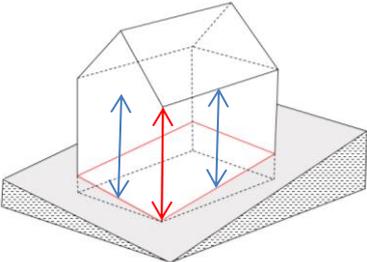


Arbeitsblatt Baureglement Röthenbach

1 Umsetzung BMBV

Art	Thema	Bisher	Neu
4	Höhenmasse	Gebäudehöhe: X	Fassadenhöhe traufseitig: X + 0.5m
		<p>Fiktives Beispiel: Gebäude 15m lang an einem 3° geneigten Hang:</p>  <p>blau: bisherige Messweise Gebäudehöhe (GH) rot: neue Messweise Fassadenhöhe traufseitig (Fh t)</p> <p>gemessene Höhe (GH) bisher: 7.0 m gemessene Höhe (FH t) neu: 7.39 m</p>	
4	Gebäuelänge	30 m	35 m (Anbauten werden neu angerechnet)
5	An- und Kleinbauten	An- und Nebenbauten Bisher 3 m Fläche 60 m ²	An- und Kleinbauten Neu max. Fh t von 3.5 m Fläche 60 m ² (wird nach Diskussion so beibehalten und nicht vergrössert)
5	Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten, Tiefbauten, Grenzabstand 1 m	Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, Grenzabstand wie bisher 1 m
5	Vorspringende Gebäudeteile	Anlagen und Bauten im Grenzabstand 2 m in Grenzabstand; mind. 3 m Abstand zur Grenze	Vorspringende Gebäudeteile Neu muss der maximale Fassadenanteil festgelegt werden, Vorschlag 50%.
5	unbedeutend rückspringende Gebäudeteile	bisher keine Regelung	1.5 m Tiefe Anteil Fassadenlänge 30%
5	Dachgeschoss, Kniestockhöhe	Kniwandhöhe, gemessen ab oberkant fertigen Boden bis oberkant Dachsparren: 1.2 m Frage: wie wurde genau gemessen?	Neu aussen gemessen, ab rohem Boden bis oberkant Dachkonstruktion, Skizze im Anhang. Dies bedingt eine Korrektur von 20–30 cm Vorschlag: 1.5 m
5	Kellergeschoss	Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es zu mehr als 60% mit bewohnbaren Räumen belegt ist	Diese Regelung gibt es nicht mehr, gemäss BMBV, es ist nur noch massgebend, wie stark das Geschoss in Erscheinung tritt.
5	Staffelung	Bisher kein Mass	Neu: Vollgeschosszahl und Höhe wird separat gemessen bei Staffelung: – in der Höhe: min. 2.5 m – oder in der Situation: min. 5.0 m
5	Abgrabungen	max. 5 m	max. 5 m

2 Materielle Fragen / Änderungen

Art.	Thema	Frage/Bemerkung	Umgesetzt
2	Ausgleich Planungsvorteile	Bisher mit vertraglicher Regelung, neu gemäss Baugesetz oder kantonalem Reglement.	Ja
2	Bebauungsverpflichtung	Es wird auf die Kompetenz des Gemeinderats hingewiesen, bei Baulandhortung eine Bebauungsverpflichtung zu verfügen.	Ja
4	Mass der Nutzung	Die Aufteilung der Masse der Mischzone in «wohnen» und «arbeiten» wird aufgehoben, die Nutzungsmasse werden unabhängig von der Nutzungsart festgelegt.	Ja
4	Mass der Nutzung	Die Grünflächenziffer wird aufgehoben.	Ja
8	Näherbau	Bisher: <i>Näherbau darf nicht zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes führen.</i> Vorschlag Neu: <i>Wenn beide betroffenen einverstanden sind, dürfen Sie den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 6m, auf der Seite des kA bis auf 3m reduzieren.</i>	Ja
9	Abstand von öffentl. Strassen	Es werden die Vorgaben des kant. Strassengesetzes übernommen. In Härtefällen (z.B. bei Sackgassen von privaten, der Öffentlichkeit gewidmeten Strassen), kann jeweils die Erteilung einer Ausnahme geprüft werden. Die Vorgabe, dass Garageneinfahrten 5.0 m Abstand zu Gemeindestrassen aufweisen müssen, wird aufgehoben. Es gelten die jeweiligen Sichtachsen, die freigehalten werden müssen.	Ja
13	LWZ	Art. Zu Landwirtschaftszone gemäss Musterbaureglement, die bisherigen Regelungen sind alle übergeordnet.	Ja
14	ZPP 1 Moosmatte	Die ZPP verwies bisher auf eine Zone W2, diese gibt es nicht. Neu wird für Art und Mass der Nutzung auf die Zone M verwiesen. Die UeO sieht bereits eine Mischnutzung mit Wohnen, stillem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vor. Dachausbau: Der Dachausbau wird in der ZPP Vorschrift wie in den übrigen Bauzonen nicht mehr eingeschränkt.	Ja
19	Dachgestaltung	Dachausbau: Einschränkung bezüglich 2/3 Ausbau aufheben, es gelten die wohngygienischen Vorgaben des BauG. Dachgestaltung: Bestimmungen zu Blechdächern aufgehoben Dachgestaltung und Dachaufbauten vereinfacht in Anlehnung an Muster Kanton. Dachformen für unbewohnte Bauten: Für An- und Kleinbauten gelockert, für Hauptbauten bisherige Vorgaben beibehalten.	Ja
–	Stellung EGZGB	Bisher machte die Gemeinde das EGZGB mit Art. 18 Abs. 3 BauR zu öffentlichem Recht. Darauf wird neu verzichtet.	Ja