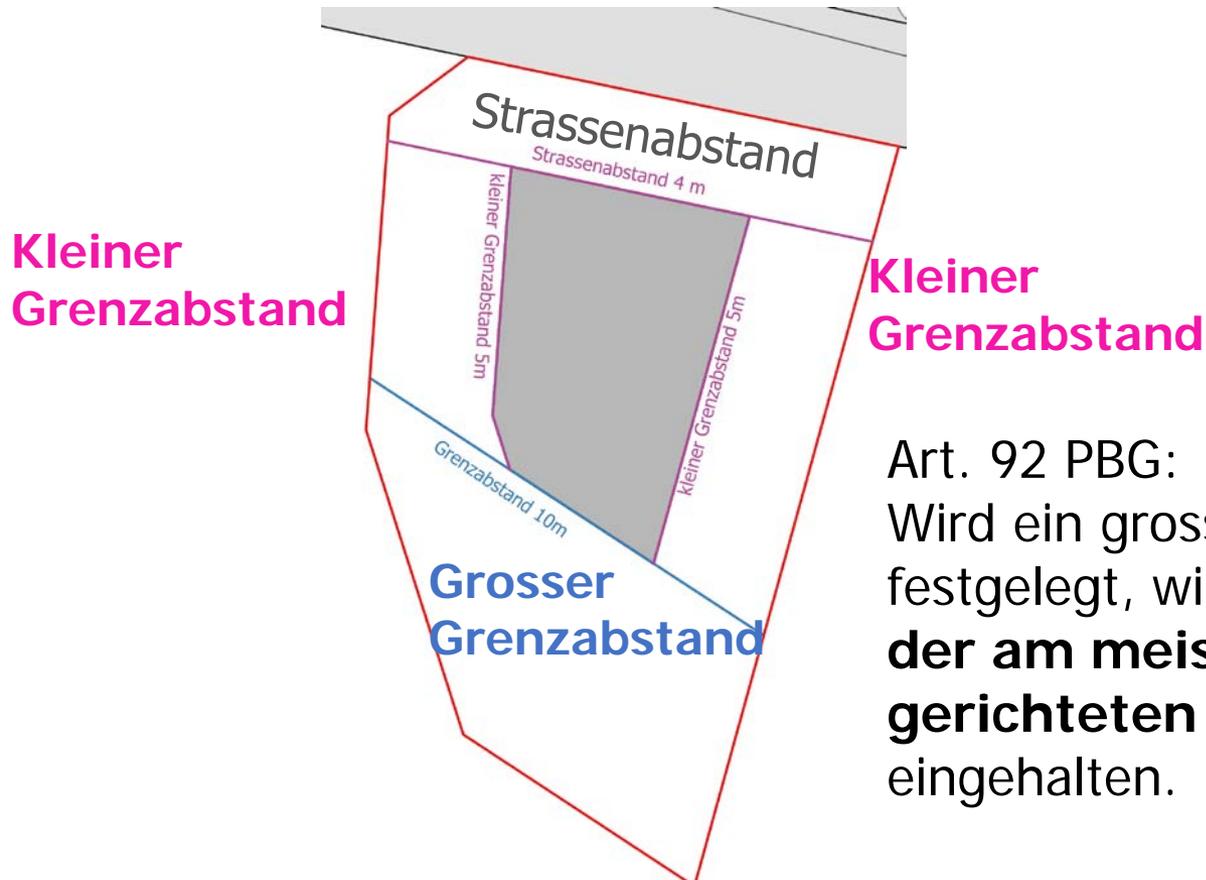
Art. 22 Regelbauweise, grosser und kleiner Grenzabstand

Mit dem revidierten BauR nach PBG ist ohne Ausnützungsziffer, ohne Baumassenziffer und mit ausschliesslicher Beschränkung durch **Grenzabstände** bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich.

→ Grenzabstände sollen **Wohnhygiene** sichern.

Grenzabstände unverändert

- Beibehaltung grosser und kleiner Grenzabstand



Art. 92 PBG:
Wird ein grosser Grenzabstand festgelegt, wird er **gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohnseite** eingehalten.

Grenzabstände unverändert -



Beispiele aus
Fliguetquartier



Parzelle Nr. 481 - Visualisierung und Berechnung neue Regelbaumasse (1:200)

Auftr.-Nr.: **28.5811**
 Sachbearb.: **MRU** Plandatum: **06.04.23**
 Gezeichnet: **CWI** Plangrösse: **A3**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
 Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
 www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



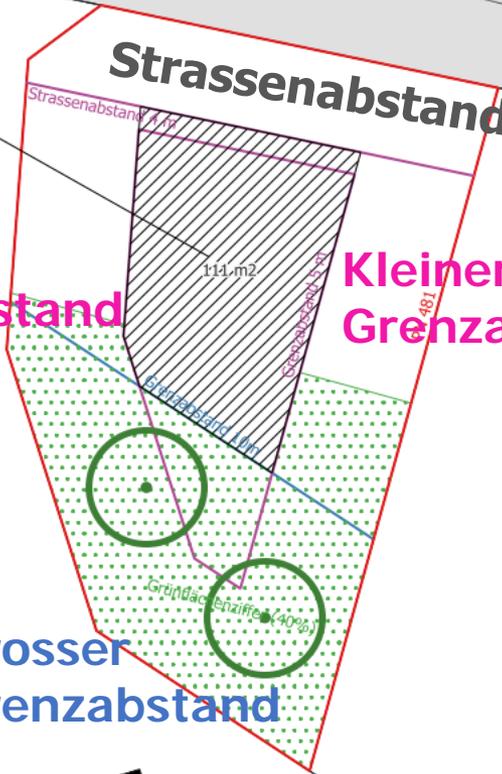
N:\128_SG\58_Weesen\11_Ortsplanungsrevision\08_Plane\3D_Plane\Parzellendarstellung.gpx
 Grundlage vom Oktober 2022 © Amtliche Vermessung Kt. St. Gallen

| W11a Fli Süd | |
|--|-----|
| Kleiner Grenzabstand [m]: | 5 |
| Grosser Grenzabstand [m]: | 10 |
| Grenzabstand innerhalb Zone [m]: | -- |
| Gesamthöhe [m]: | 11 |
| Gebäudehöhe [m]: | 7 |
| Talseitige Fassadenhöhe [m]: | -- |
| Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten [in °]: | 45 |
| Bruchteil je Fassadenabschnitt | 0.5 |
| Gebäuelänge [m] | 20 |
| Gebäudebreite [m]: | 15 |
| Gebäuelänge Staffielung [m]: | -- |
| Abgrabungen [m]: | 1 |
| Grünflächenziffer: | 40% |
| Empfindlichkeitsstufe: | II |

Quelle: Baureglement



Parzelle NR. 481:
 Fläche Gesamt [in m²]: 474
 Grünfläche 40% [in m²]: 189.6
 Erschliessung (10%): 47.4
 Grösste mögliche Fläche Gebäude [in m²]: 111
 Verhältnis Gesamtfläche zu nicht bebaubaren Gebiet [in %]*: 66.6



Kleiner Grenzabstand (pink text)

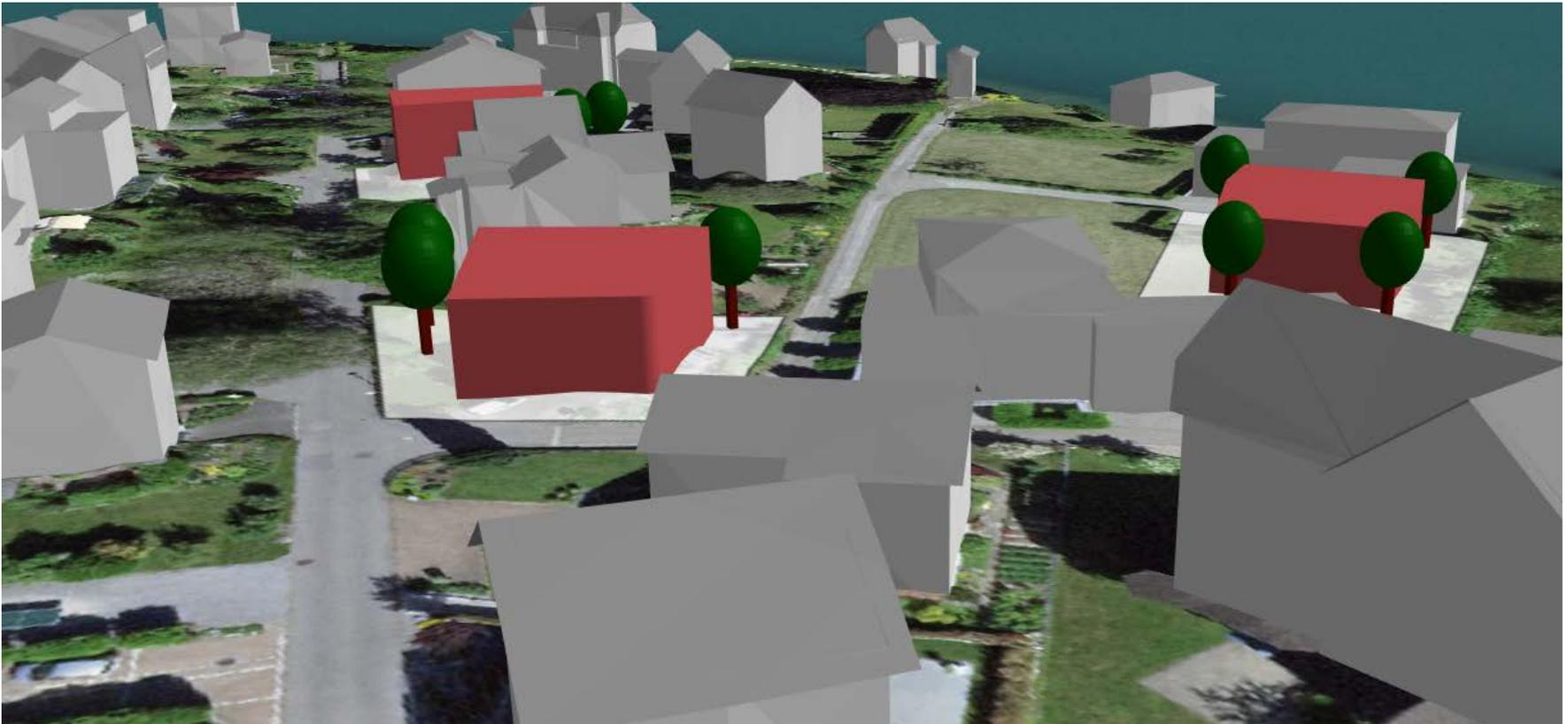
Kleiner Grenzabstand (pink text)

Grosser Grenzabstand (blue text)



*[(Fläche Gesamt - Erschliessung - Grösste mögliche Fläche Erschliessung) / Fläche Gesamt] * 100

Grenzabstände unverändert



Parzelle Nr. 395 - Visualisierung und Berechnung neue Regelbaumasse (1:200)



Auftr.-Nr.: **28.5811**
 Sachbearb.: **MRU** Plandatum: **06.04.23**
 Gezeichnet: **CWI** Plangrösse: **A3**

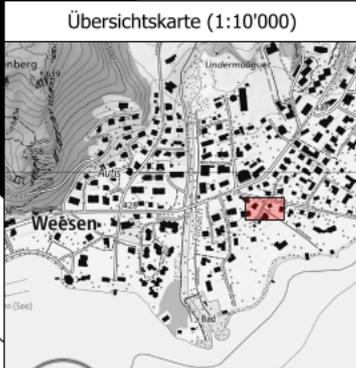
suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
 Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
 www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



N:\28_5811_Weesen\11_Ortsplanungsrevision\08_Pläne\3D_Planet\Parzellendarstellung.qgz
 Grundlage vom Oktober 2022 © Amtliche Vermessung Kt. St. Gallen

| W11a Fli Süd | |
|--|-----|
| Kleiner Grenzabstand [m]: | 5 |
| Grosser Grenzabstand [m]: | 10 |
| Grenzabstand innerhalb Zone [m]: | -- |
| Gesamthöhe [m]: | 11 |
| Gebäudehöhe [m]: | 7 |
| Falseteige Fassadenhöhe [m]: | -- |
| Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten [in °]: | 45 |
| Bruchteil je Fassadenabschnitt | 0.5 |
| Gebäuelänge [m] | 20 |
| Gebäudebreite [m]: | 15 |
| Gebäuelänge Staffelung [m]: | -- |
| Abgrabungen [m]: | 1 |
| Grünflächenziffer: | 40% |
| Empfindlichkeitsstufe: | II |

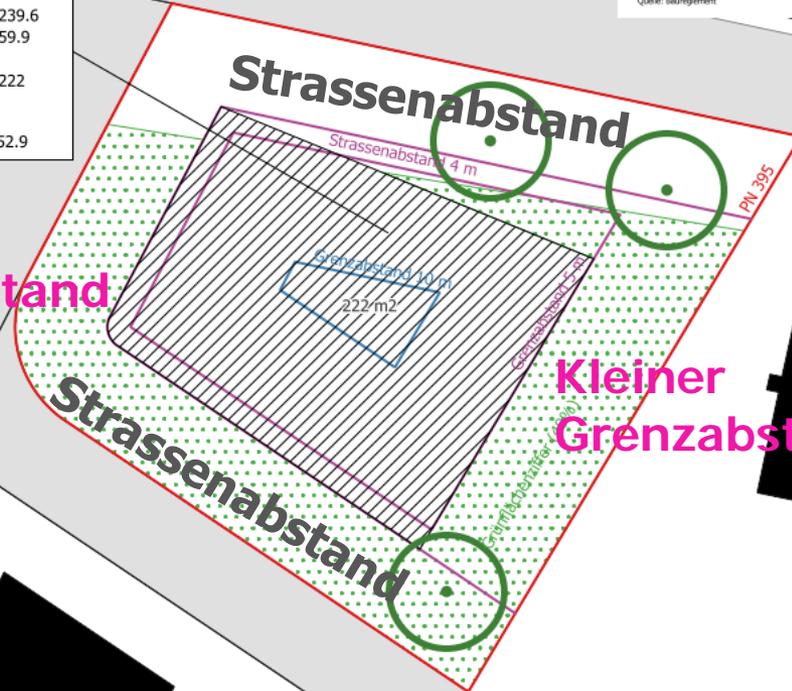
Quelle: Baureglement

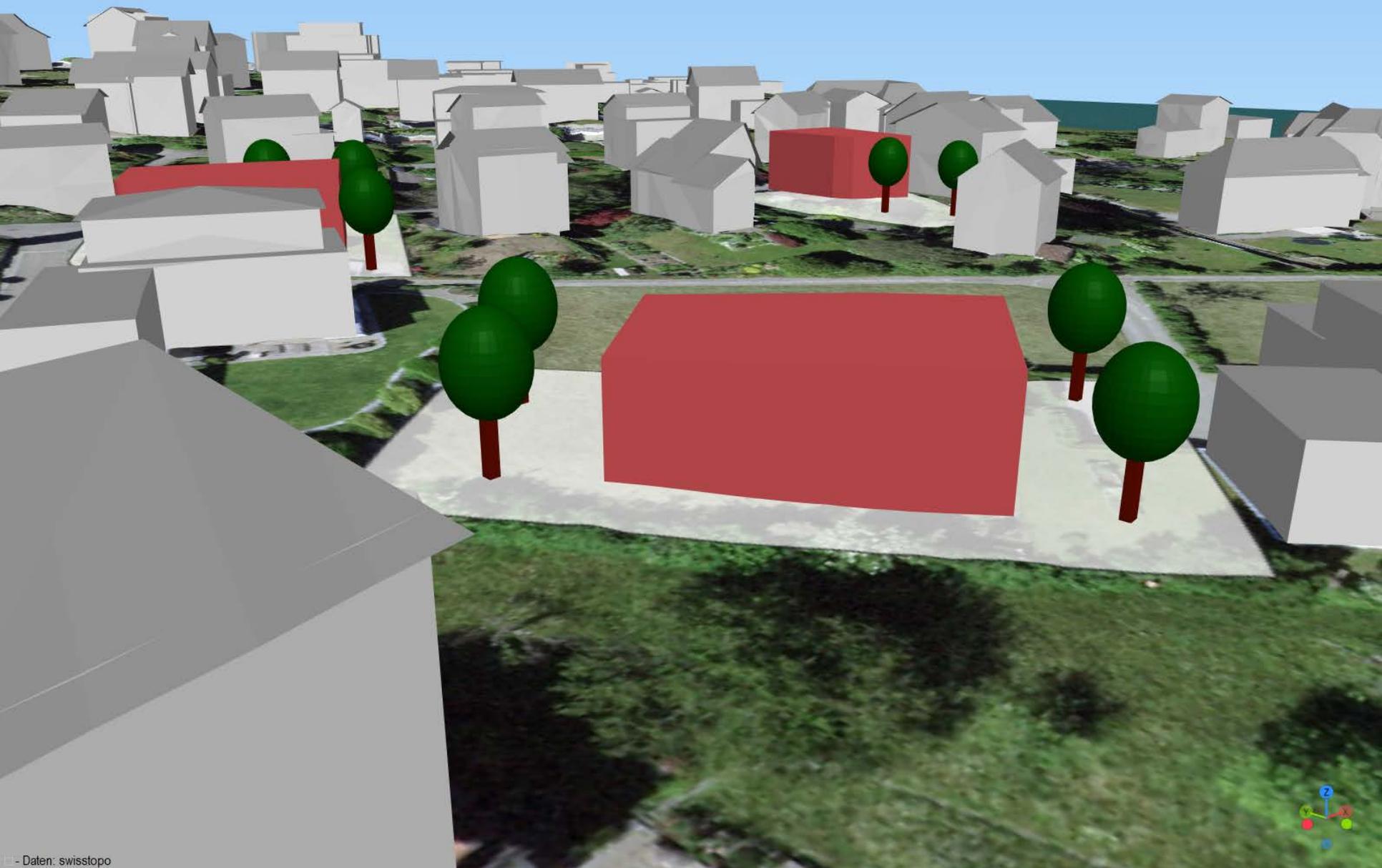


Parzelle NR. 395:
 Fläche Gesamt [in m²]: 599
 Grünfläche 40% [in m²]: 239.6
 Erschliessung (10%): 59.9
 Grösste mögliche Fläche Gebäude [in m²]: 222
 Verhältnis Gesamtfläche zu nicht bebaubaren Gebiet [in %]*: 52.9

Kleiner Grenzabstand

Kleiner Grenzabstand





Parzelle Nr. 745 - Visualisierung und Berechnung neue Regelbaumasse (1:200)



Auftr.-Nr.: 28.5811
 Sachbearb.: MRU Plandatum: 06.04.23
 Gezeichnet: CWI Plangrösse: A3

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
 Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
 www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



N:\28_5811\0518_Weesen\11_Ortsplanungsrevision\08_Plane\3D_Plane\Parzellendarstellung.agz
 Grundlage vom Oktober 2022 © Amtliche Vermessung Kt. St. Gallen

| W11a Fli Süd | |
|--|-----|
| Kleiner Grenzabstand [m]: | 5 |
| Grosser Grenzabstand [m]: | 10 |
| Grenzabstand innerhalb Zone [m]: | -- |
| Gesamthöhe [m]: | 11 |
| Gebäudehöhe [m]: | 7 |
| Talseitige Fassadenhöhe [m]: | -- |
| Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten [in °]: | 45 |
| Bruchteil je Fassadenabschnitt | 0.5 |
| Gebäuelänge [m] | 20 |
| Gebäudebreite [m]: | 15 |
| Gebäuelänge Staffelung [m]: | -- |
| Abgrabungen [m]: | 1 |
| Grünflächenziffer: | 40% |
| Empfindlichkeitsstufe: | II |

Quelle: Baureglement



Parzelle NR. 745:

| | |
|---|-------|
| Fläche Gesamt [m ²]: | 999 |
| Grünfläche 40% [m ²]: | 399,6 |
| Erschliessung (10%): | 99,9 |
| Grösste mögliche Fläche Gebäude [m ²]: | 289 |
| Verhältnis Gesamtfläche zu nicht bebaubaren Gebiet [in %]*: | 61,0 |

Kleiner Grenzabstand

Kleiner Grenzabstand

Kleiner Grenzabstand

Grosser Grenzabstand



*[(Fläche Gesamt - Erschliessung - Grösste mögliche Fläche Gebäude) / Fläche Gesamt] * 100

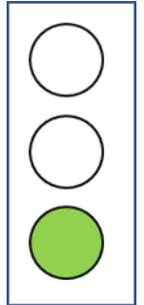
Auswertung Mitwirkung

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Eingabe E-Mitwirkung an GR:

Art. 29 **Die Hauptausrichtung des Firstes** soll frei wählbar sein und nicht vorgeschrieben. Oder Ergänzung wie folgt: "Die Hauptfirstrichtung ist - sofern keine gleichwertige, andere Lösung begründet werden kann - parallel zur Gebäudelänge auszurichten."

Wurde ergänzt:



Dachform

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 29 Dachform, Dachgestaltung

¹ Unter Vorbehalt der Schutzbestimmungen in den Ortsbildschutzgebieten gemäss kommunaler Schutzverordnung sind in den **Kern-, Wohn- sowie Wohn-/Gewerbebezonen nur Schrägdächer zulässig**. Bei An- und Nebenbauten sind Flachdächer gestattet, wenn sie sich gut ins Ortsbild einpassen.

...

³ Die Hauptfirstrichtung ist – sofern keine gleichwertige, andere Lösung begründet werden kann – parallel zur Gebäudelänge auszurichten

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung



© Suisseplan

Auswertung Mitwirkung

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 24 Attikageschoss

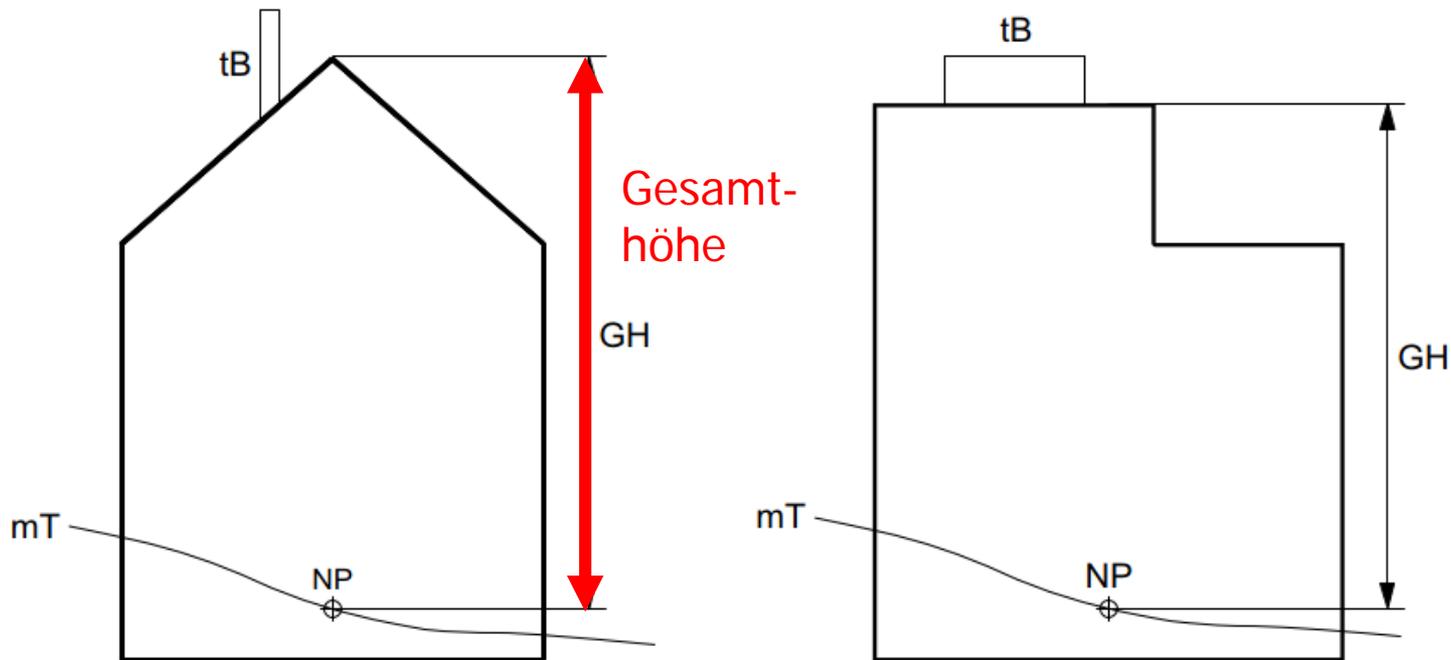


Fragen zur Bemessung & zu blickdichten Einrandungen

→ Bemessung nach PBG und Regelbautabelle

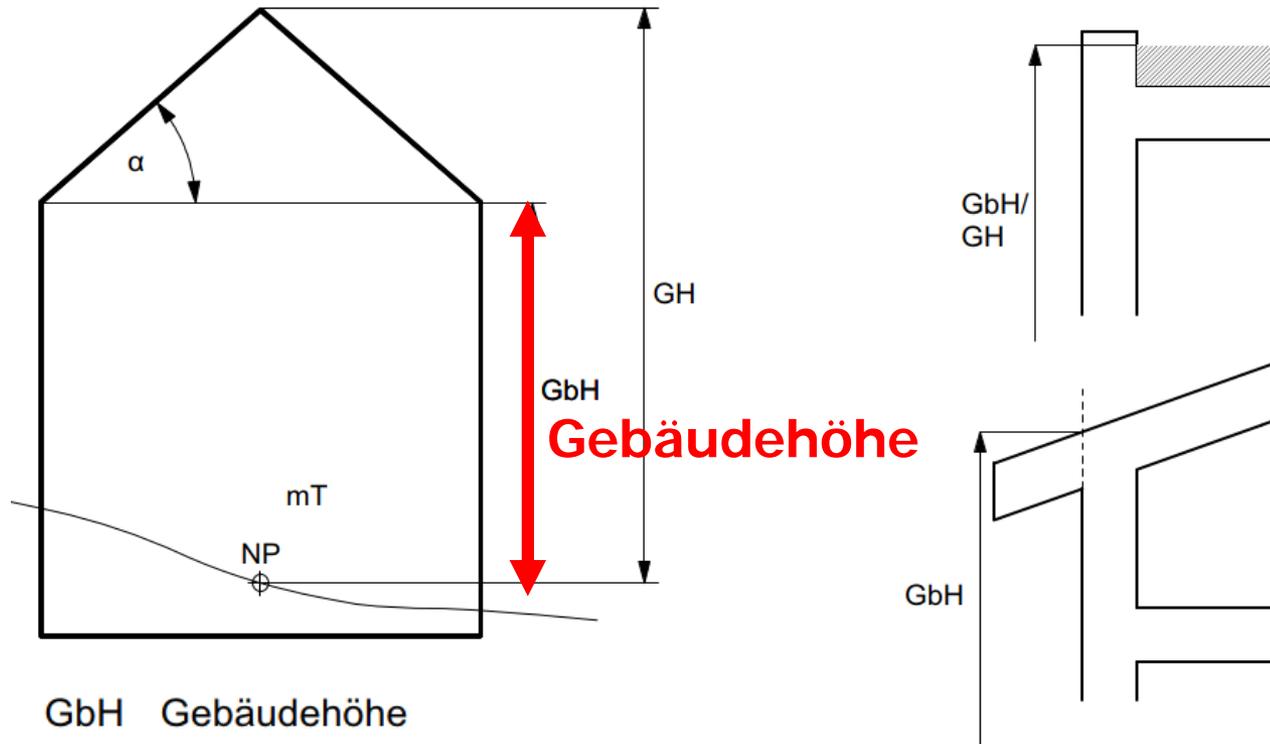
→ Blickdichte Einrandungen zählen zur Gebäudehöhe

Firsthöhe wird zur **Gesamthöhe**



- GH Gesamthöhe
- mT massgebendes Terrain
- NP Niveaupunkt
- tB technisch notwendiges Bauteil

Gebäudehöhe und Messweise



- GbH Gebäudehöhe
- GH Gesamthöhe
- mT massgebendes Terrain
- NP Niveaupunkt
- α Winkelmaß (max. 60°)

Änderungen BauR

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 25 Attikageschosse

¹ Als Attikageschosse gelten auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse, die ganz oder teilweise im Dachraum – d.h. über der maximalen Gebäudehöhe – liegen. **Die Masse für Attikageschosse sind in der Tabelle der Regelbauweise festgelegt.**

² Es ist nur ein Attikageschoss zulässig.

³ Blickdichte Einrandungen, wie z.B. gemauerte Brüstungen sind nur bis zur max. Gebäudehöhe zulässig

Was sind Attikageschosse?

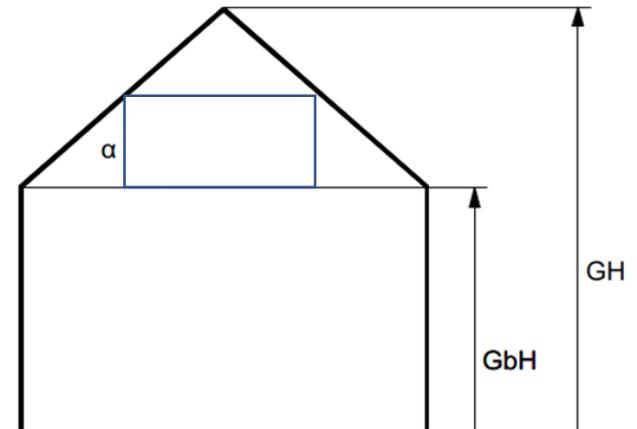
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung

Attikageschoss

Bestimmt durch:
 Gebäudehöhe &
 Winkelmass im Dachraum
 max. Gesamthöhe



Vorgaben Regelbautabelle (je nach Zone):

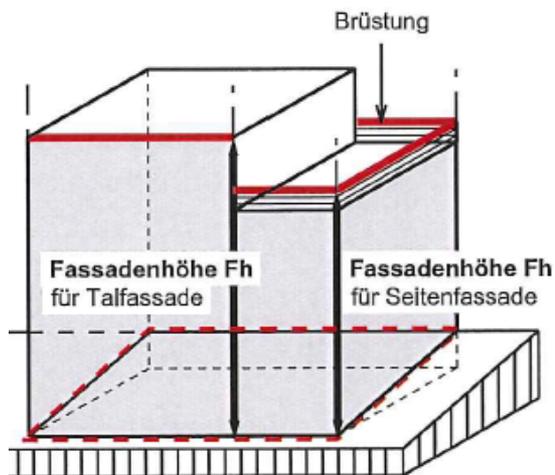
| | | |
|--|---------------|---------------|
| Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten [in°] | 45 | 60 |
| Bruchteil je Fassadenabschnitt | $\frac{1}{2}$ | $\frac{1}{2}$ |

Änderungen BauR

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 25 Attikageschosse

³ Blickdichte Einrandungen, wie z.B. gemauerte Brüstungen sind nur bis zur max. Gebäudehöhe zulässig



© Kanton Zug

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung

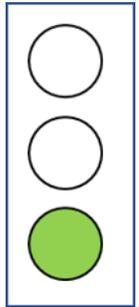
Auswertung Mitwirkung

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Eingabe E-Mitwirkung an GR:

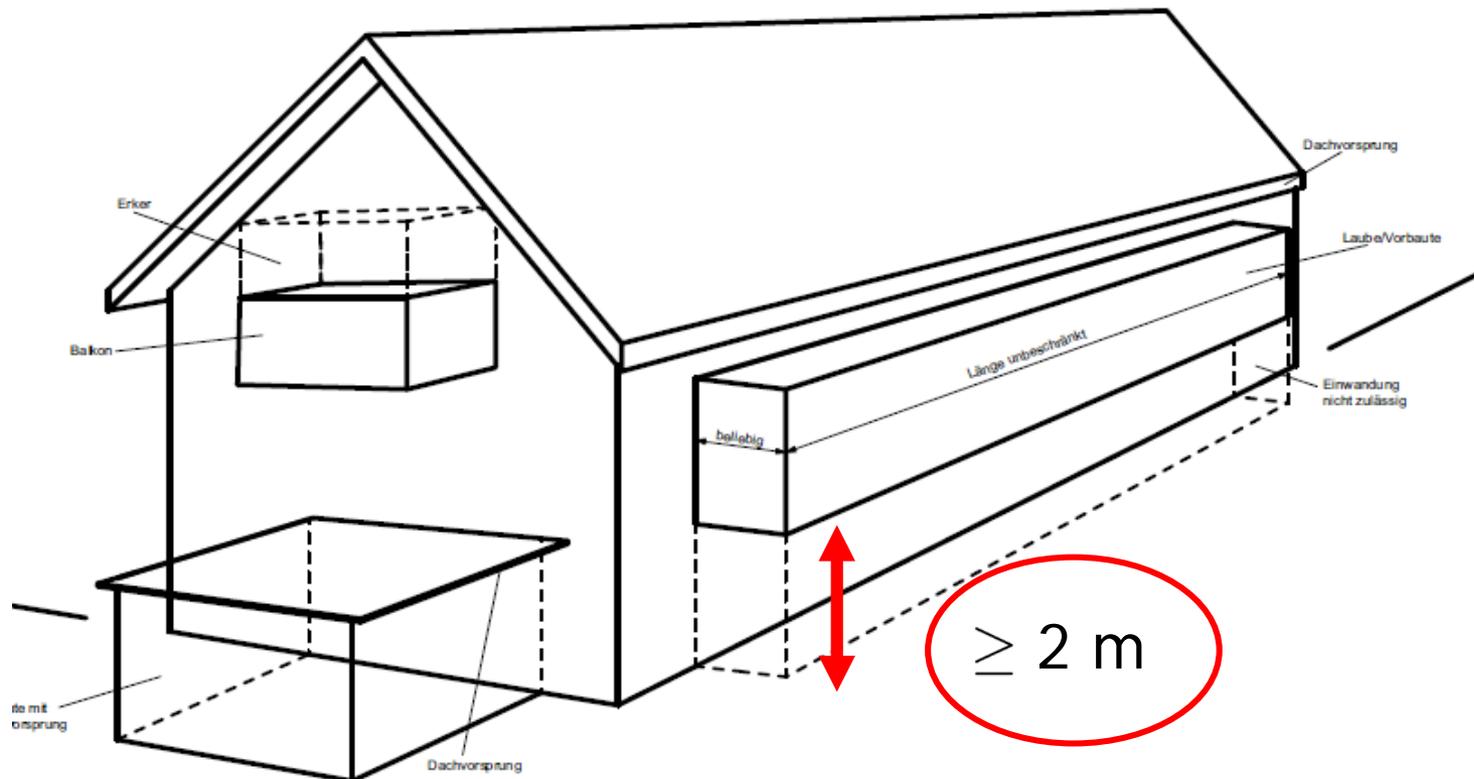
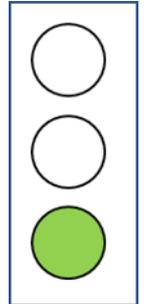
Art. 28 betr. Vorbauten: Es ist zu klären, wie hoch über Terrain Vorbauten liegen müssen, dass sie auch Vorbauten sind.

Wurde ergänzt: **Vorbauten haben mindestens 2.0 m über dem massgebenden Terrain zu liegen.**



Auswertung Mitwirkung

Vorbauten: mindestens 2.0 m über dem massgebenden Terrain zu liegen.



Änderungen BauR

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

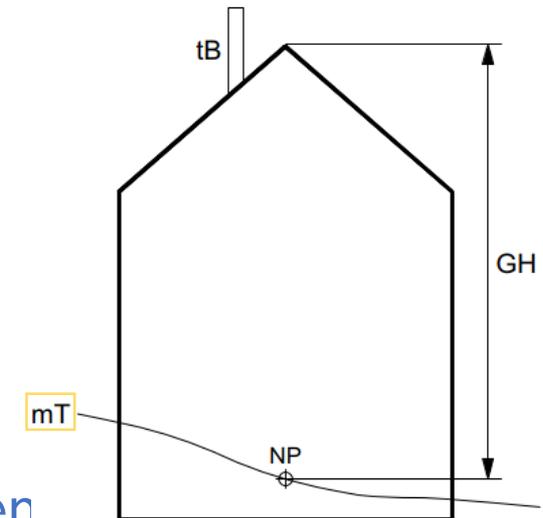
Art. 28 Vorbauten

¹ Dachvorsprünge dürfen auf der gesamten, Vorbauten höchstens auf 40 % der jeweiligen Gebäudelänge um maximal 1.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien unterschreiten. Nicht unterschritten werden dürfen Baulinien zur Festlegung des Abstandes zu Gewässern und Wäldern.

² Vorbauten haben mindestens 2.0 m über den massgebenden Terrain zu liegen.

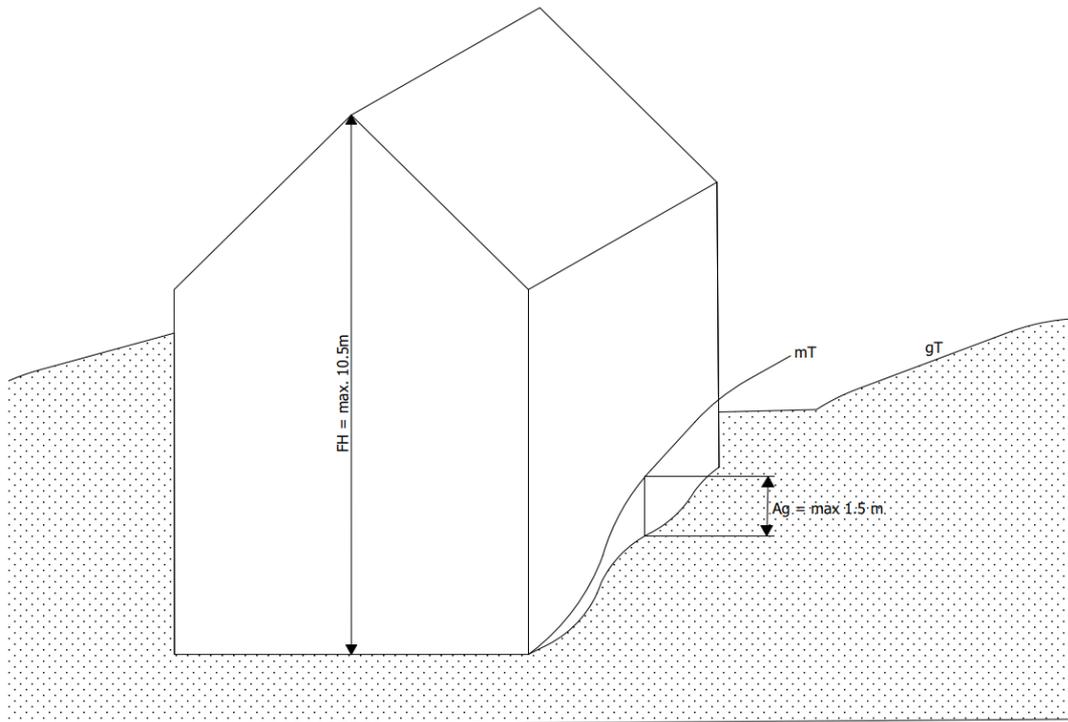
Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung



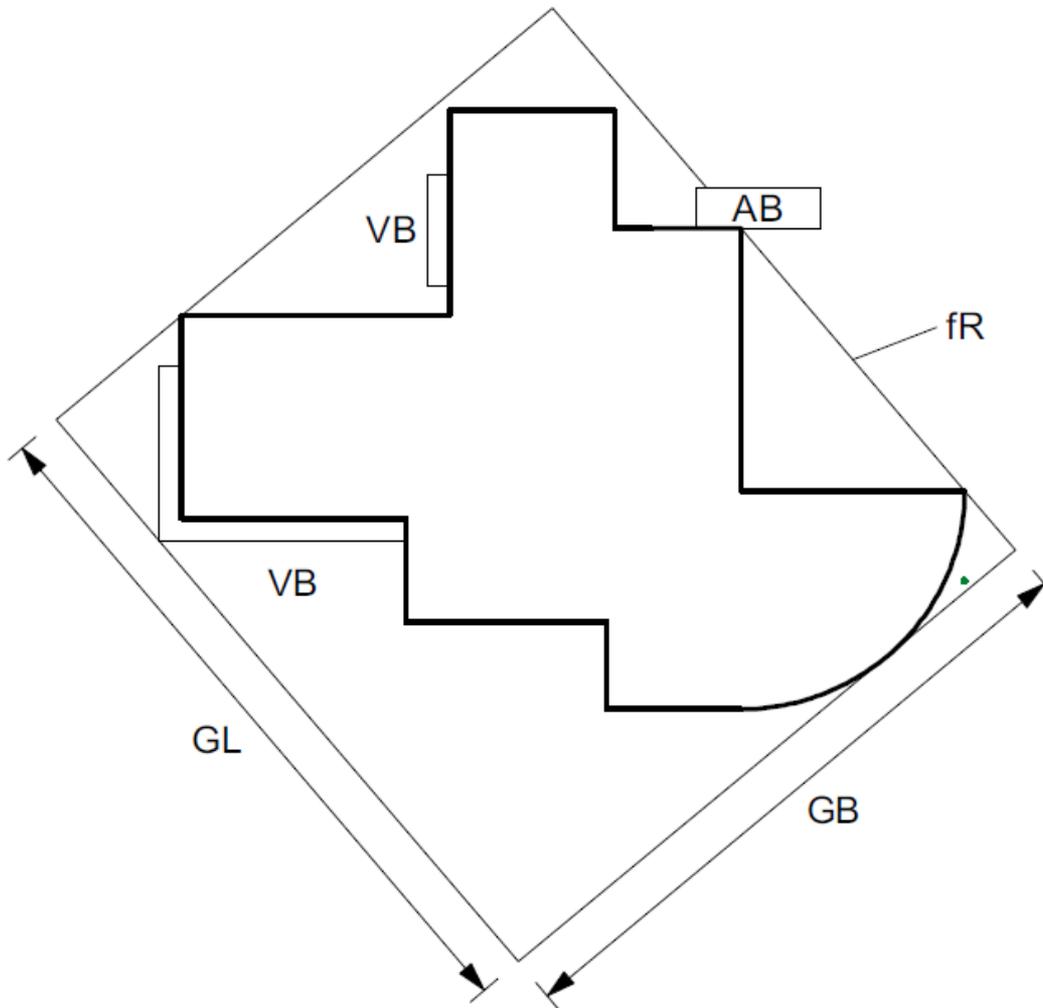
- GH Gesamthöhe
- mT massgebendes Terrain
- NP Niveaupunkt
- tB technisch notwendiges Bauteil

Neue Regelung der **Abgrabungen** pro Zone



- FH Fassadenhöhe
- mT massgebendes Terrain
- gT gestaltetes Terrain
- Ag max. festgelegtes Mass Abgrabung
(Ausnahmen: Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten)

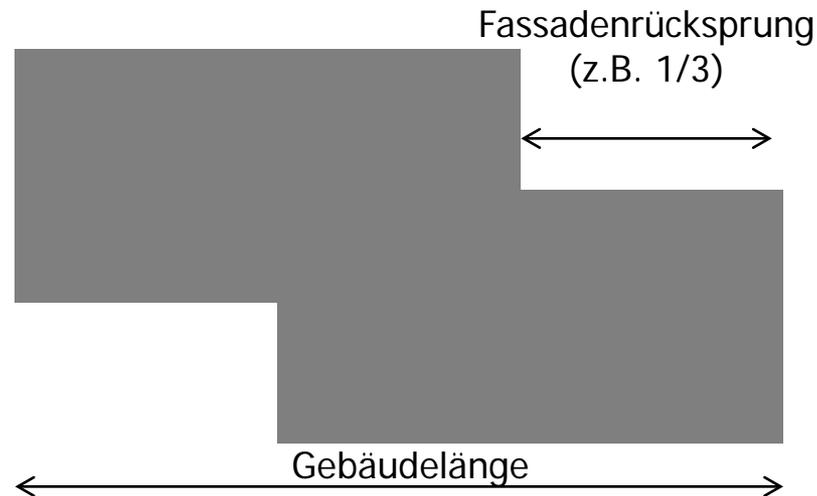
Messweise Gebäudelänge und Gebäudebreite



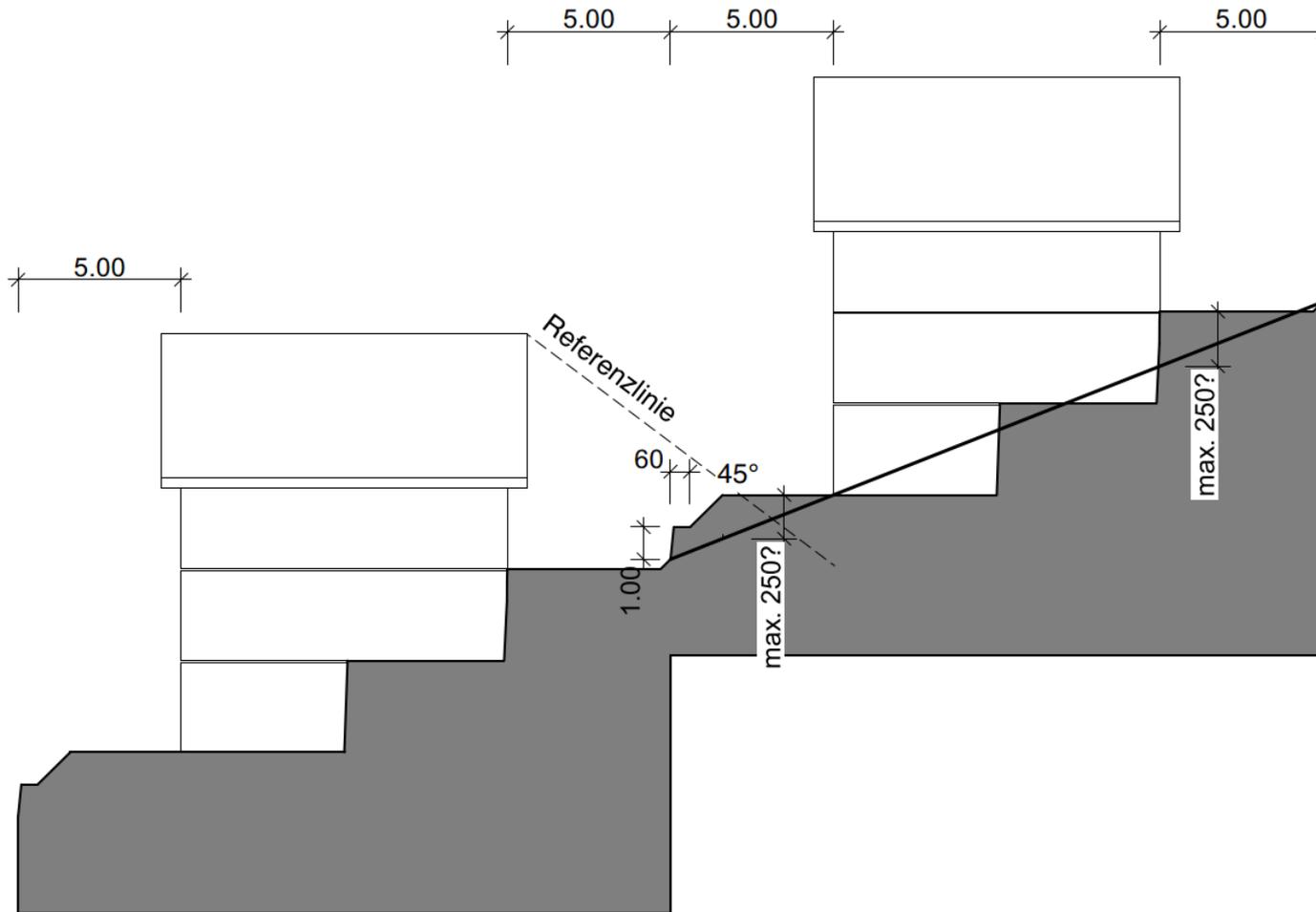
- AB Anbau
- fR flächenkleinstes Rechteck
- GB Gebäudebreite
- GL Gebäudelänge
- NP Niveaupunkt
- VB Vorbau

Gebäudelänge **Staffelung**

¹ Bei offener Bauweise sind Bauten mit einer Gebäudelänge ab 15 m und mit mehr als 1 Vollgeschoss mit einem angemessenen Vor- bzw. Rücksprung von mindestens 2.0 m über die gesamte Fassadenhöhe vorzusehen. Der kleinere Fassadenteil, welcher sich aufgrund des Vor- bzw. Rücksprungs ergibt, muss $\geq \frac{1}{3}$ der gesamten Fassadenlänge betragen.



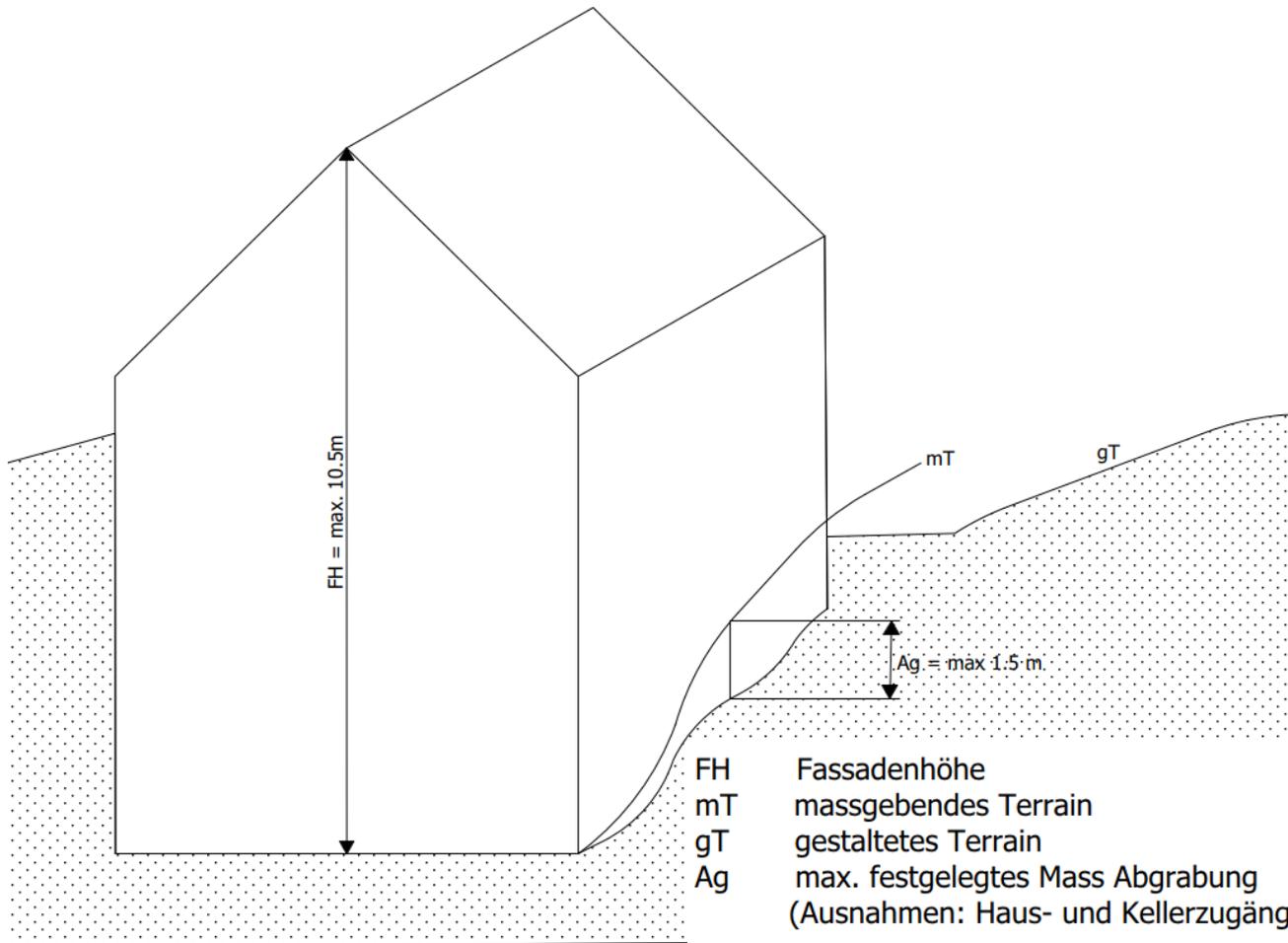
Zone W11b – Grenzabstand innerhalb Zone



Steile Hanglage

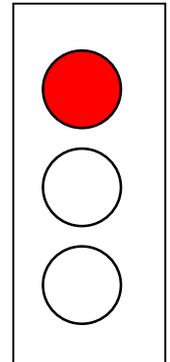
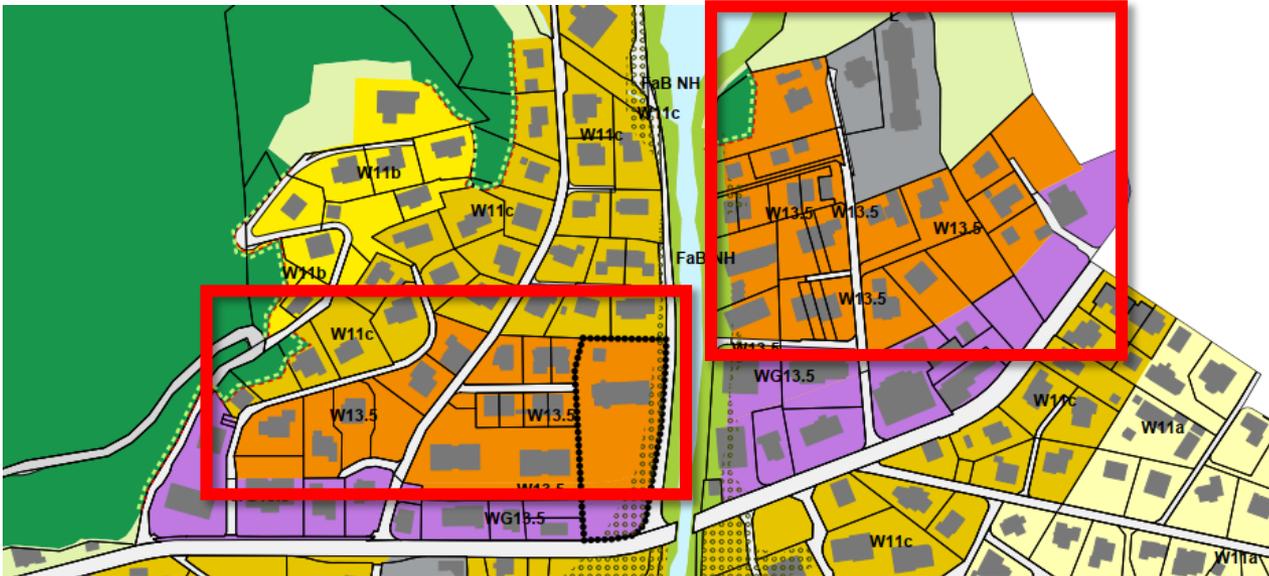


Zone W11b - neue **talseitige Fassadenhöhe**



- FH Fassadenhöhe
- mT massgebendes Terrain
- gT gestaltetes Terrain
- Ag max. festgelegtes Mass Abgrabung
(Ausnahmen: Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten)

Zone W13.5



Paradiesli

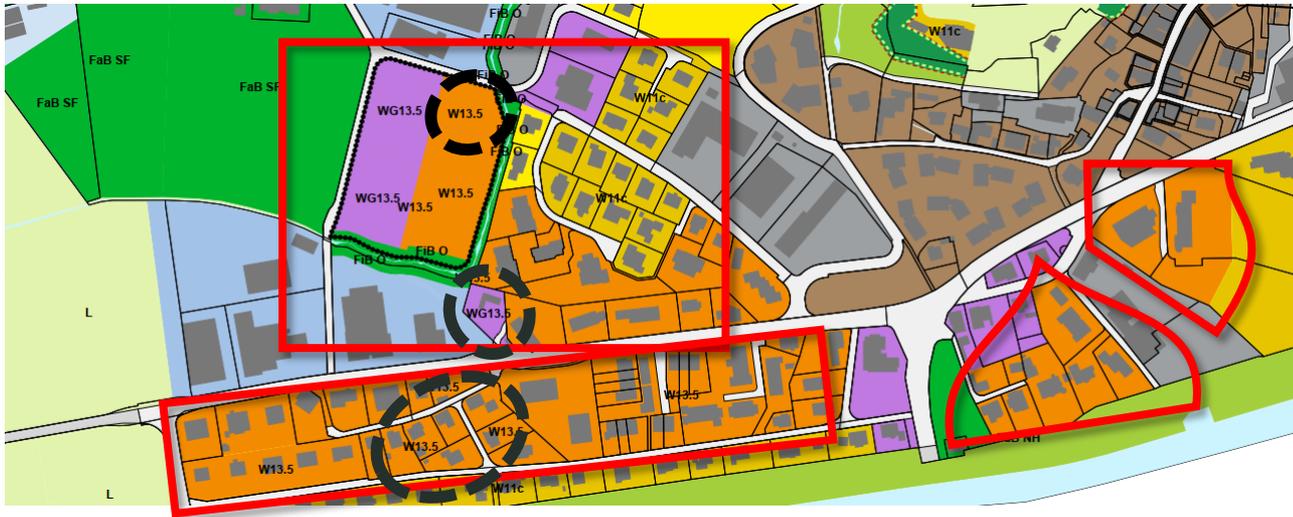
Antrag:

Keine Umzonung in W13.5 → abgewiesen

Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie des Richtplans

Mit der SNP – Pflicht sind Auflagen betreffend Einpassung ins Quartier geplant und das Gespräch mit den Nachbarn wird gesucht.

Zone W13.5 und WG 13.5



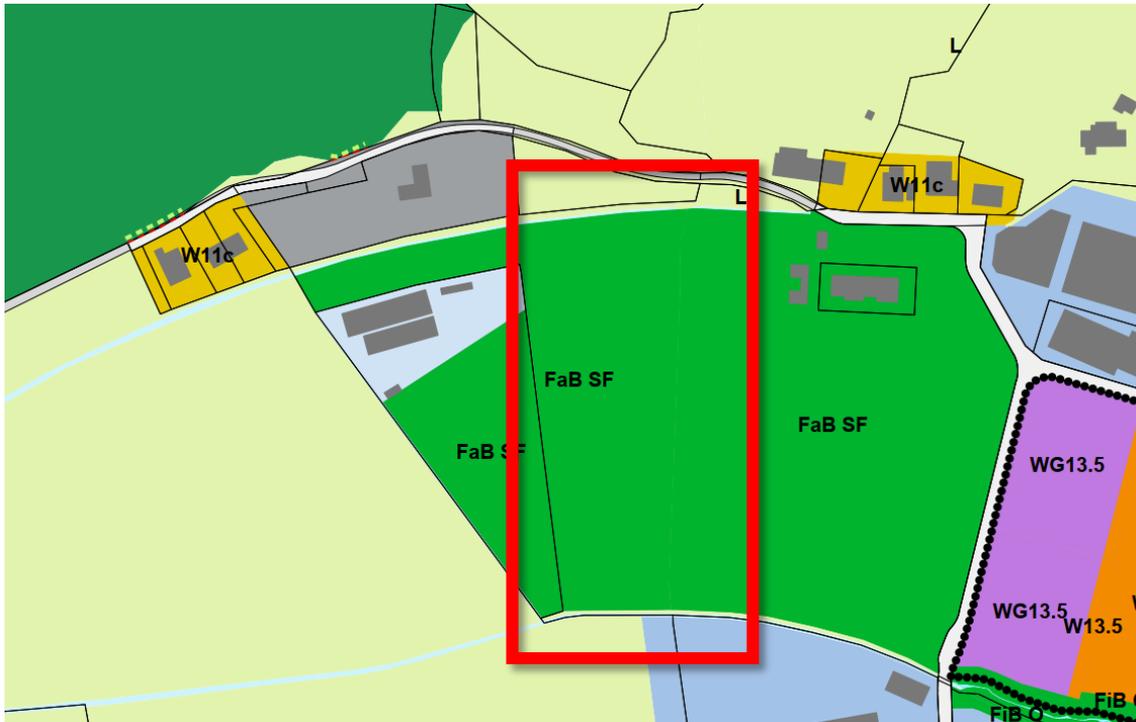
Moos: Antrag: Umzonung in reine Wohnzone → teilweise angenommen

Antrag: Freihaltezone am Bach → angenommen

Biäsche: Antrag - Umzonung in W13.5 → angenommen

Landig: Antrag - Umzonung in WG13.5 → angenommen

Zone FiB SF



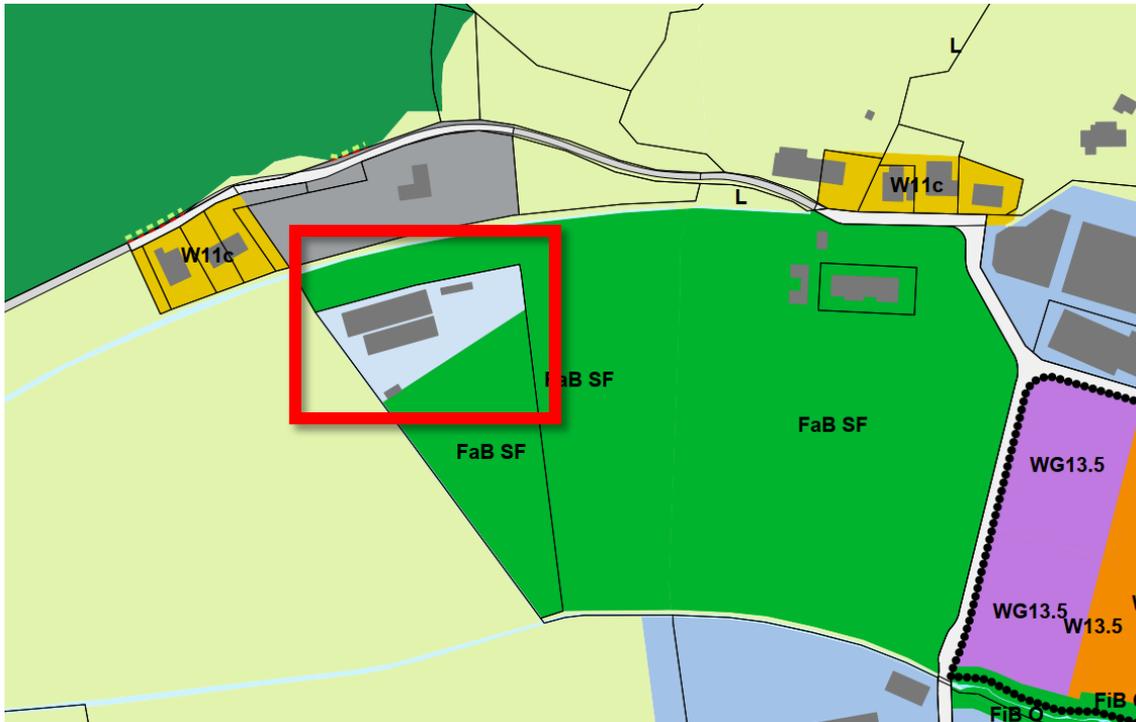
Freihaltezone iB Sport und Freizeit

Antrag ÖBA oder
Intensiverholungszone

Geplante Bauten in der
Freihaltezone SF
zulässig.

"Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Freihaltezone dienen oder die standortgebunden sind. Die politische Gemeinde legt den Zweck im Rahmennutzungsplan näher fest.« (PBG Art. 16 Abs. 2.)

Zone A11.0



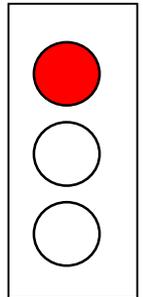
Arbeitszone 11.0

Antrag betreffend
Vergrößerung der
Abgrenzung der
Arbeitszone für die
Gärtnerei.

Freihaltezone ausserhalb Bauzone NH



NH: Natur- und Heimatschutz



Antrag: Verkürzung der Freihaltezone auf 15 m und Umzonung in W13.5

Abgrenzung wurde nicht angepasst, weil die Flächen **im Gewässerraum** zu liegen kommen & **ausserhalb des Siedlungsgebietes** im kantonalen Richtplan liegen.

Keine Umzonung in W13.5, weil in der Nähe schützenswerter Kulturobjekte und im ISOS in Umgebungszone «Erhalten der Beschaffenheit»

Änderungen BauR

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Zuständigkeit

Bestehend

² Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission und deren Aufgaben und Zuständigkeiten bestimmen

Neu

² Der Gemeinderat kann eine Baukommission und deren Aufgaben und Kompetenzen bestimmen.

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung

Änderungen BauR

2. Raumplanung

Art. 15 Zone mit Sondernutzungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Sondernutzungsplan gemäss Art. 14 BauR zu erlassen.

Was ist ein Sondernutzungsplan?

Ein Sondernutzungsplan ermöglicht die Zusammensetzung einer höheren baulichen Nutzung, die eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität für ein bestimmtes Gebiet oder Grundstück gewährleistet. Somit weicht es von der üblichen Bauweise in diesem Gebiet ab (Regelbauweise).

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung

Änderungen BauR

2. Raumplanung

Art. 15 Zone mit Sondernutzungsplanpflicht

² Mit dem Sondernutzungsplan **Moos** sind folgende Ziele zu verfolgen:

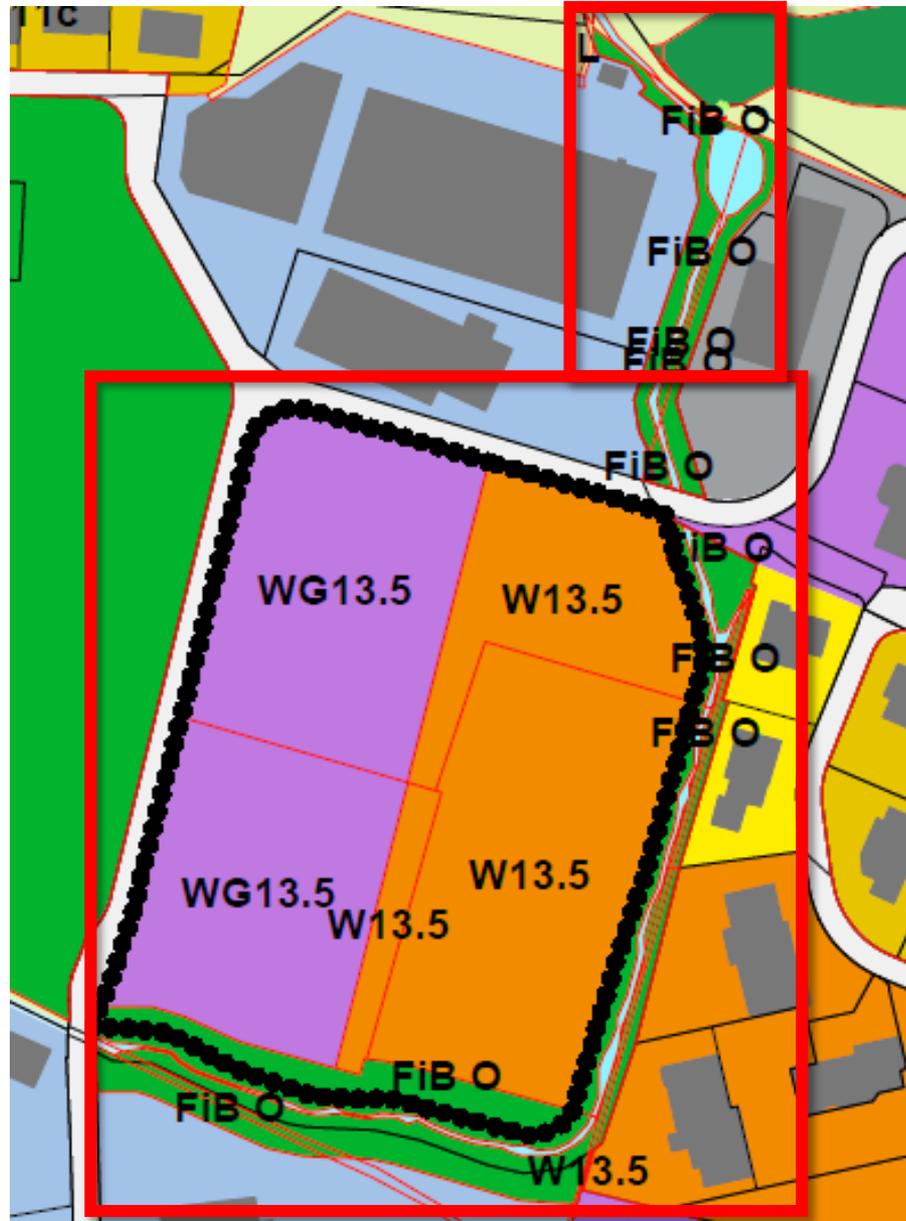
- a) Es ist ein Studien- oder Wettbewerbsverfahren durchzuführen, welches aufzeigt **inwiefern eine dichtere, mindestens viergeschossige Bebauung entlang der Hauptstrasse und kleinere Volumen im nördlichen Teil** geeignet sind.
- b) **Überdurchschnittlich guter Lärmschutz** durch entsprechende Konzeption der Überbauung.
- c) Weitere Ziele gemäss Art. 15 BauR.

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung

Gebiet Moos

- Raum für wenig störendes Gewerbe und attraktiver Wohnraum
- Attraktive Aussenraumgestaltung und mit guter ökologischer Vernetzung
- SNP-Pflicht



Änderungen BauR

2. Raumplanung

Art. 15 Zone mit Sondernutzungsplanpflicht

² Mit dem Sondernutzungsplan **Paradiesli** sind folgende Ziele zu verfolgen:

- a) Es ist ein Variantenstudium durchzuführen, welches aufzeigt inwiefern eine **dichtere Bebauung unter Rücksichtnahme der angrenzenden Bebauung** geeignet ist.
- b) **Hochwasserschutz** und Gestaltung des gewässernahen Bereichs.
- c) **Überdurchschnittlich guter Lärmschutz** durch entsprechende Konzeption der Überbauung.

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung

Änderungen BauR

2. Raumplanung

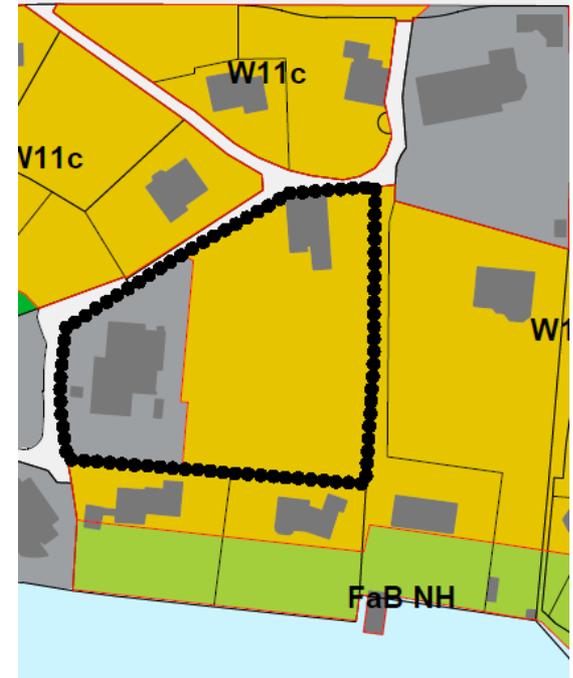
Art. 15 Zone mit Sondernutzungsplanpflicht

² Mit dem Sondernutzungsplan **Hofstrasse** sind folgende Ziele zu verfolgen:

- a) Es ist ein Variantenstudium durchzuführen, welches aufzeigt inwiefern die **Einpassung in die umgebende geschützte Bebauung** erfolgt.

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung



Änderungen BauR

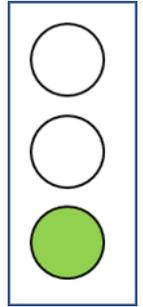
3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 16 Ausfahrten und Vorplätze

³ Bei jeder Garage ist ein **Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge** anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von **Nutzfahrzeugen** hat der Vorplatz eine Länge von mindestens **7.5 m** aufzuweisen. **Bei Autounterständen ohne Tor** kann der Vorplatz unter Einhaltung der Sichtzonen reduziert werden.

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung



Änderungen BauR

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 34 Mindestanforderungen

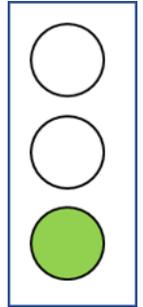
⁶ ~~Zu jeder Wohnung sind ausreichende~~

~~Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. zu schaffen; ausserdem ist~~

Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, mit mindestens 5 m² Grundfläche, vorzusehen.

Schwarz: bestehend

Blau: neue Änderung



Anhang Baureglement - Regelbauweise

Zonenbezeichnungen

| Zonenbezeichnung | W11a Fli Süd | W11b Autis, Baumgarten | W11c | W13.5 | WG13.5 | A11.0 | A15.0 | K16 | Oe BA | SPZ Mariahalden | L | | FiB SF |
|--|-----------------|------------------------------|------|-------|--------|-------|-------|-------------------|-------|--------------------|-----------------|------------------------------|--------|
| | | | | | | | | | | | Wohn- bauten | übrige zuläs- sige Bauten | |
| Kleiner Grenzabstand [m] | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 |
| Grosser Grenzabstand [m] | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | -- | -- | 10 | 10 | 10 | 10 | -- | -- |
| Grenzabstand innerhalb Zone [m] | -- | 5 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 8 | -- | -- | -- |
| Gesamthöhe [m] | 11 | 11 | 11 | 13.5 | 13.5 | 11 | 15 | 16 | 18 | 12 | 11 | 15 | 4.5 |
| Gebäudehöhe [m] | 7 | 7 | 7 | 9.5 | 9.5 | 7 | 12 | 9.5 | -- | 8 | 7 | 12 | 4.5 |
| Talseitige Fassadenhöhe [m] ² | -- | 9 ² | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten [in°] | 45 | 45 | 45 | 60 | 60 | -- | -- | 60 | 60 | -- | 45 | -- | -- |
| Bruchteil je Fassadenabschnitt | 1/2 | 1/2 | 1/2 | 1/2 | 1/2 | -- | -- | 1/2 | 1/2 | -- | 1/2 | -- | -- |
| Gebäudelänge [m] ¹ | 20 | 25 | 25 | 30 | 30 | 50 | 50 | 30 | -- | 30 | 25 | 50 | -- |
| Gebäudebreite [m] | 15 | 15 | 15 | 20 | -- | 25 | -- | -- | -- | 15 | -- | -- | -- |
| Gebäudelänge Staffelung [m] ¹ | -- | -- | 15 | 15 | 15 | -- | -- | 15 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Abgrabungen [m] ³ | 1 | 1.5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1.5 | 1 | -- | -- |
| Grünflächenziffer | 40 % | 35 % | 35 % | 30 % | 25 % | -- | -- | 25 % ⁴ | -- | 50 % | -- | -- | -- |
| Empfindlichkeitsstufe | II | II | II | II | III | III | III | III | II | II | III | III | -- |

¹ Bei offener Bauweise sind Bauten mit einer Gebäudelänge ≥ 15 m und mit mehr als 1 Vollgeschoss mit einem angemessenen Vor- bzw. Rücksprung von mindestens 2.0 m über die gesamte Fassadenhöhe vorzusehen. Der kleinere Fassadenteil, welcher sich aufgrund des Vor- bzw. Rücksprungs ergibt, muss $\geq 1/3$ der gesamten Fassadenlänge betragen.

² Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 1.5 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 30° aufweist. Bei Dachaufbauten bzw. bei fassadenbündigen Fassadenabschnitten (Bruchteil 1/2) erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe hierfür um 1.5 m.

³ An Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 10° kann die in der Regelbautabelle definierte Abgrabung auf der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge um das doppelte Mass erhöht werden, die Höhe des Niveaupunkts jedoch nicht mehr als 3.0 m unterschreiten.

⁴ Innerhalb des Perimeters der geschlossenen Bauweise gemäss Zonenplan entfällt die Grünflächenziffer.

Begriffserklärung

| Zonenbezeichnung |
|--|
| Kleiner Grenzabstand [m] |
| Grosser Grenzabstand [m] |
| Grenzabstand innerhalb Zone [m] |
| Gesamthöhe [m] |
| Gebäudehöhe [m] |
| Talseitige Fassadenhöhe [m] |
| Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten [in°] |
| Bruchteil je Fassadenabschnitt |
| Gebäuelänge [m] ¹ |
| Gebäudebreite [m] |
| Gebäuelänge Staffelung [m] ¹ |
| Abgrabungen [m] |
| Grünflächenziffer |
| Empfindlichkeitsstufe |

- I. Die **Empfindlichkeitsstufe I** in Zonen mit einem **erhöhten Lärmschutzbedürfnis**, namentlich in Erholungszonen;
- II. die **Empfindlichkeitsstufe II** in Zonen, in denen **keine störenden Betriebe zugelassen sind**, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- III. die **Empfindlichkeitsstufe III** in Zonen, in denen **mässig störende Betriebe** zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- IV. die **Empfindlichkeitsstufe IV** in Zonen, in denen **stark störende Betriebe** zugelassen sind, namentlich in Industriezonen. → keine in Weesen

FRAGEN?

Weiteres Vorgehen

a) Zonenordnung und Baureglement

- Gemeinderat sendet Zonenordnung und Baureglement an Kanton zur Vorprüfung
- Rückmeldung Kanton wird mit Begleitgruppe und im Rat besprochen – Rat verabschiedet finale Fassung
- Öffentliche Auflage der finalen Fassung
- Einspracherecht Einwohnerschaft
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung Kanton
- Inkraftsetzung – Ziel: 3./4. Quartal 2024

Weiteres Vorgehen

b) Schutzverordnung

- Finalisierung durch Experte: Begleitgruppe und Gemeinderat diskutieren diese
- E-Mitwirkung Bevölkerung – 4. Quartal 2023 und Besprechung mit Begleitgruppe
- Genehmigung finale Fassung durch Gemeinderat
- öffentliche Auflage, wenn möglich mit Zonenordnung und Baureglement
- Einspracherecht Einwohnerschaft
- Genehmigung Kanton St.Gallen
- Inkraftsetzung – Ziel: 3./4. Quartal 2024

Dankeschön

- **Gemeinderat bedankt sich bei den Mitwirkenden und der Begleitgruppe für Rückmeldungen und Anregungen**
- **Dank an Suisseplan für Vorbereitung und Teilnahme an Info-Veranstaltung**

Gute Heimkehr und danke fürs
Erscheinen