



Gemeinde Hellsau

georegio
atelier für raumentwicklung

Teilrevision der Ortsplanung

Bericht nach Art. 47 der
Raumplanungsverordnung (RPV)

Juli 2018

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Hellsau

Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38

Version	Datum	Inhalt
0.1	10.07.2018	Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Bestehende Planungsinstrumente	5
2	Zielsetzungen	5
2.1	Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen	5
3	Vorgehen und Projektorganisation	5
4	Zonenplan	6
4.1	Gewässerräume	6
4.2	Umsetzung Gefahrenkarte	9
4.3	Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke	10
5	Baureglement	11
5.1	Aufbau Baureglement (BauR)	11
5.2	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	11
5.3	Materielle Änderungen am Baureglement	13
6	Besondere Themen	14
6.1	Modell Mehrwertabschöpfung	14
7	Verfahren	14
7.1	Öffentliche Mitwirkung	14
7.2	Vorprüfung	14
7.3	Auflage, Einsprachen und Beschluss	14
7.4	Genehmigung	14

Beilagen

- Zonenplan
- Baureglement
- Reglement über die Mehrwertabgabe

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Gewässerverlauf Eindolung Grabebach	8
--------	-------------------------------------------	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Projektphasen	6
Tab. 2	Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite	7
Tab. 3	Berechnung der Gewässerraumbreite	7
Tab. 4	Gewässerräume in der Gemeinde Hellsau	7

1 Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Hellsau wurde im Jahr 2010 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. In der Zwischenzeit ist einerseits auf Bundesebene eine neue Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten, andererseits hat der Kanton die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen. Aufgrund dieser beiden Grundlagen werden Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanungen notwendig. Während bis Ende 2018 für alle Gewässer sogenannte "Gewässerräume" auszuscheiden und verbindlich festzulegen sind, müssen die kommunalen Baureglemente bis im Jahr 2020 der BMBV angepasst werden. Zudem wurde die Gefahrenkarte noch nicht vollständig und grundeigentümergebunden in die Ortsplanung umgesetzt, diese Umsetzung ist ebenfalls Gegenstand dieser Teilrevision.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

- Zonenplan 1:3'000
- Baureglement
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)

2 Zielsetzungen

Die Gemeinde Hellsau führt aufgrund der neuen Anforderungen gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG), der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und zur Umsetzung der Gefahrenkarte eine Teilrevision der Ortsplanung durch.

Im Rahmen der Arbeiten wurde festgestellt, dass für einzelne nicht-landwirtschaftliche Gebäude ausserhalb der Bauzone eine Einzonung als «weitgehend überbautes Gebiet» in Frage kommt. Mit diesen Einzonungen wird eine bessere Nutzung dieser Grundstücke ermöglicht, ohne dass dadurch zusätzliches Kulturland beansprucht wird.

2.1 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Mit der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben in der baurechtlichen Grundordnung werden die Fristen und die inhaltlichen Aufträge aus den übergeordneten Instrumenten erfüllt. Da sich die Gesetzesgrundlagen für die Gewässer und die Baubegriffe geändert haben, ist diesbezüglich eine Anpassung nötig.

Die zusätzlichen materiellen Änderungen (Anpassungen Baureglement und Einzonung weitgehend überbautes Gebiet) dienen der besseren Nutzung der bestehenden Gebäude und Bauzonen und unterstützen somit den Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen.

3 Vorgehen und Projektorganisation

Die beiden Themen Baureglement und Gewässerräume werden parallel bearbeitet. Die Gewässerräume werden im Zonenplan aufgenommen, die Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewässerraums werden im Baureglement beschrieben. Die Verfahrensschritte wie Entwurf, Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschlussfassung werden für den Zonenplan und das Baureglement koordiniert durchgeführt.

Die Arbeiten an der Teilrevision der Ortsplanung Hellsau wurden im Mai 2018 mit der Startsitung gestartet. Dem Planungsprozess liegt folgendes Arbeitsprogramm zugrunde:

Projektphase	2018			2019				2020
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Entwurfsphase								
Mitwirkungs-, Bereinigungsphase			▲					
Vorprüfung / Öffentliche Auflage								
Beschlussphase							▲	
Genehmigungsphase								

▲ Meilensteine

Tab. 1 Projektphasen

Der Ortsplaner führt die Arbeiten in enger Abstimmung mit dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung durch.

4 Zonenplan

4.1 Gewässerräume


Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgedehnt wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.



Das GSchG und die GSchV sind grundsätzlich umfassend und abschliessend. Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümergehörig festzulegen. Der Gewässerraum bildet an Fliessgewässern einen Korridor.

Wie im bisherigen Bauabstand sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden.

Der Gewässerraum wird nach GSchG bestimmt. Die Ermittlung erfolgt auf der Basis der Breitenvariabilität der betroffenen Fliessgewässer (natürliche Gerinnesohlenbreite). Die Breite des Gewässerraums orientiert sich an der etablierten Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer.

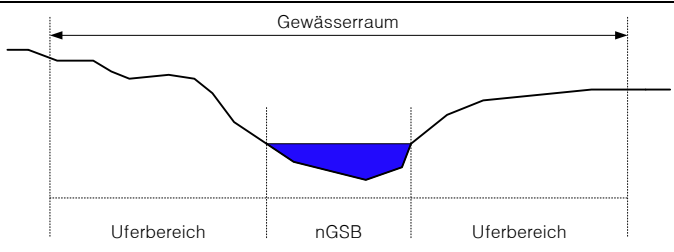
Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fliessgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraums ist die *natürliche* Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die *effektive* Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird dazu mit einem Korrekturfaktor gemäss folgender Tabelle multipliziert.

Beispielbild	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ■ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse ■ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite 	x 1

Beispielbild	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden 	x 1.5
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3) begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4) 	x 2

Tab. 2 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fließgewässer bis 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 Meter. Für Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 bis 15 m beträgt der Gewässerraum die 2.5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 Meter:

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite	
kleiner 2 m	11 m	
2 m bis 15 m	$2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$	
grösser als 15 m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	

Tab. 3 Berechnung der Gewässerraumbreite

Gewässer	eGSB (m)	Ökomorph.	nGSB (m)	Gewässerraum (m)
Ösch/Chrümbelbach	<1	3	<2	11
Grabebach	<1	3	<2	11
Buchholzbach	<1	3	<2	11

Tab. 4 Gewässerräume in der Gemeinde Hellsau

Der Gewässerraum wird grundsätzlich symmetrisch zur Gewässerachse ausgeschieden. Bei eingedolten Fließgewässern ausserhalb der Bauzone wird in der Regel auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet, da keine übergeordneten Interessen für eine Ausscheidung sprechen. In diesen Gebieten gilt Art. 39 WBV (Konsultationspflicht im Baubewilligungsverfahren). Entlang der Kantonsstrasse und dem Baugebiet der Nachbargemeinde Höchstetten wird der Gewässerraum auch für den eingedolten Abschnitt festgelegt, die Bewirtschaftungseinschränkungen gelten hier jedoch nicht.

Die Gewässerräume sind im Zonenplan als Überlagerung dargestellt und vermasst. Bei Gewässern an der Gemeindegrenze wird ab der Gemeindegrenze vermasst, da deren Lage eindeutig festgelegt ist und jeweils gleichzeitig die Parzellengrenze bildet. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt.

4.1.1 Kantonales Gewässerentwicklungskonzept GEKOB 2014

Die Ösch ist im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept (Objektblatt 425) als Strecke mit mittlerer Priorität zur Revitalisierung aufgeführt. Die möglichen Massnahmen im Rahmen der Umsetzung sind Gerinneaufweitungen, Aufwerten der Sohlstruktur und Uferstruktur und Längsdurchgängigkeit herstellen. Die Massnahmen sind im vorgesehenen Gewässerraum umzusetzen.

4.1.2 Lage der eingedolten Gewässer

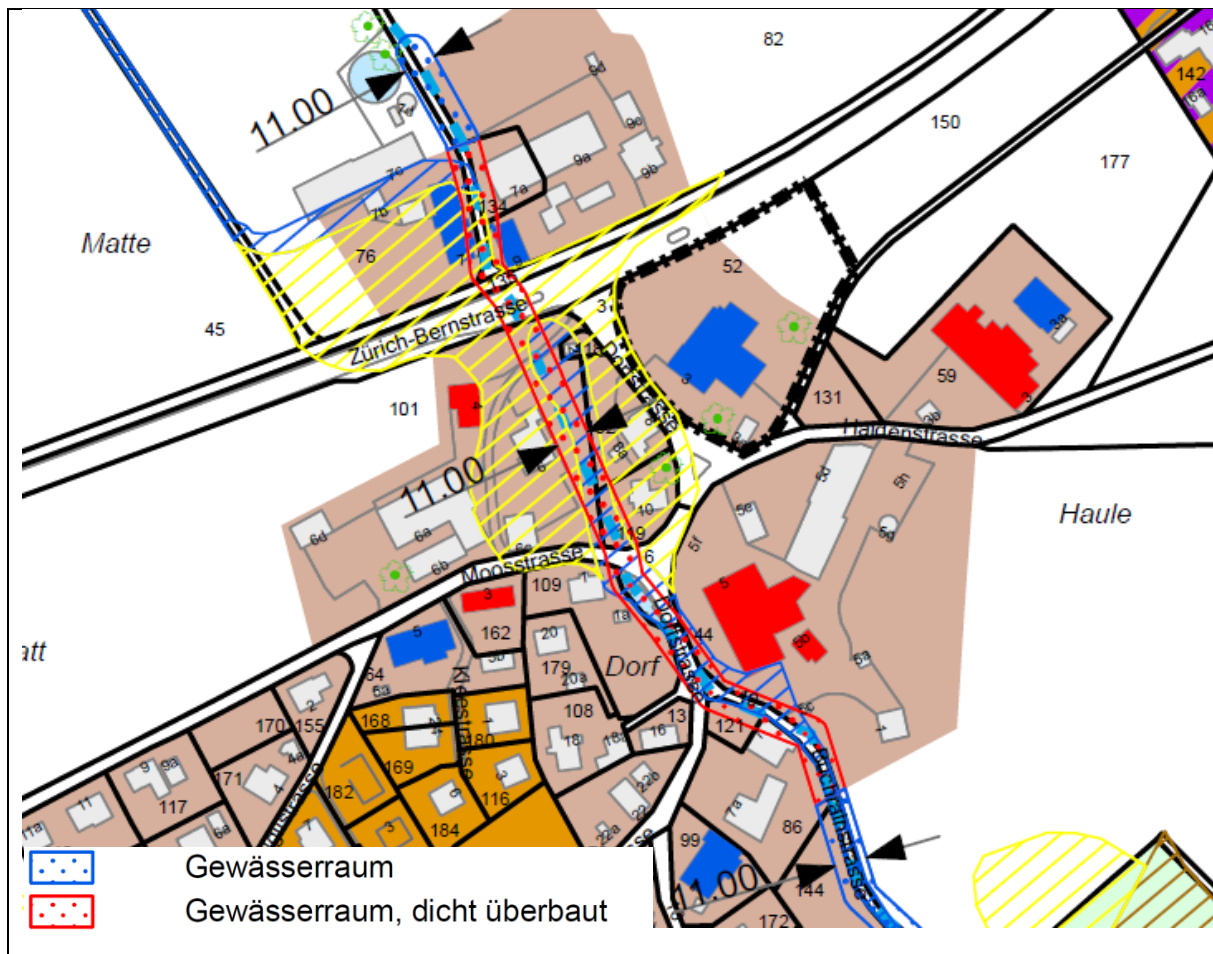
Der Verlauf der eingedolten Gewässer in der Bauzone wurde im Rahmen des GEP erhoben, diese Daten wurden dem Gewässerraum zu Grunde gelegt und im Feld überprüft, sie weichen durchgehend deutlich von der kantonalen Grundlage ab. Die Grundlagendaten werden dem Kanton zur Nachführung des kantonalen Gewässernetzes zur Verfügung gestellt.



Abb. 1 Gewässerverlauf Eindolung Grabebach

4.1.3 Dicht überbaute Gebiete

In den dicht überbauten Gebieten wird der Gewässerraum im Zonenplan mit einer roten Signatur dargestellt. In diesen Gebieten können für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Es handelt sich dabei um die Gebiete des Dorfzentrums. Der Gewässerraum wird in den dicht überbauten Gebieten nicht reduziert. Im Baubewilligungsverfahren wird der für den Zugang zum Gewässer und den Hochwasserschutz nötige Gewässerraum bestimmt. In der Regel wird in den dicht überbauten Gebieten mindestens ein Korridor von 6.0 m für eingedolte Gewässer resp. ein Abstand von 3.0 m ab Böschungsoberkante von neuen Bauten und Anlagen frei zu halten sein.



Betrachtungssperimeter: Der Betrachtungssperimeter umfasst einen beidseitigen, ca. 50 m tiefen Streifen entlang des Gewässers.

Makrolage: Das Dorfszentrum ist das Hauptsiedlungsgebiet von Hellsau mit der höchsten Dichte (Bauten, Anlagen, Bewohner).

Mikrolage: Der Grabebach fliesst eingedolt unter der Strasse mitten durch das Dorfszentrum. Der Betrachtungssperimeter und der Gewässerraum sind beidseitig dicht mit Bauten und Anlagen überbaut. Die gute Ausnutzung des Innenentwicklungspotentials an diesem Standort liegt im Interesse der Gemeinde.

Kriterien / Begründung

- zentrale Lage im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt, insbesondere auf der Gewässerseite
- Das Gebiet enthält keine bedeutenden, siedlungsinternen Grünräume
- Bei neuen Bauten und Anlagen in diesem Gebiet wird es sich mehrheitlich um geringfügige Erweiterungen bestehender Anlagen oder um das Auffüllen von Baulücken handeln.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.

4.2 Umsetzung Gefahrenkarte

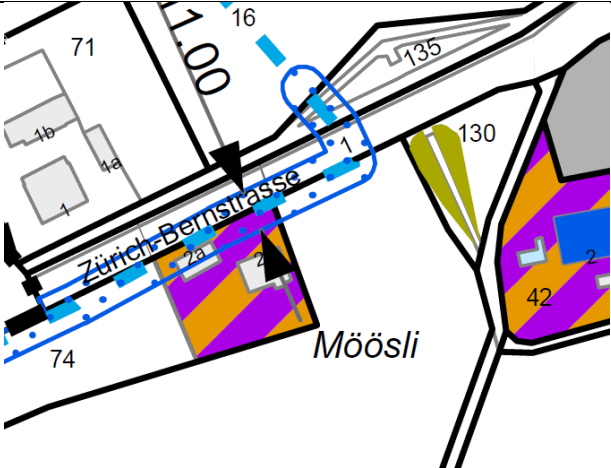
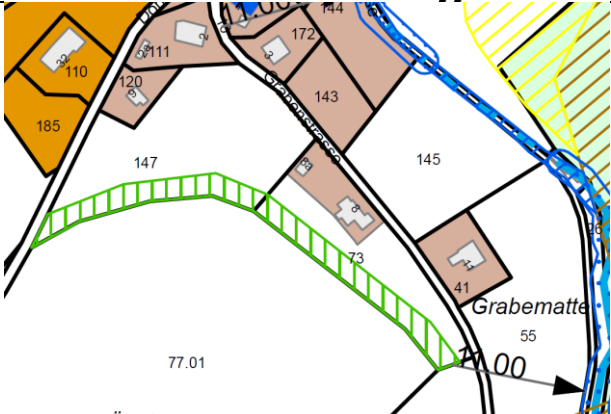
Mit der letzten Ortsplanungsrevision wurde nur ein «Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe» im Zonenplan eingetragen. Nach vorliegen der nun gültigen Gefahrenkarte erweist sich dieses Gebiet als falsch, ausserdem fehlen weitere blaue (mittlere Gefährdung) und gelbe (geringe Gefährdung) Gebiete sowie der Artikel zu den Gefahrengebieten im Baureglement.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung muss die Gemeinde Hellsau die Gefahrengebiete gemäss der aktuellen Gefahrenkarte nun ebenfalls grundeigentümerverbindlich im Zonenplan festlegen und den entsprechenden Artikel im Baureglement aufnehmen. Durch

die Umsetzung sind keine weiteren Anpassungen am Zonenplan notwendig. Der Artikel im Baureglement regelt das jeweilige Vorgehen im Baubewilligungsverfahren, wenn Gefahrengebiete betroffen sind.

4.3 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke

Im Rahmen der Teilrevision sollen die folgenden weitgehend überbauten Grundstücke einer Bauzone zugewiesen werden.

Zonenplanänderung	Planausschnitt
Parzelle 74, Wohn- und Gewerbezone	
Parzelle 73, Dorfzone Parzelle 41, Dorfzone	

Die Einzonung weitgehend überbauter Gebiete tangiert verschiedene übergeordnete Vorgaben. In der folgenden Zusammenstellung werden die einzelnen Themen behandelt.

Thema	Bemerkung
Eidgenössische Vorgaben	In Bezug auf die übergeordneten Vorgaben des Raumplanungsgesetzes stellt sich insbesondere die Frage, ob mit der Einzonung bundesrechtswidrige Kleinbauzonen geschaffen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist dies nicht der Fall: <ul style="list-style-type: none"> - Die Grundstücke sind Teil des Orts Hellsau und schliessen diesen gegenüber der offenen Landschaft bzw. den Nachbargemeinden ab. - Die Grundstücke liegen angrenzend an die bestehende Bauzone (Parz. 73 und 41) resp. in unmittelbarer Nähe dazu (Parzelle 74, ca. 40 m Abstand zur bestehenden Wohn und Gewerbezone, Teil mehrerer Grundstücke zwischen Hellsau und Höchstetten).
Kantonale Vorgaben	Die Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet tangiert die kantonalen Vorgaben zum Wohnbaulandbedarf oder weitere Vorgaben des kantonalen Richtplans nicht.
Regionale Vorgaben	Die Standorte tangieren keine Inhalte der regionalen Planungen. Im

	regionalen Teilrichtplan Landschaft ist insbesondere das Gebiet zwischen Hellsau und Höchstetten nicht mit einer Vorgabe zum Landschaftsschutz belegt.
Boden, Kulturland und Fruchtfolgeflächen	Nicht relevant, es werden kein Kulturland oder FFF beansprucht.
Lärm	Gemäss AHOP Strassenlärm in der Nutzungsplanung bei weitgehend überbautem Gebiet nicht relevant.
Altlasten	Nicht relevant, die Einzonungen umfassen keine bekannten Altlastenstandorte.
Störfallvorsorge	Die Parzellen 73 und 41 liegen im Konsultationsbereich Störfallvorsorge der Gasleitung. Mit der Einzonung erfolgt keine relevante Erhöhung der Raumnutzerdichte in diesem Gebiet, eine realistische Raumnutzerdichte in der Dorfzone sind 40 RN/ha, dies entspricht für diese Grundstücke einer Zahl von 6 Raumnutzern (0.15 ha * 40 RN). Zusätzliche Abklärungen in Bezug auf die Störfallvorsorge sind nicht nötig.
Erschliessungsgüteklasse ÖV	Die Erschliessungsgüteklasse ist für die Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet nicht relevant. Hellsau verfügt über eine Busverbindung in Richtung Koppigen, hat jedoch keine Erschliessungsgüteklasse gemäss kant. Kriterien.
Naturgefahren	Nicht betroffen.
Erschliessung (Wasser, Abwasser, Strom)	Die Grundstücke sind vollständig erschlossen.
Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Die Grundstücke sind Teil des Ortsbilds von Hellsau und schliessen die Siedlung entlang der Strassenachse gegen das Landwirtschaftsland ab. Durch die bessere Nutzung und damit den langfristigen Erhalt der Gebäude entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
Lebensräume, Biotope etc.	Nicht betroffen.

5 Baureglement

5.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Als Grundlage für das Baureglement dienen das bisherige Baureglement, das Musterbaureglement des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Das bestehende Baureglement wird deshalb komplett aufgehoben – die materiellen Änderungen beschränken sich jedoch auf die Anpassung an die BMBV und die wenigen in diesem Erläuterungsbericht dokumentierten Änderungen.

Zu den wesentlichen Änderungen zählen:

- der Verzicht auf Festlegungen, die bereits übergeordnet geregelt sind. Auf wichtige übergeordnete Festlegungen wird im unverbindlichen Anhang verwiesen;
- die Unterteilung des BauR in normativen Inhalt und Fussnoten mit Hinweisen und Erläuterungen;
- die Einleitung mit einer Lesehilfe;
- die Berücksichtigung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

5.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

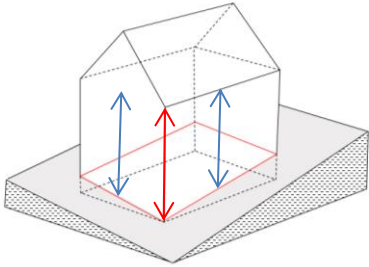
Fassadenhöhe traufseitig

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise kann bei Gebäuden am Hang Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe haben. Aus diesem Grund wird die bisherige Gebäudehöhe bei der Umrechnung

in die Fassadenhöhe traufseitig um +0.5 m erhöht (+1.0m in der Gewerbezone, da hier mit der grösseren Gebäudelänge auch die Korrektur grösser sein muss).

Damit ist sichergestellt, dass in Zukunft mindestens gleich hoch gebaut werden kann wie bisher.

Beispiel:
Gebäude 15 m lang an einem 3° geneigten Hang:

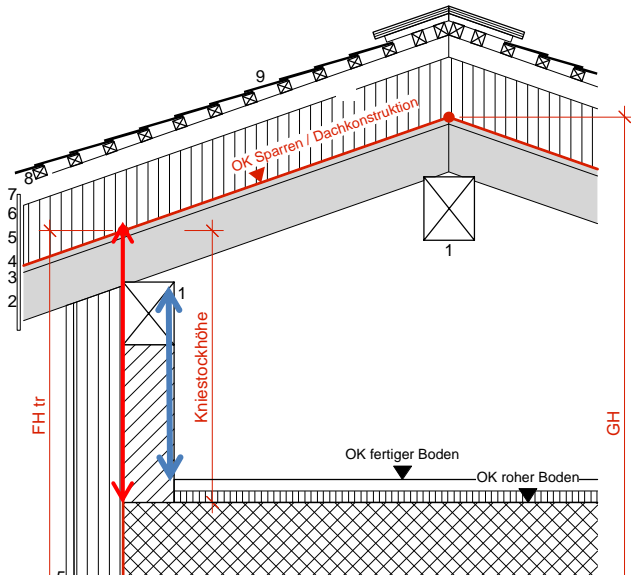


blau: bisherige Messweise
rot: neue Messweise

gemessene Höhe bisher: 7 m
gemessene Höhe neu: 7.39 m

Kniestockhöhe

Die zulässige Kniestockhöhe wird von 0.80 m auf 1.30 m erhöht. Diese Erhöhung hat keine Auswirkung auf die tatsächliche, wahrgenommene Höhe von Neubauten, sondern ergibt sich aus der veränderten Messweise. Bisher wurde die Kniestockhöhe innen gemessen, vom fertigen Boden bis zur Oberkante der Kniestockpfette. Durch die Messweise ab dem rohen Boden (+20cm) bis zur Oberkante des Dachsparrens (+30cm) ist diese Korrektur nötig.



blau: bisherige Messweise
rot: neue Messweise

LEGENDE AUFBAU

- 1 First-/Kniestockpfette
- 2 Sparren
- 3 Dachschalung
- 4 Dampfsperre
- 5 Wärmedämmung
- 6 Unterdach
- 7 Konterlattung
- 8 Eternitlattung
- 9 Dacheindeckung

Gebäudelänge

Bisher wurden Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Mit der neuen Messweise gehören Anbauten zur Gebäudelänge. Damit dennoch, auch bei bereits realisierten Gebäuden eine Anbaute erstellt werden kann, wird die zulässige Gebäudelänge in allen Zonen um 5m erhöht.

Weitere Gebäudeteile

Für die folgenden Gebäudeteile müssen gemäss BMBV ebenfalls Masse festgelegt werden:

- An- und Kleinbauten: übernommen gemäss den bisherigen unbewohnten An- und Nebenbauten.

- Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten: Neu wird der Grenzabstand für diese Bauten auf 2.0 m festgelegt (Analog zu den An- und Kleinbauten).
- Vorspringende Gebäudeteile: Die Messweise und Masse für die vorspringenden Gebäudeteile bleiben praktisch gleich.
- unbedeutend rückspringende Gebäudeteile: Das Mass muss neu festgelegt werden, es hat in der Praxis keine Auswirkungen auf Bauten.
- gestaffelte Gebäude, Staffelung: bleibt gleich wie bisher
- Abgrabungen: bleibt gleich wie bisher

5.3 Materielle Änderungen am Baureglement

Zusätzlich zur Anpassung des Baureglements an die BMBV werden vereinzelt materielle Änderungen am Baureglement vorgenommen, soweit dies einer besseren Gestaltung und Nutzung der bestehenden Bauzonen dient.

<i>Ausgleich von Planungsvorteilen</i>	Der Grundsatz zur Mehrwertabgabe im Baureglement wird an die neue Gesetzliche Grundlage in Art. 142 BauG angepasst.
<i>Art der Nutzung</i>	Die bisherige Art der Nutzung in der Gewerbezone «stille bis mässig störende Gewerbe» passt nicht zur ES IV. Die Art der Nutzung wird deshalb angepasst und neu allgemeiner als «Gewerbe und Dienstleistungen» bezeichnet.
<i>Art der Nutzung ZöN</i>	Die Art der Nutzung muss explizit festgelegt werden. Sie wird als «Schul- und Mehrzweckanlage» bezeichnet.
<i>Grenzabstände</i>	Die Grenzabstände werden nicht angepasst, sie bleiben bei 4.0m (kA) resp. 10.0m (gA).
<i>Dachgestaltung</i>	Die Dachgestaltung wird bereinigt, bisher war insbesondere die Zulässigkeit von Flachdächern mit Attika nicht ganz klar geregelt. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flachdächer mit Attika sind neu in allen Zonen ausser der Dorfzone zulässig. ▪ Das Mass für die zwingenden Vordächer wird reduziert, es beträgt neu nur noch 0.5m anstatt 1.0 m ▪ Das Abstandsmass für Dachaufbauten vom First wird vereinfacht, der Mindestabstand beträgt neu in jedem Fall 2.0 m.
<i>Gebäudeabstand und Näherbau</i>	Bei Gebäuden auf demselben Grundstück oder bei benachbarten Grundstücken mit Zustimmung des Nachbarn, kann neu nicht nur der Grenzabstand, sondern auch der Gebäudeabstand bis auf 6m (Seite kA)/10m(Seite gA) reduziert werden.
<i>Mindestinhalte Baureglement</i>	Die folgenden Mindestinhalte gemäss dem Musterbaureglement des Kantons werden soweit nötig aufgenommen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artikel zu Naturgefahren ▪ Artikel zum Gewässerraum ▪ Artikel zum Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ▪ Bezug der Denkmalpflege ▪ Neophytenartikel / Verweis auf Freisetzungsverordnung.

6 Besondere Themen

6.1 Modell Mehrwertabschöpfung

Die Einzonungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss Art. 142ff BauG. Die Schätzung des Mehrwerts erfolgt nach der grundsätzlichen Vorprüfung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Die Gemeinde erlässt ein Reglement über die Mehrwertabgabe, sie orientiert sich dabei an den minimalen Abgabesätzen gemäss dem kantonalen Baugesetz:

- Mehrwertabgabe bei Einzonungen: 20%
- Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen: 0%

Als kommunale Regelung wird im Reglement aufgenommen, dass die Kosten der Schätzung durch die Grundeigentümer getragen werden.

Das Reglement über die Mehrwertabgabe wird als separates Geschäft an der Gemeindeversammlung zu beschliessen sein.

7 Verfahren

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Text folgt nach der Mitwirkung

7.2 Vorprüfung

Text folgt nach der Vorprüfung

7.3 Auflage, Einsprachen und Beschluss

7.4 Genehmigung