

## 2 Raumplanung

### § 3 Planungsgrundsätze

#### *Planungsgrundsätze*

<sup>1</sup> Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern;
- der Aufwertung von Aussenräumen;
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in den Mischzonen.

<sup>2</sup> Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren. Zudem ist Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu schaffen.

<sup>3</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

<sup>4</sup> Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

<sup>5</sup> Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

<sup>6</sup> Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

### § 4 Sondernutzungsplanung

#### *Sondernutzungsplanpflicht*

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Sanierungen, Umbauten sowie Klein- und Anbauten lösen die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Absatz 1 nicht aus, sofern durch die vorgesehene Baumassnahme keine zusätzliche Wohneinheit oder erhebliche gewerbliche Mehrnutzung mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen realisiert wird und die Baumassnahme den Zielsetzungen des jeweiligen Gebietes, welche in den nachfolgenden Absätzen festgehalten sind, nicht widerspricht.

#### *Erschliessungsplanpflicht - Gebiet „Zelgli“*

<sup>3</sup> Für das Erschliessungsplangebiet „Zelgli“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Ausreichende Erschliessung des Wohn- und Arbeitsgebiets;
- Situationsgerechter Lärmschutz;
- Ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes.

#### *Gestaltungsplanpflicht - Allgemeine Zielvorgaben*

<sup>4</sup> Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Gliederung der Fassaden zwecks Vermeidung monotoner Fluchten;
- Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verbot von Lärmschutzwänden;
- Bei Mehrfamilienhäusern sind Pflichtparkplätze unterirdisch oder gesammelt und überdeckt zu erstellen, oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.

#### *- Gebiet „Unterdorf“*

<sup>5</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Unterdorf“ gelten zusätzlich zu Absatz 4 die nachfolgenden Zielvorgaben und Bestimmungen:

- Zur Bestimmung der Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander) ist unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie der räumlichen Nähe zum Ortskern bzw. zu geschützten Gebäuden und der bestehenden topographischen Verhältnisse ein städtebauliches Richtkonzept zu erarbeiten;
- Es kann im Rahmen der Sondernutzungsplanung ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern gleichzeitig eine um mind. 5 % gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird;
- Das Wohnungsangebot ist zu einem angemessenen Anteil familien- bzw. altersgerecht auszugestalten.

- Gebiet „Widacher“

<sup>6</sup> Für die Überbauung der Spezialzone „Widacher“ muss ein Gestaltungsplan, gestützt auf ein städtebauliches Konzept, erarbeitet werden. An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Die Bauten müssen sich einwandfrei in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern.

<sup>7</sup> Beim Gestaltungsplan „Widacher“ sind folgende Einschränkungen zu berücksichtigen:

- a) Der Grenzabstand zur Langfohrenstrasse (vorgesehene Verbreiterung berücksichtigt) beträgt mindestens 50 % der Gesamthöhe, im Minimum aber 4.00 m
- b) Die Gesamthöhe darf nicht überschritten werden
- c) Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 24'000 m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden.

<sup>8</sup> Als Grundlage für den Gestaltungsplan „Widacher“ ist ein verbindliches, städtebauliches Konzept mittels Wettbewerb zu erstellen. Die diesbezüglichen Rahmenbedingungen sind frühzeitig von den Grundeigentümern, unter Beizug von Fachleuten, zusammen mit der Gemeinde zu entwickeln.

<sup>9</sup> Das städtebauliche Konzept hat zu beinhalten:

- a) Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum, sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bestehende Topographie);
- b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
- c) Integration der bestehenden Bauten und Nutzungen (insbesondere der unter Substanzschutz gestellten Bauten);
- d) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);
- e) Erschliessungs- und Parkierungskonzept inkl. Massnahmen des Mobilitätsmanagements;
- f) Etappierungskonzept;
- g) Modell zur Visualisierung.

- Gebiet „Hangkante Göslikon“

<sup>10</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Hangkante Göslikon“ gelten zusätzlich zu Absatz 4 die nachfolgenden Zielvorgaben und Bestimmungen:

- Die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind angemessen zu berücksichtigen.
- Die Ablesbarkeit der unbebaute Hangkante ist aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu sichern.
- Der die Hangkante bestimmende Bereich ist in einer Mindestbreite von 10.0 m von oberirdischen Bauten freizuhalten.
- In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung der Hangkante aufzuzeigen.

- Das massgebende Terrain im freizuhaltenden Bereich darf nicht unnötig verändert werden. Zwingend erforderliche Terrainveränderungen bis zu 0.5 m Höhe oder Tiefe sind vertretbar, sofern auf massive Stützmauern verzichtet wird und stattdessen aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden angewendet werden, welche sich einwandfrei in die Umgebung einordnen.
- Neubauten müssen sich besonders gut in das bestehende Terrain einpassen.
- Aufgrund des historischen Charakters als Strassendorf ist eine Bebauung analog der Stellung der bestehenden Bauten zum Strassenraum zu prüfen.
- Die Erschliessung der Parzellen ab der Kantonsstrasse soll auf maximal zwei Zufahrten gebündelt erfolgen.
- Es kann im Rahmen des Gestaltungsplans im Teilbereich der Dorfkernezone ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern das zusätzliche Geschoss gegenüber der Kantonsstrasse nicht in Erscheinung tritt sowie gleichzeitig eine um mind. 5 % gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird.

*- Ersatz GP-Pflicht  
Hangkante „Göslikon“  
durch Bebauungsstudie*

<sup>11</sup> Gestützt auf eine, mit sämtlichen Grundeigentümern abgestimmte, Bebauungsstudie sowie ein detailliertes Umgebungskonzept des Gebietes „Hangkante Göslikon“ kann der Gemeinderat auf die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes verzichten. Dabei ist die ausreichende Berücksichtigung der im Absatz 10 festgehaltenen Zielsetzungen durch eine Stellungnahme, einer vom Gemeinderat beauftragten qualifizierten Fachperson, zu belegen. Zudem ist die Erschliessung ab der Kantonsstrasse mit der zuständigen kantonalen Fachstelle und der Gemeinde abzuklären sowie entsprechend im Grundbuch zu sichern. Alternativ ist ein Erschliessungsplan für das Gebiet Hangkante „Göslikon“ auszuarbeiten. Erkenntnisse und Kernaussagen der Bebauungsstudie und zur Erschliessung können in einem Konzept zur räumlichen Entwicklung entsprechend § 5 Abs. 3 und 4 BNO behördenverbindlich festgehalten werden.

*- Gebiet „Hangkante  
Fischbach“*

<sup>12</sup> Für das Gestaltungsplangebiet „Hangkante Fischbach“ gelten zusätzlich zu Absatz 4 die nachfolgenden Zielvorgaben und Bestimmungen:

- Die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind angemessen zu berücksichtigen.
- Die Ablesbarkeit der unbebauten Hangkante ist aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu sichern.
- Der die Hangkante bestimmende Bereich ist in einer Mindestbreite von 10.0 m von oberirdischen Bauten freizuhalten.
- In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung der Hangkante aufzuzeigen.
- Das massgebende Terrain im freizuhaltenden Bereich darf nicht unnötig verändert werden. Zwingend erforderliche Terrainveränderungen bis zu 0.5 m Höhe oder Tiefe sind vertretbar, sofern auf massive Stützmauern verzichtet wird und stattdessen aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbaumethoden angewendet werden, welche sich einwandfrei in die Umgebung einordnen.
- Neubauten müssen sich besonders gut in das bestehende Terrain einpassen.
- Bei Neu- und Ersatzbauten an der Kantonsstrasse sind die Erschliessungen benachbarter Parzellen möglichst zusammenzufassen.
- Es kann im Rahmen des Gestaltungsplans im Teilbereich der Wohnzone 2 ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern gleichzeitig eine um mind. 5 % gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird. Im Teilbereich der Wohn- und Arbeitszone 3 ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

- Verzicht auf GP-  
Pflicht Hangkante  
„Fischbach“

<sup>13</sup> Der Gemeinderat kann auf die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes verzichten, sofern im Bereich zwischen 376 m ü.M und 380 m ü.M (massgebendes Terrain) keine oberirdischen Bauten erstellt werden und das Terrain nicht verändert wird. Zudem ist für die gesamte vom Bauvorhaben betroffene Parzelle ein detailliertes Umgebungskonzept einzureichen. Die ausreichende Berücksichtigung der in Absatz 12 festgehaltenen Zielsetzungen ist durch eine Stellungnahme einer vom Gemeinderat beauftragten qualifizierten Fachperson nachzuweisen.

## § 5 Weitere Planungsinstrumente

Weitere Planungsinstrumente

<sup>1</sup> Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

<sup>2</sup> Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

<sup>3</sup> Insbesondere kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur gewünschten räumlichen Entwicklung hinsichtlich Verdichtung und Erneuerung untergenutzter Gebiete erstellen.

<sup>4</sup> Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.