

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland



Öffentliche Information vom 15. Juni 2021



Ablauf Informationsveranstaltung



1. Allgemeine Einführung

Ueli Voegeli

2. Präsentation der Grundlagen

Gaby Dössegger

3. Zentrale Sachthemen

Gaby Dössegger

4. Präsentation der revidierten Planungsinstrumente

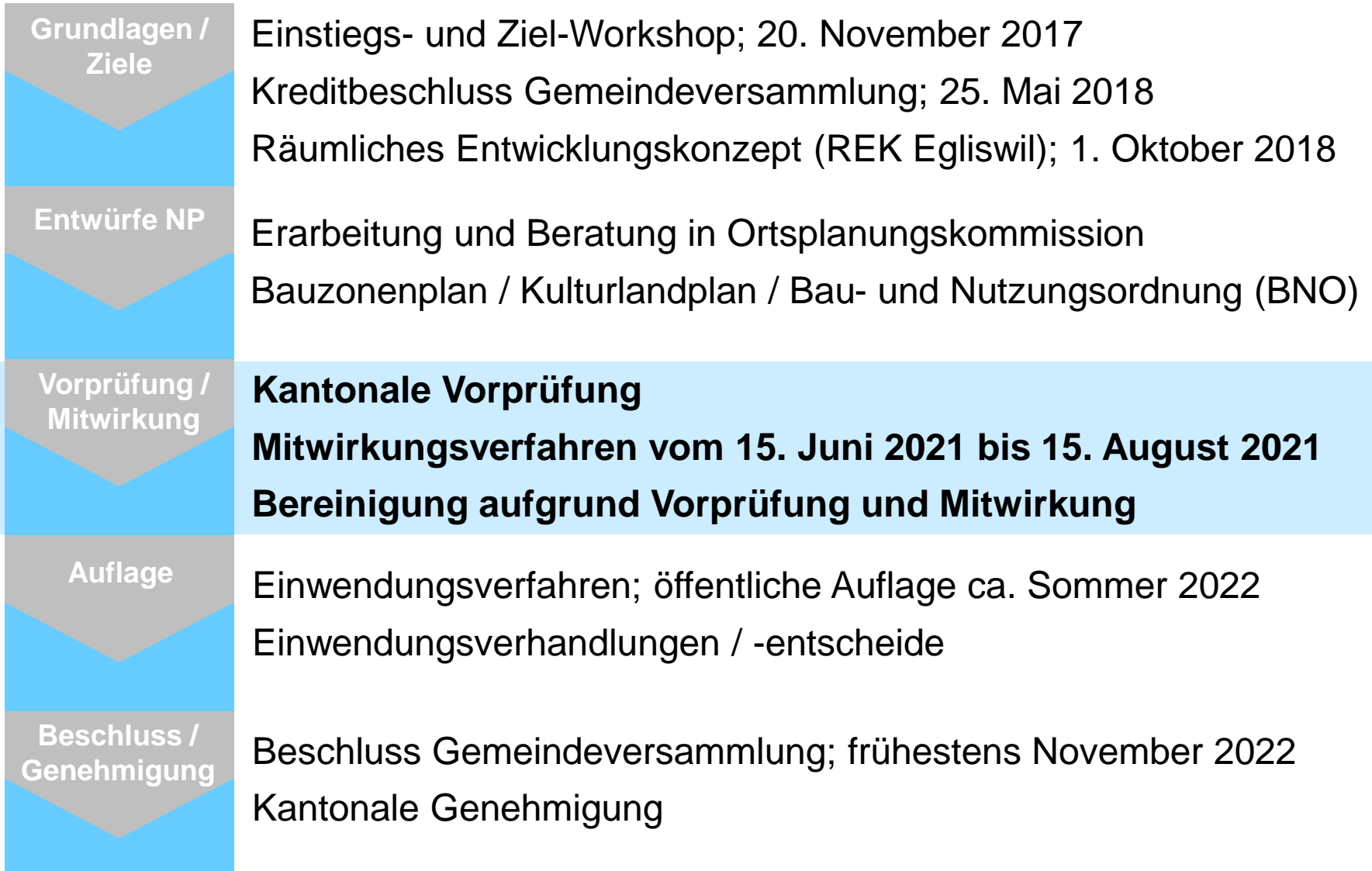
Paul Keller

5. Weiteres Vorgehen / Hinweise zum Verfahren

Ueli Voegeli



Stand im öffentlich-rechtlichen Verfahren



Eingesetzte Ortsplanungskommission

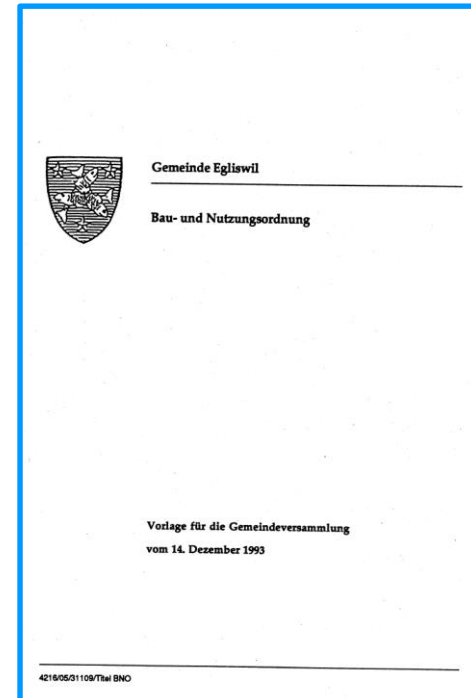
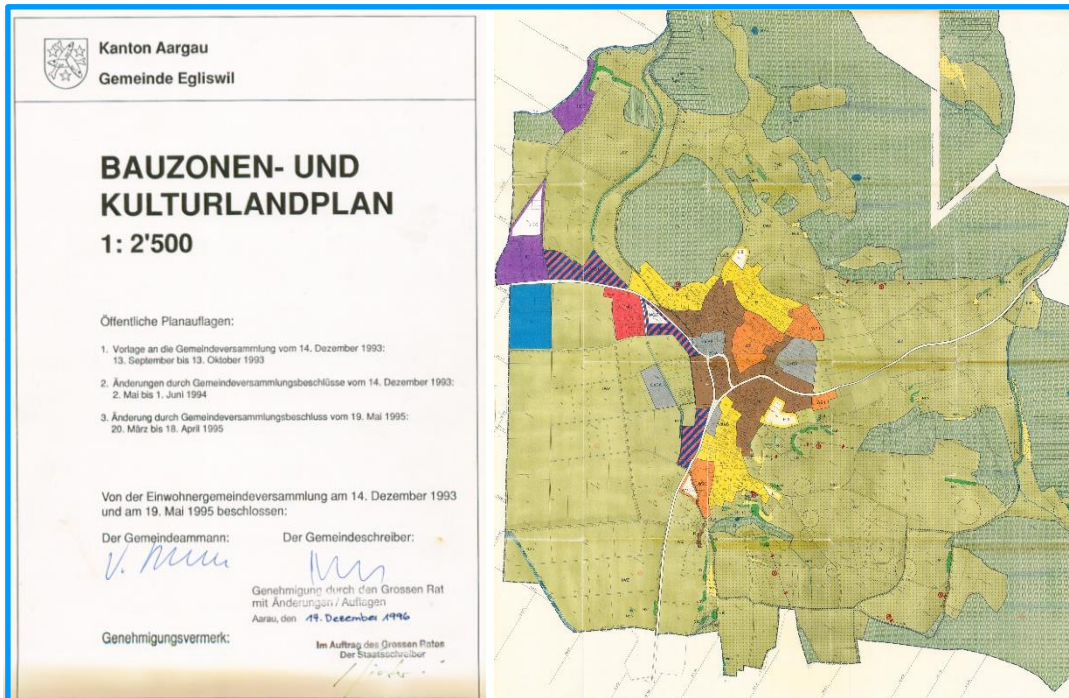


Voegeli Ueli	Gemeinderat
Dössegger Gaby	
Keller Romeo	
Negro Müller Nadia	
Rösch Björn	
Grundmann Markus	Vertreter aus der Bevölkerung
Häusermann Bruno	
Santini Roland	
Thut Thomas	
Siegrist Sabrina	Gemeindeschreiberin
Jäggi Rolf	bis Ende 2019
Scheidegger Patrik	bis Mai 2020
Weber Peter	bis Ende 2020
Paul Keller	Externe Beratung

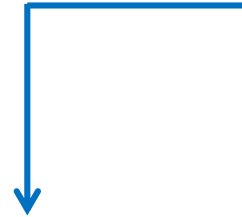
Planungsinstrumente zu Beginn der Revision



- ❖ Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- ❖ Beschluss Gemeindeversammlung 1995, Genehmigung Grosser Rat 1996



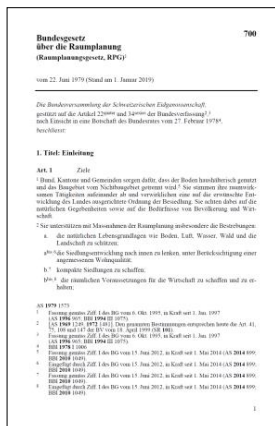
Anlass zur Revision - I



Veränderte übergeordnete Rechtsgrundlagen

- Revision eidg. Raumplanungsgesetz
- Revision bzw. Anpassung Kantonalen Richtplan
- Revidiertes Kantonales Baugesetz
- Neue Kant. Bauverordnung 2011, Anpassungen

- 2013
- 2011 / 2015
- 2016 / 2017
- 2015 / 2016



Anlass zur Revision - II

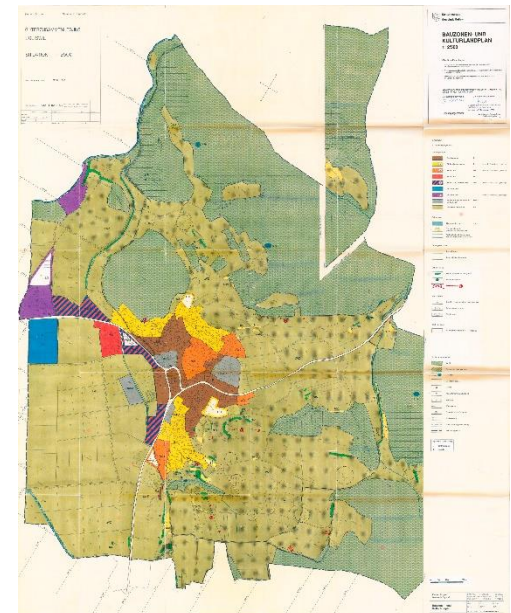


Zwingend nötige Umsetzung übergeordneter Vorgaben, z.B.

- Harmonisiertes Baurecht (IVHB) gemäss §§ 16 bis 31 BauV bis 2021
- Gewässerräume / -abstände bis 2018
- Gefahrenkarte Hochwasser Kanton Aargau gemäss Richtplan L1.2
- Umsetzung kantonale Richtplanvorgaben innert 5 Jahren (§ 30a BauG); u.a. Bauzonengrösse auf Bedarf von 15 Jahren ausrichten

Veraltete Nutzungsplanung Egliswil

- Bestehende Planungsinstrumente sind bald 25 Jahre alt
- Beziehen sich auf nicht mehr geltendes übergeordnetes Recht
- Planungshorizont 15 Jahre gemäss Raumplanungsgesetz erreicht





Ziele der Gemeinde

- H1 Erhaltung der **Standortattraktivität** als eigenständige, aber gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen
- H2 Ermöglichung einer kontinuierlichen und moderaten **Bevölkerungsentwicklung**, die mit gut in die dörfliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert
- H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer **Arbeitsplätze** im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den grossflächigen Industrie- und Gewerbegebieten
- H4 **Qualitative** und massvolle (innere) **Siedlungsentwicklung** und Abstimmung auf den Verkehr
- H5 Beibehaltung der vielfältigen **Natur- und Kulturlandschaft** sowie des **Erholungsangebotes**

Bestandteil der Nutzungsplanung



- | | | |
|---|--------|---|
| ❖ Bauzonenplan 1:2'500 | -----▶ | grundeigentümer-
verbindlich |
| ❖ Kulturlandplan 1:5'000 | -----▶ | |
| ❖ Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | -----▶ | |
| ❖ Räumliches Entwicklungskonzept | -----▶ | behördenverbindlich |
| ❖ Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV | -----▶ | nicht verbindlich |
| ❖ Grundlagenplan 1:5'000 | -----▶ | |
| ❖ Inventar Natur, Landschaft und Kultur | -----▶ | |
| ❖ Bauinventar kantonale Denkmalpflege | -----▶ | |
| ❖ Verkehrspläne | -----▶ | |

Ablauf Informationsveranstaltung



1. Allgemeine Einführung

Ueli Voegeli

2. Präsentation der Grundlagen

Gaby Dössegger

3. Zentrale Sachthemen

Gaby Dössegger

4. Präsentation der revidierten Planungsinstrumente

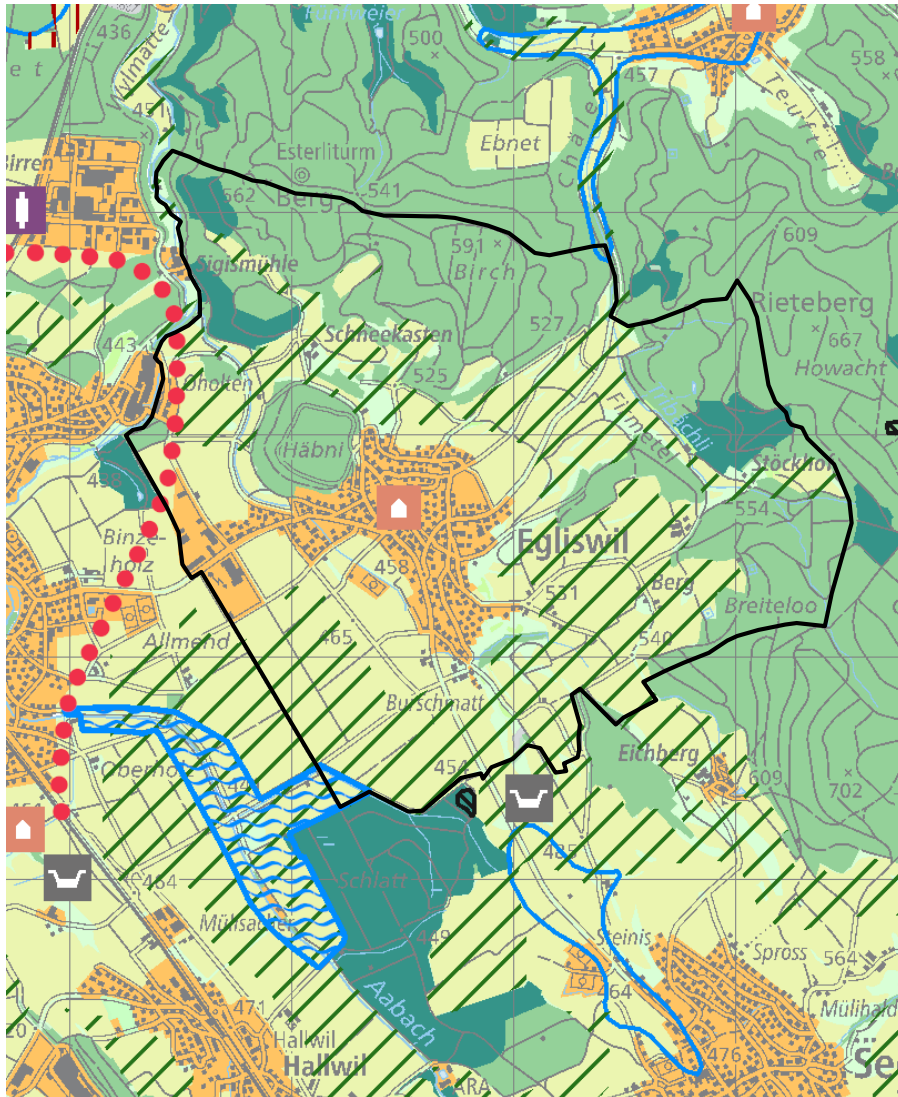
Paul Keller

5. Weiteres Vorgehen / Hinweise zum Verfahren

Ueli Voegeli



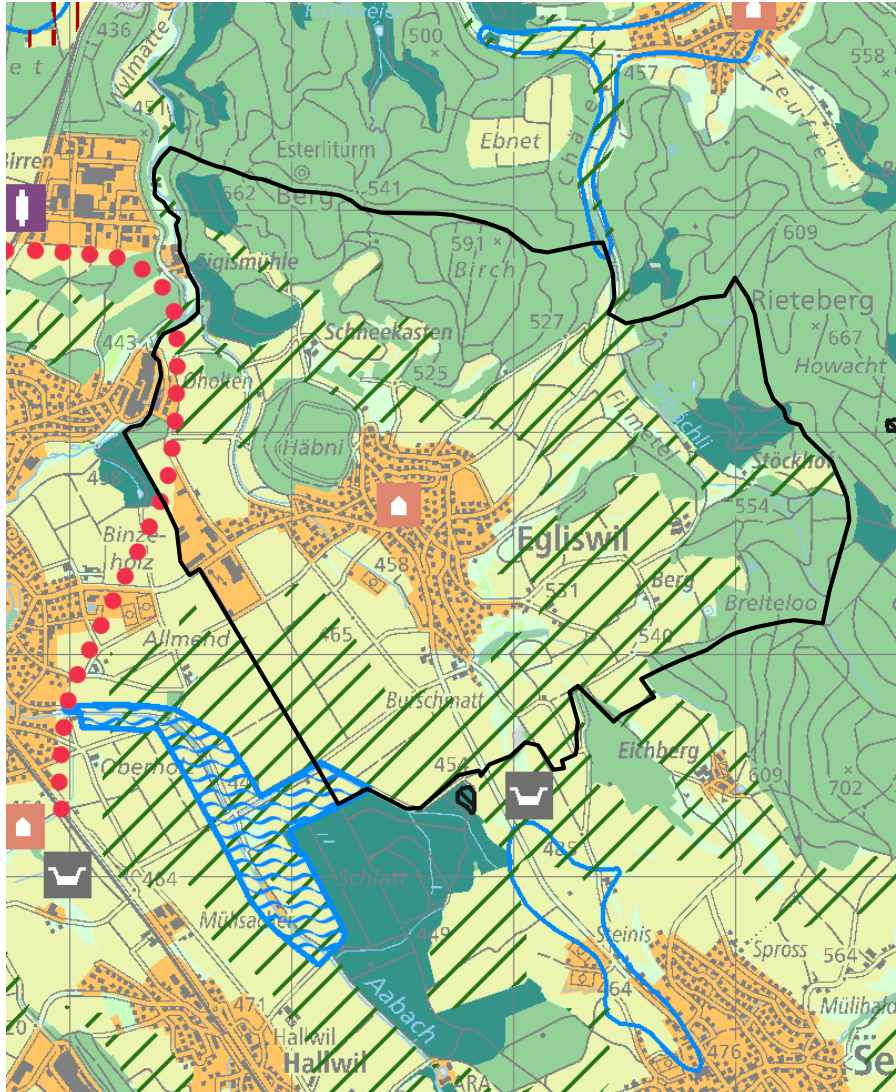
Übergeordnete Vorgaben - Kantonaler Richtplan



- ❖ Behördenverbindliche Vorgaben
- ❖ Übergeordnete / öffentliche Interessen
- ❖ Vom Grossen Rat beschlossen
- ❖ Sind in kommunaler Nutzungsplanung umzusetzen

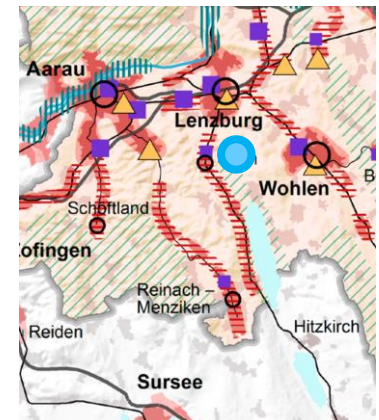
Richtplan
Kanton Aargau

Übergeordnete Vorgaben - Kantonaler Richtplan



- ❖ Egliswil liegt im ländlichen Entwicklungsraum (Raumkonzept Aargau)
- ❖ Egliswil hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung
- ❖ In Egliswil lässt der Richtplan kein zusätzliches Siedlungsgebiet zu; **Bauzonen sind eher zu gross**
- ❖ In Egliswil liegen Landschaften und Naturschutzgebiete Wald von kantonalen Bedeutung

Raumkonzept
Aargau



Richtplan
Kanton Aargau

Konzeptplan Siedlung und Landschaft

Erkenntnisse



- ❖ Gut erkennbare alte Dorfteile
- ❖ Vereinzelte Nutzungen bilden funktionales Zentrum
- ❖ Wohnquartiere mit unterschiedlicher Ausprägung
- ❖ Diverse Schlüsselgebiete Wohnen / Arbeiten
- ❖ Wesentliche Aussenräumliche Themen; Siedlungsrand, Strassenraum, Bäche
- ❖ Zu Grosse Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

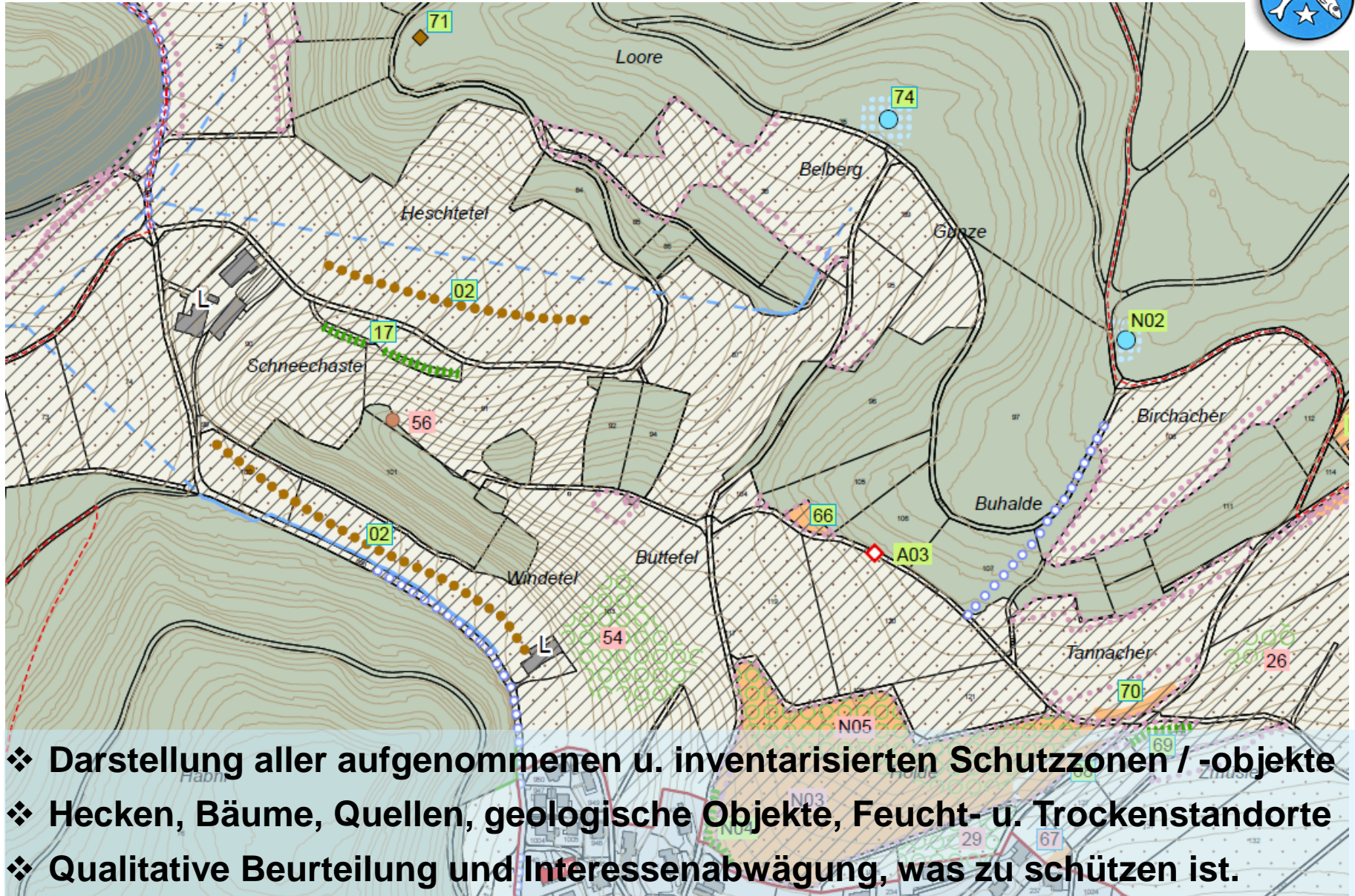
Grundlagen Verkehr

Erkenntnisse



- ❖ Weitgehend erschlossene Bauzonen
- ❖ Klar definierte Zufahrten in Wohn- / Arbeitsgebiete
- ❖ Vorhandene wichtige siedlungsinterne Fusswege
- ❖ Gute Anbindung an Naherholungsgebiete
- ❖ Nötige siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung
- ❖ Fehlender Fussweg entlang Seonerstrasse
- ❖ Bessere Einbindung Bushaltestelle Egliswil Zopf

Grundlagenplan 1:5'000 u.a. Inventarisierung Naturobjekte

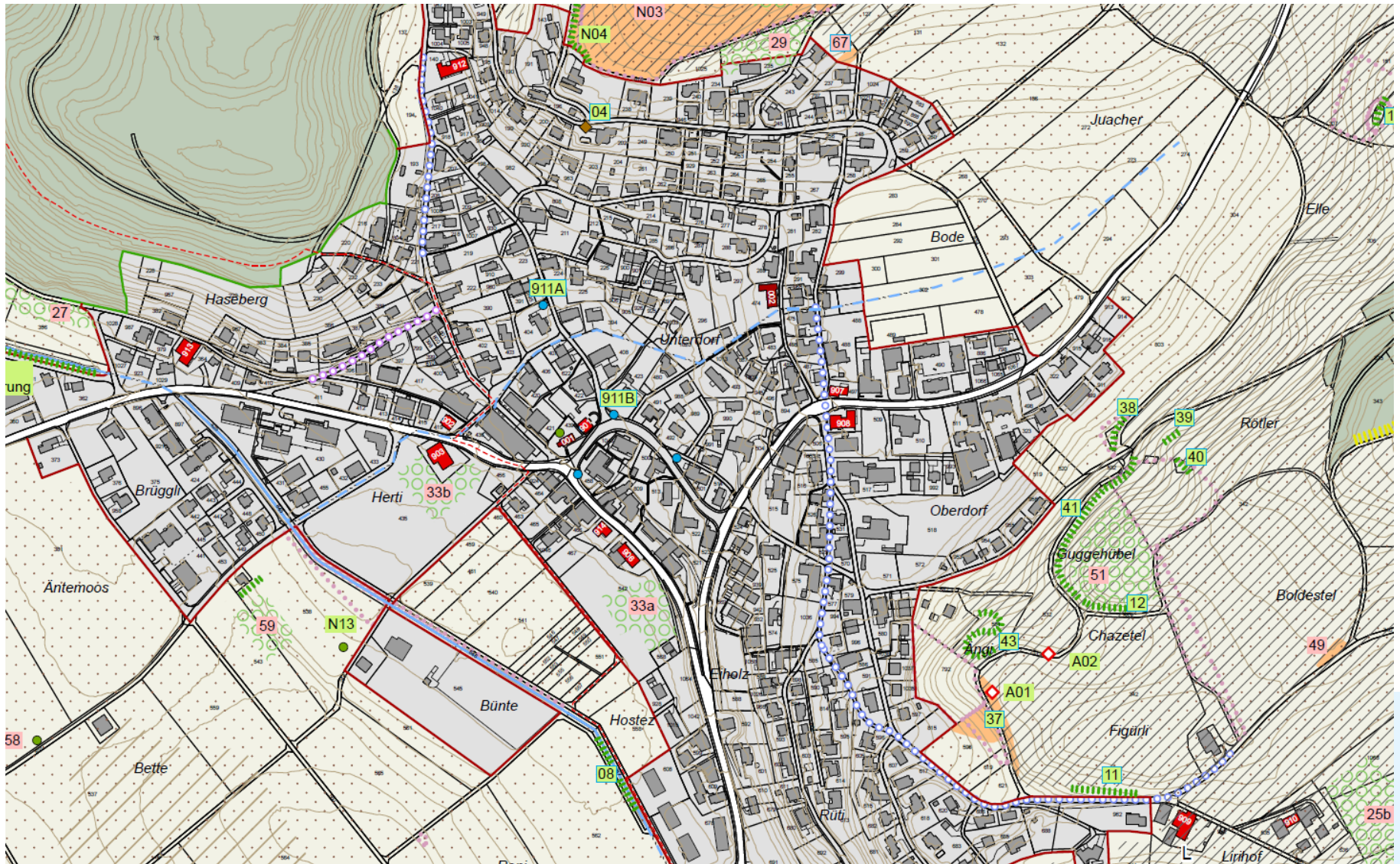


- ❖ Darstellung aller aufgenommenen u. inventarisierten Schutzzonen / -objekte
- ❖ Hecken, Bäume, Quellen, geologische Objekte, Feucht- u. Trockenstandorte
- ❖ Qualitative Beurteilung und Interessenabwägung, was zu schützen ist.

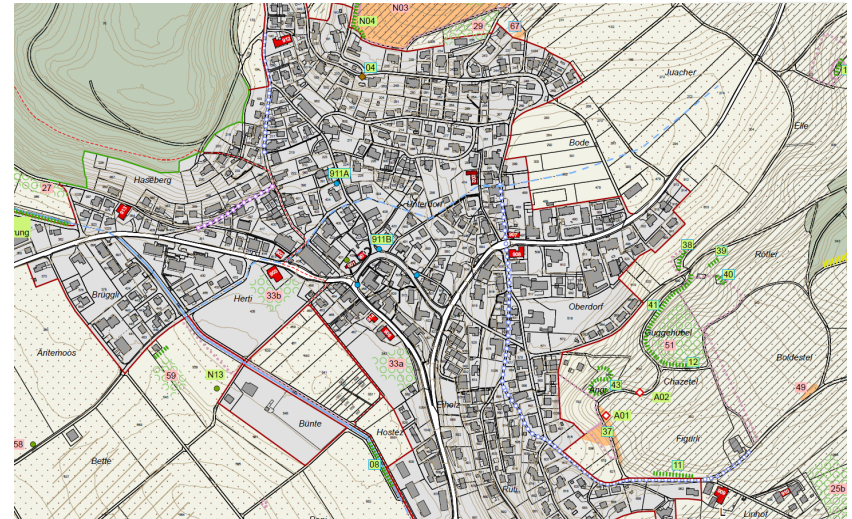
Aktualisierung Bauinventar kant. Denkmalpflege



Inventarisierte und geschützte Objekte (rot bezeichnete Gebäude)



Umsetzung als Gebäude mit Substanzschutz



- ❖ Objekt EGW901, Gemeindehaus, **Humbelhaus** (1819), Parzelle Nr. 421
- ❖ Objekt EGW902, **Wohnhaus** (1897-98), Seonerstrasse 4, Parzelle Nr. 419
- ❖ Objekt EGW903, **Bauernhaus, Hertihof** (1. Hälfte 18. Jh.), Parzelle Nr. 435
- ❖ Objekt EGW906, **Bauernhaus** (1798), Seengerstrasse 12, Parzelle Nr. 542
- ❖ Objekt EGW907, **Wohnhaus / Scheune** (frühes 19. Jh.), Engelgasse 2
- ❖ Objekt EGW908, **Bauernhaus** (18. Jh., 1866), Engestrasse 1
- ❖ Objekt EGW909, **Bauernhaus Lirihof** (1834/1835), Eichbergstrasse 4
- ❖ Objekt EGW910, **Bauernhaus, Hochstudhaus** (um 1800), Eichbergstrasse 5
- ❖ Objekt EGW912, **Bäuerlicher Vielzweckbau** (1801), Windentalstr. 14
- ❖ Objekt EGW913, **Bäuerlicher Vielzweckbau** (um 1800), Seonerstrasse 10
- ❖ Objekt EGW914, **Bäuerlicher Vielzweckbau** (1847), Seengerstrasse 10

Ablauf Informationsveranstaltung



1. Allgemeine Einführung

Ueli Voegeli

2. Präsentation der Grundlagen

Gaby Dössegger

3. Zentrale Sachthemen

Gaby Dössegger

4. Präsentation der revidierten Planungsinstrumente

Paul Keller

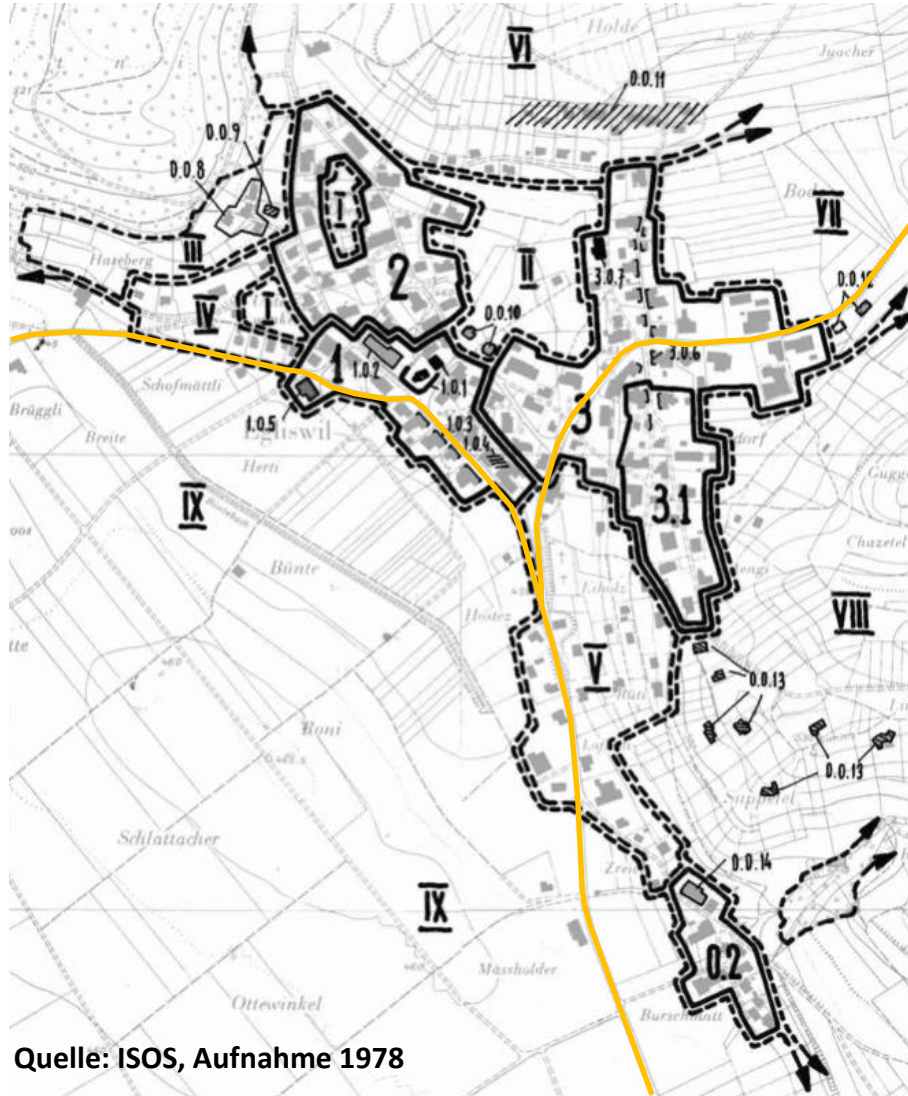
5. Weiteres Vorgehen / Hinweise zum Verfahren

Ueli Voegeli



Ortsbildgestaltung, Einstufung ISOS

(Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz)



Quelle: ISOS, Aufnahme 1978

- 1 Unterdorf; Erhaltungsziel B
- 2 Oberwinkel; Erhaltungsziel A
- 3 Oberdorf; Erhaltungsziel B
- 3.1 Baugruppe Oberdorf; Erhaltungsziel A
- 0.2 Mühlebezirk; Erhaltungsziel A

U-Zo I / II / III

Umgebungszonen mit Erhaltungsziel a

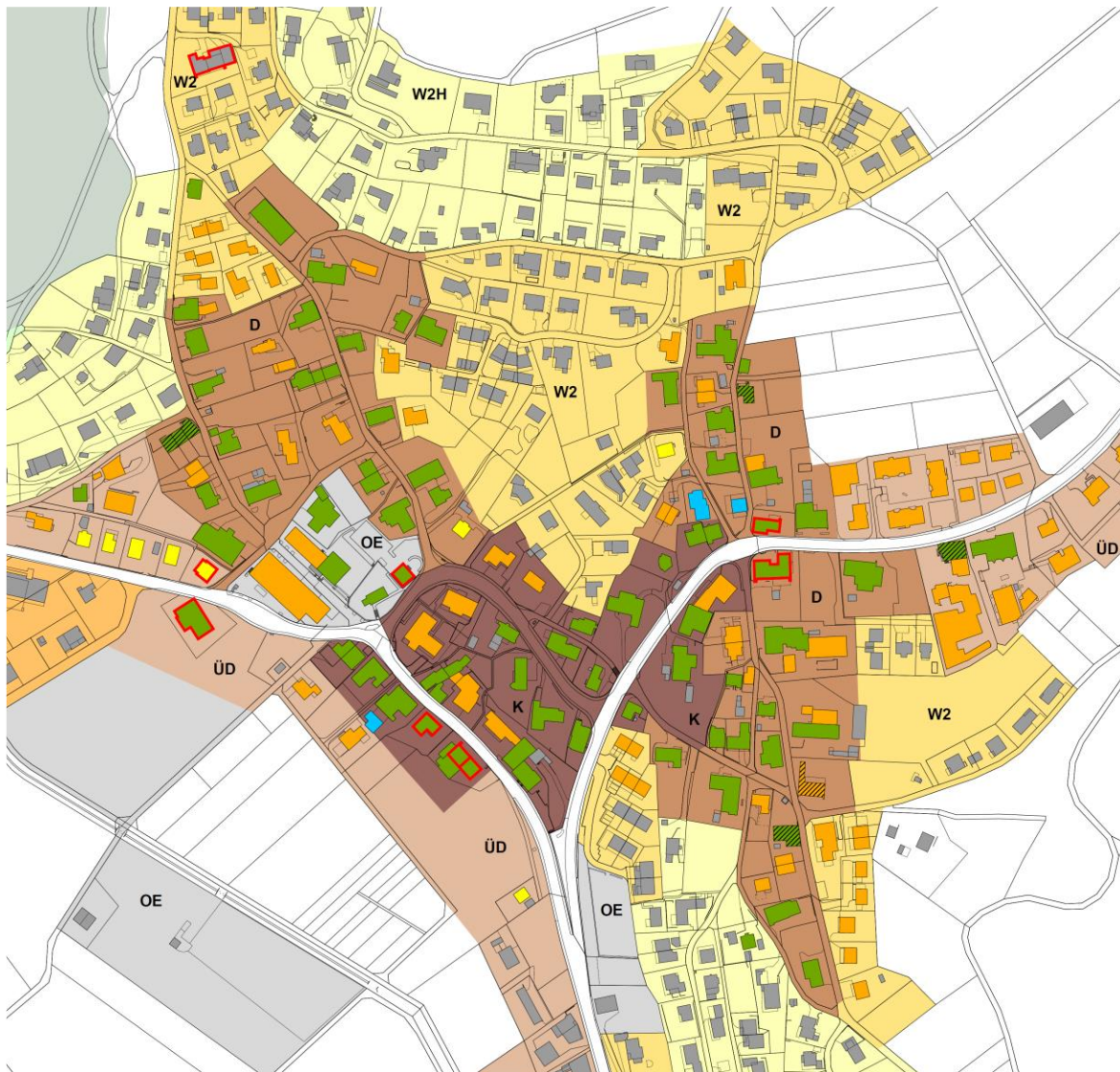
U-Ri VI / VII / VIII / IX

Umgebungsrichtungen mit Erhaltungsziel a





Aufgaben in Nutzungsplanung

- ❖ IST-Zustand prüfen / analysieren
- ❖ Angemessener Umgang mit noch vorhandenen Qualitäten



Ortstypische Bauten, Übersicht





Ortsbildtypische Bauten

-  Historische Bauten (Vielzweckbauten, Wohnbauten)
-  Ortsbildtypisches Volumen, architektonische Umsetzung mangelhaft
-  Scheunen
-  Villen oder Häuserensembles

Ortsbilduntypische Bauten

-  Moderne Bauten oder stark veränderte historische Bauten
-  abgebrochen

Orientierender Inhalt

-  Wald
-  Gebäude mit Substanzschutz

Zweck

- ❖ **Beurteilung Qualitäten**
- ❖ **Basis für Zonenregime**
- ❖ **Nähere Betrachtung der Strassenzüge**

Ortsbildgestaltung, Analyse Strassenzüge



Ortsbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien

Ammerswilerstrasse



Ansicht 1

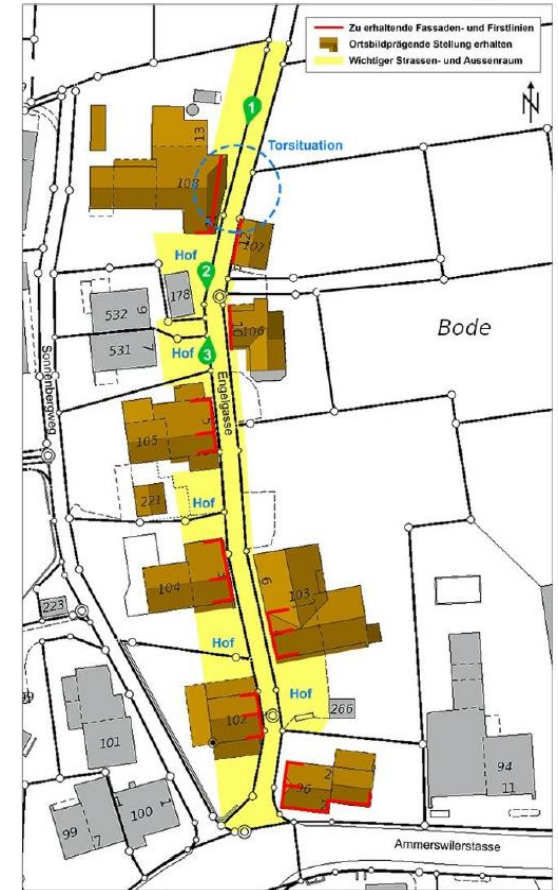


Ansicht 2



Ansicht 3

Engelgasse



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

Ortsbildgestaltung, Analyse Strassenzüge



Ortsbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien

Engestrasse



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

Häbnistrasse



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

Ortsbildgestaltung, Analyse Strassenzüge



Ortsbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien

Mitteldorf- strasse, Gässli



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

Seengerstrasse



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

Ortsbildgestaltung, Analyse Strassenzüge



Ortsbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien

Winkelstrasse,
Winkelweg,
Schwettistrasse



Ansicht 1



Ansicht 2



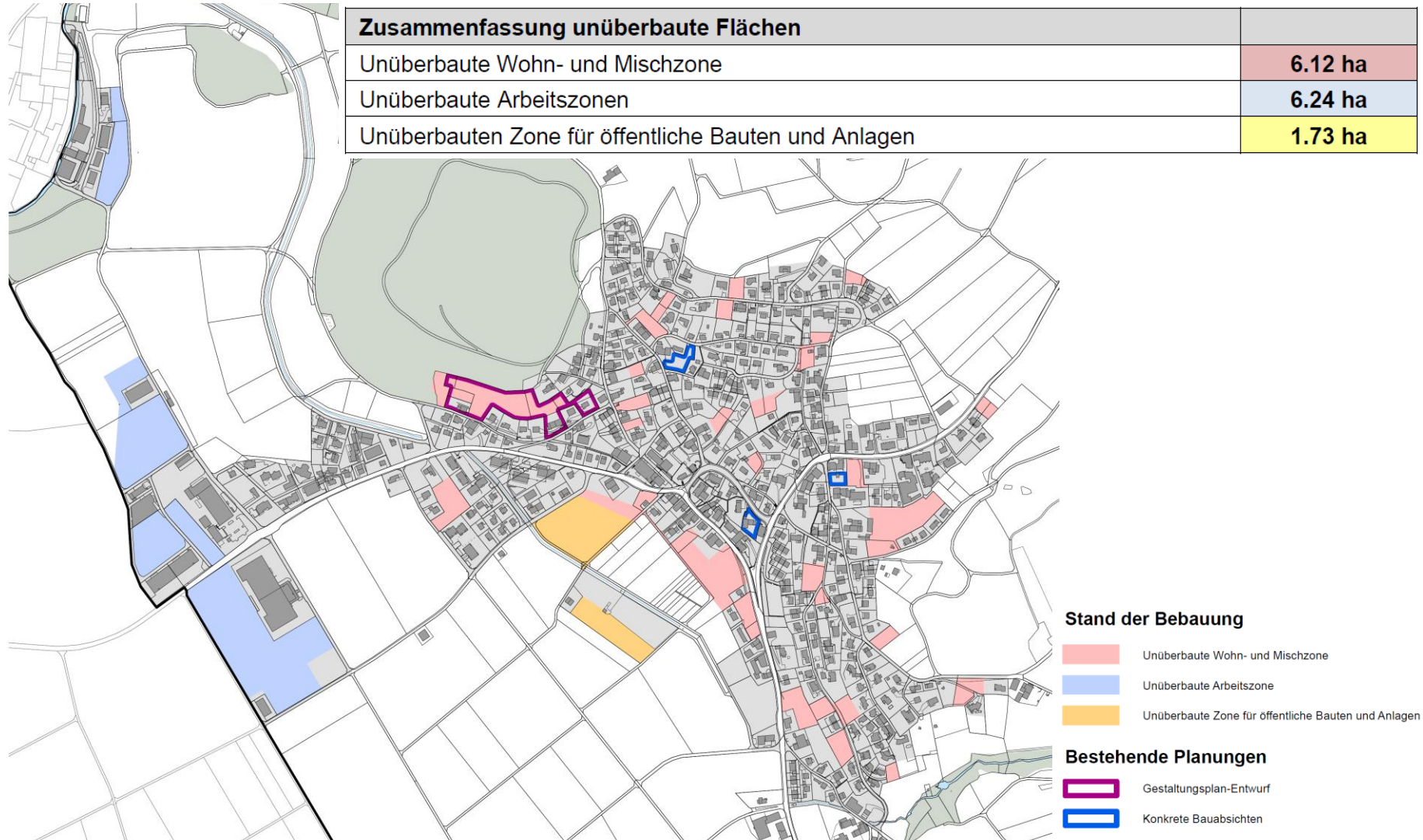
Ansicht 3

Erkenntnisse

- ❖ Typologien, Charakteristiken ermittelt
- ❖ Ziel: Sorgfältiger Umgang damit
- ❖ Bauliche Veränderungen mit Rücksicht auf Typologien
- ❖ Bewilligungsfähigkeit muss sich aus der geforderten Einpassung ergeben
- ❖ Oberirdische Parkierung nur bis zu einer gewissen Dichte möglich
- ❖ Unterirdische Parkierung nach Möglichkeit koordinieren

Innenentwicklung

Übersicht der Bauzonenreserven



Innenentwicklung; Auslegeordnung



Quantitative Aspekte

Bevölkerungszahl:	1'477 Einwohner per Ende 2019
Einwohnerdichte:	31 Einwohner/ha in den überbauten aktuell Wohn- und Mischzonen (deutlich unter kantonalem Schnitt von 49.3 Einwohner/ha)
Kantonale Prognose:	1'520 Einwohner im Jahr 2040
Prognose REK Egliswil:	1'700 bis 1'750 Einwohner bis 2025
Einwohnerpotenzial:	1'850 bis 1'950 Einwohner im Vollausbau
Dichteziele (bis 2040) Richtplan Aargau	Raumtyp «ländlicher Entwicklungsraum» 40 E/ha in überbauten Wohn-/Mischzonen 60 E/ha in unüberbauten Wohn-/Mischzonen

Erkenntnisse

- ❖ Dichteziel von 40 E/ha wird nicht ganz erreicht; realistisch sind max. ca. 36 bis 38 E/ha, bezogen auf die Prognose aus dem REK Egliswil
- ❖ Kantonale Prognose wird bald erreicht (ist zu tief), Bauzonen sind rein rechnerisch zu gross

Innenentwicklung



Qualitative Aspekte

- ❖ Differenzierung bzgl. Qualitätsvorgaben in den Zonenbestimmungen in / um alte Dorfteile, in den verschiedenartigen Wohnzonen, in Arbeitszone
- ❖ Gestaltungsplanpflichtige Areale Hasenberg und Engalgasse / Bode
- ❖ Sondernutzungsplanpflichtige Areale Oberdorf und Hostez
- ❖ Bedingte Gestaltungsplanpflicht für unüberbaute Flächen in Arbeitszonen
- ❖ Qualitätssichernde Bestimmungen bzgl. Anordnung und Gestaltung der Parkfelder, Spiel- / Aufenthaltsflächen, Dachgestaltung, Aussenraumgestaltung



Ablauf Informationsveranstaltung



1. Allgemeine Einführung

Ueli Voegeli

2. Präsentation der Grundlagen

Gaby Dössegger

3. Zentrale Sachthemen

Gaby Dössegger

4. Präsentation der revidierten Planungsinstrumente

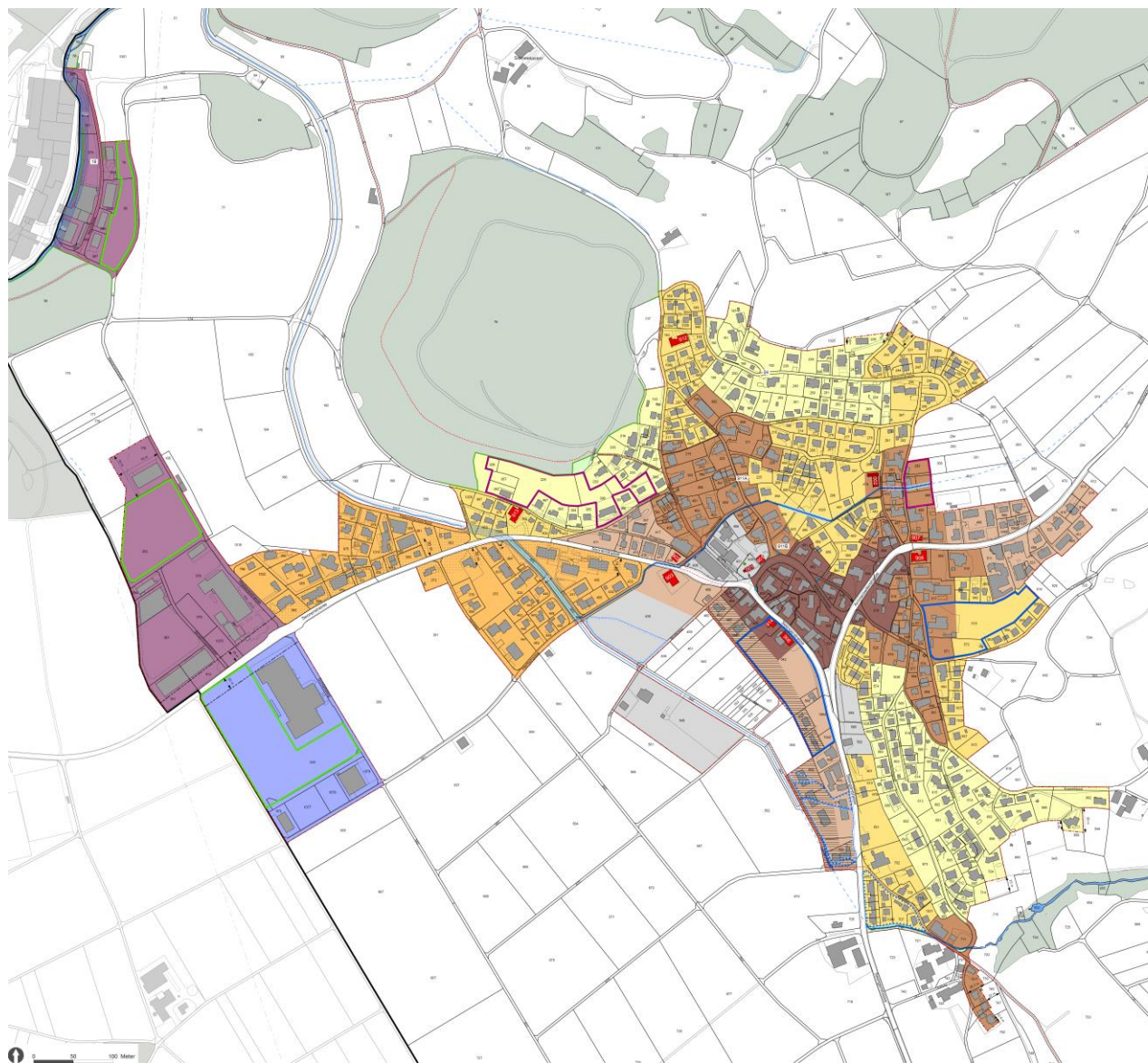
Paul Keller

5. Weiteres Vorgehen / Hinweise zum Verfahren

Ueli Voegeli



Bauzonenplan



GENEHMIGUNGSGEHALT

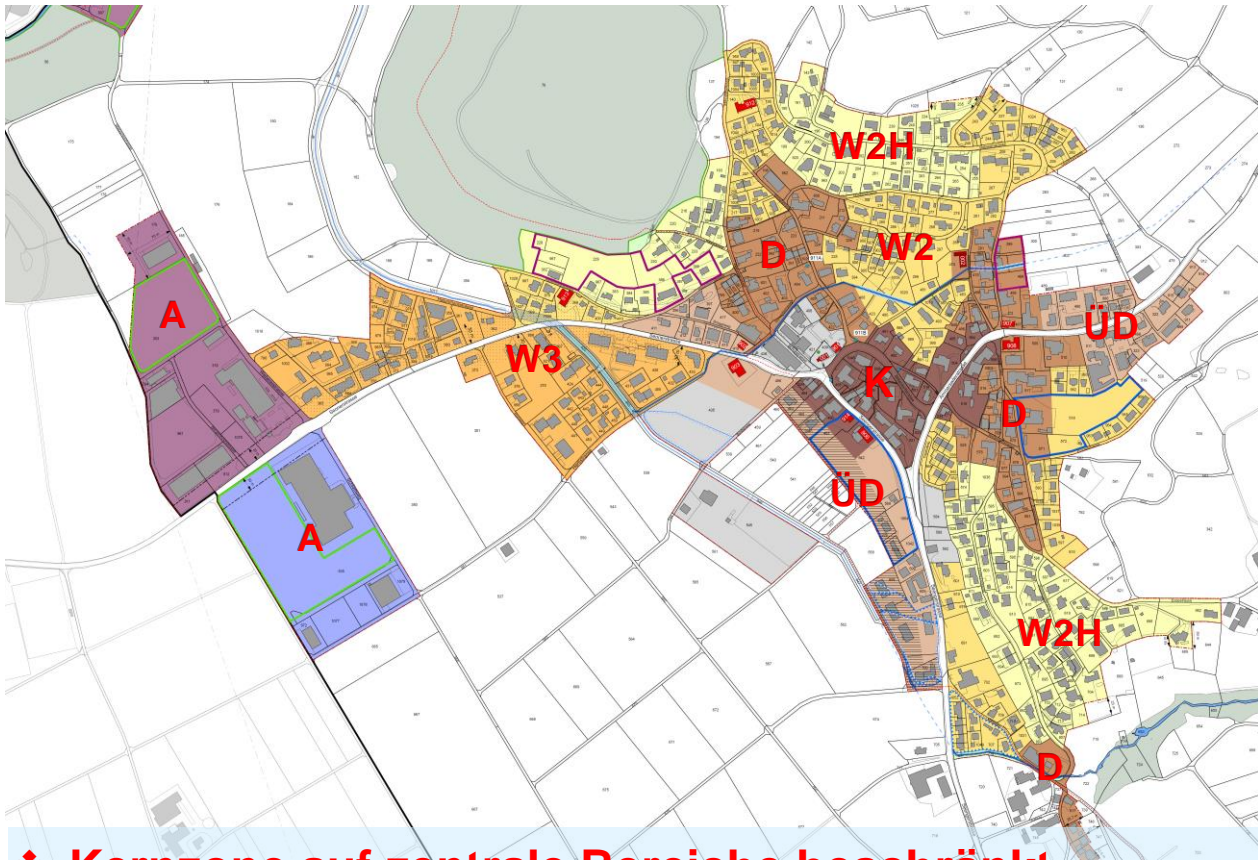
NUTZUNGSZONEN

- Kernzone K
- Dorfzone D
- Übergangszone Dorf ÜD
- Spezialbestimmung gemäss § 12 Abs. 3 BNO
- Wohnzone W3
- Wohnzone W2
- Wohnzone Hang W2H
- Arbeitszone A, Gesamthöhe 10m
- Arbeitszone A, Gesamthöhe 13m
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- Grünzone GR
- Baubegrenzungslinie für Hochbauten
- Bauzonengrenze

ÜBERLAGERTE BESTIMMUNGEN

- Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung
- Hochwassergefahrenzone 1
- Gewässerraum gemäss § 24 Abs. 3 BNO
- Gewässerraum gemäss § 24 Abs. 4 BNO
- Gewässerraum gemäss § 24 Abs. 4 lit. a BNO
- Gewässerraum gemäss § 24 Abs. 4 lit. b BNO
- Gestaltungsplanpflicht
- Sondernutzungsplanpflicht
- Bedingte Gestaltungsplanpflicht

Bauzonenplan, neues Zonenregime



GENEHMIGUNGSGEHALT

NUTZUNGSZONEN

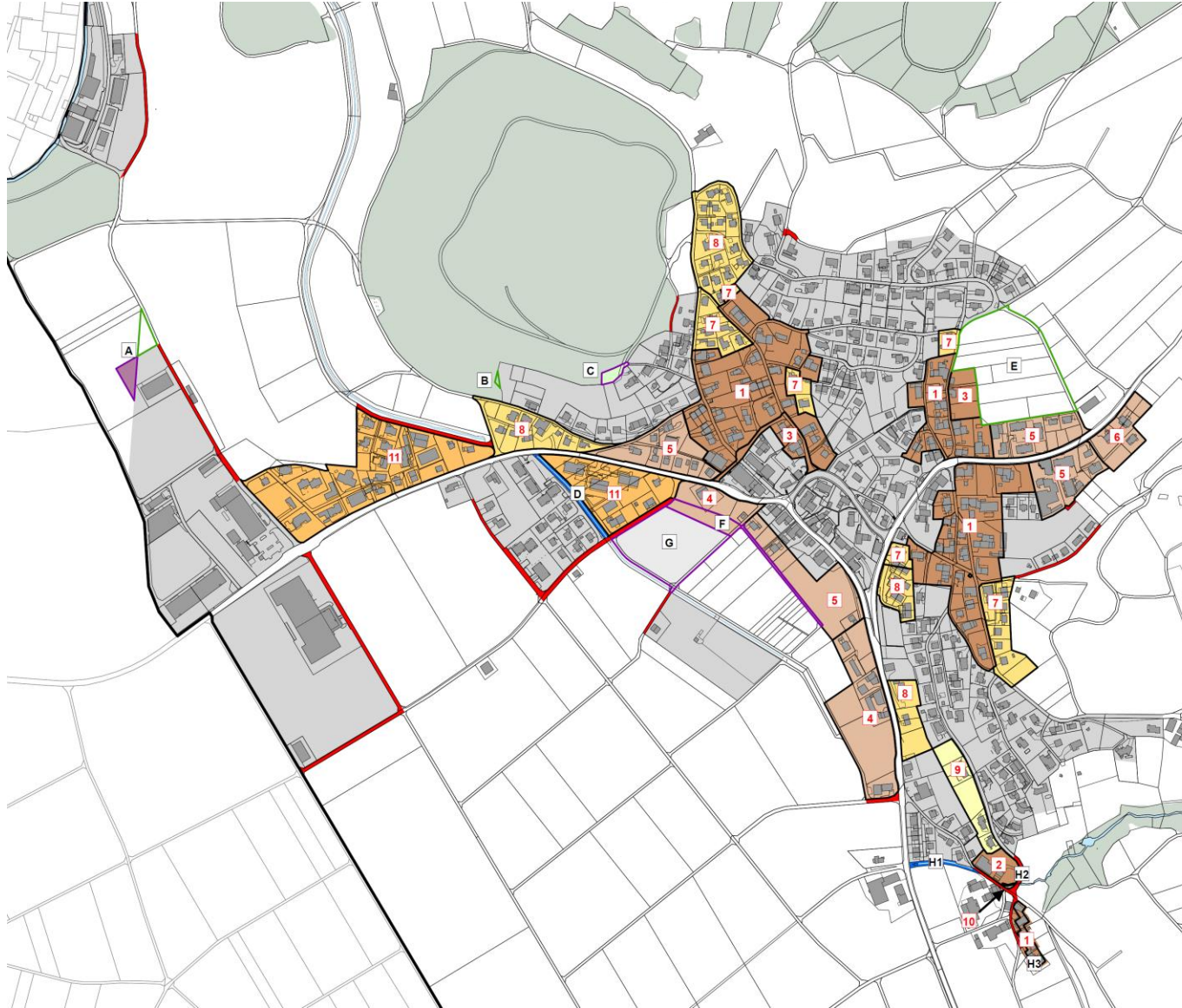
- Kernzone K
- Dorfzone D
- Übergangszone Dorf ÜD
- Spezialbestimmung gemäss § 12 Abs. 3 BNO
- Wohnzone W3
- Wohnzone W2
- Wohnzone Hang W2H
- Arbeitszone A, Gesamthöhe 10m
- Arbeitszone A, Gesamthöhe 13m
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- Grünzone GR
- Baubegrenzungslinie für Hochbauten
- Bauzonengrenze

ÜBERLAGERTE BESTIMMUNGEN

- Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung
- Hochwassergefahrenzone 1
- Gewässerraum gemäss § 24 Abs. 3 BNO
- Gewässerraum gemäss § 24 Abs. 4 BNO
- Gewässerraum gemäss § 24 Abs. 4 lit. a BNO
- Gewässerraum gemäss § 24 Abs. 4 lit. b BNO
- Gestaltungsplanpflicht
- Sondernutzungsplanpflicht
- Bedingte Gestaltungsplanpflicht

- ❖ Kernzone auf zentrale Bereiche beschränkt
- ❖ Dorfzone in noch gut erhaltenen alten Dorfteilen
- ❖ Übergangszone Dorf in Randbereichen
- ❖ Wohnzonen in W3, W2 und WH unterteilt
- ❖ Arbeitszonen in den Höhen unterschieden

Bauzonenplan, Änderungen



Änderungen

- Einzonzung Erschliessung
- Einzonzung
- Einzonzung Dorfzone (H3)
- Einzonzung Bachparzellen (D, H1)
- Auszonzung
- Umzonzung

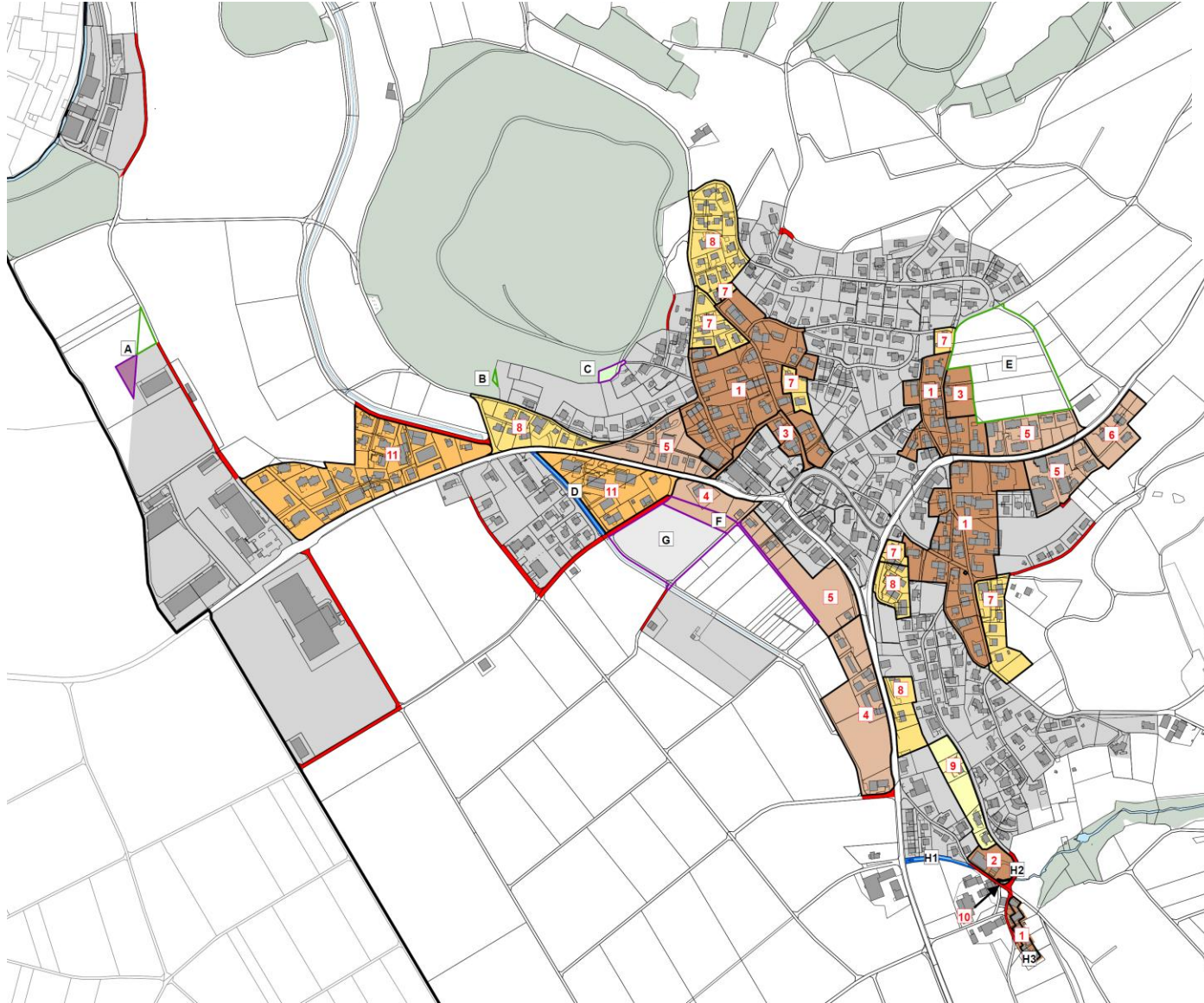
Zukünftige Grundnutzungen

- Dorfzone D
- Übergangszone Dorf ÜD
- Wohnzone W3
- Wohnzone W2
- Wohnzone Hang W2H
- Arbeitszone A2, 13 m Gesamthöhe A/13m
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- Grünzone GR

Orientierender Inhalt

- Gewässer
- Wald
- Bauzone
- Gemeindegrenze

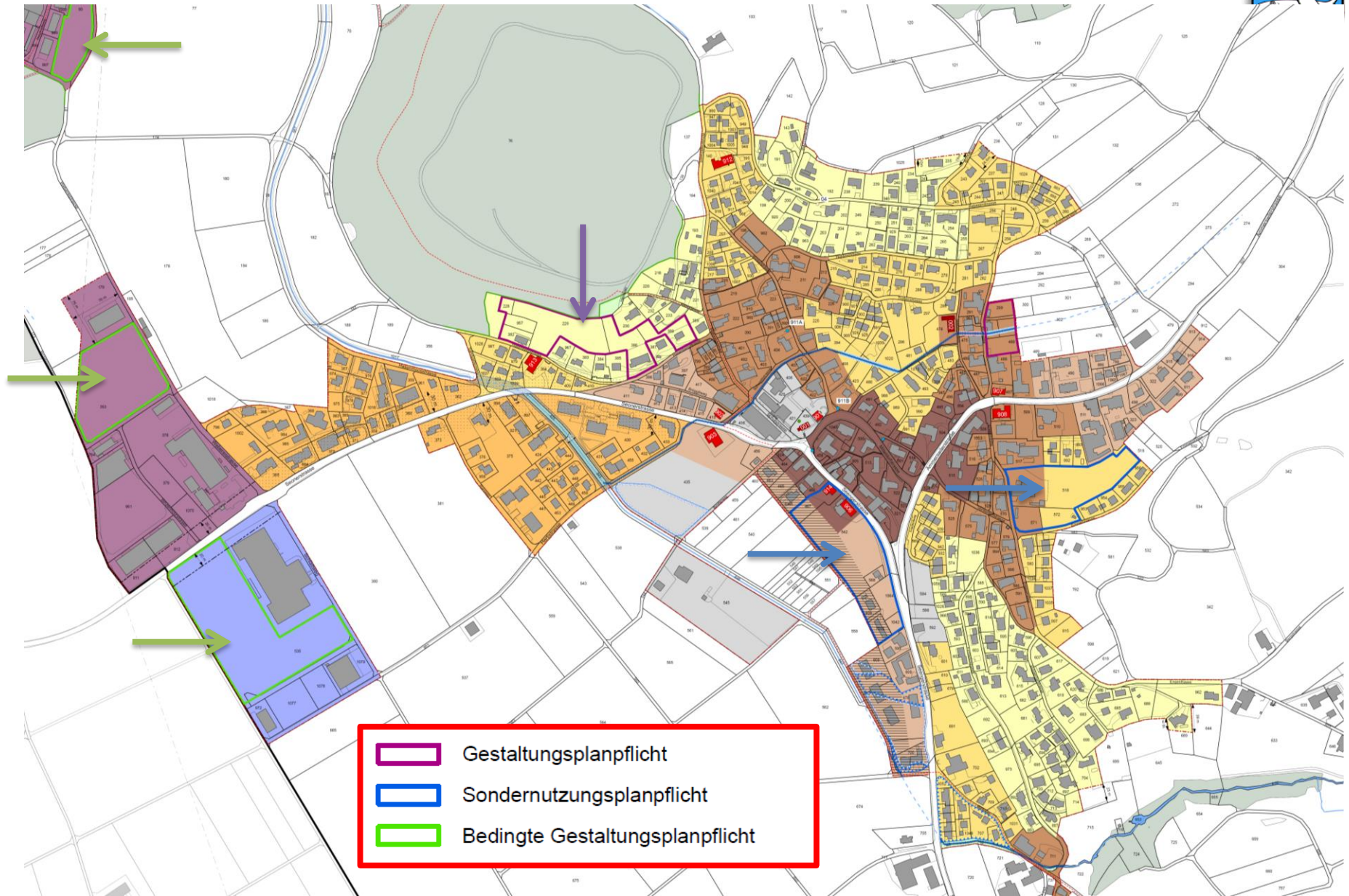
Bauzonenplan, Änderungen






- Änderungen**
- Einzonung Erschliessung
 - Einzonung
 - Einzonung Dorfzone (H3)
 - Einzonung Bachparzellen (D, H1)
 - Auszonung
 - Umzonung

1	K	in D
2	W2	in D
3	OeBA	in D
4	WG	in ÜD
5	K	in ÜD
6	W2	in ÜD
7	K	in W2
8	E	in W2
9	W2	in W2H
10	W2	in GR
11	WG	in W3

Bauzonenplan, **Sondernutzungsplanungen**

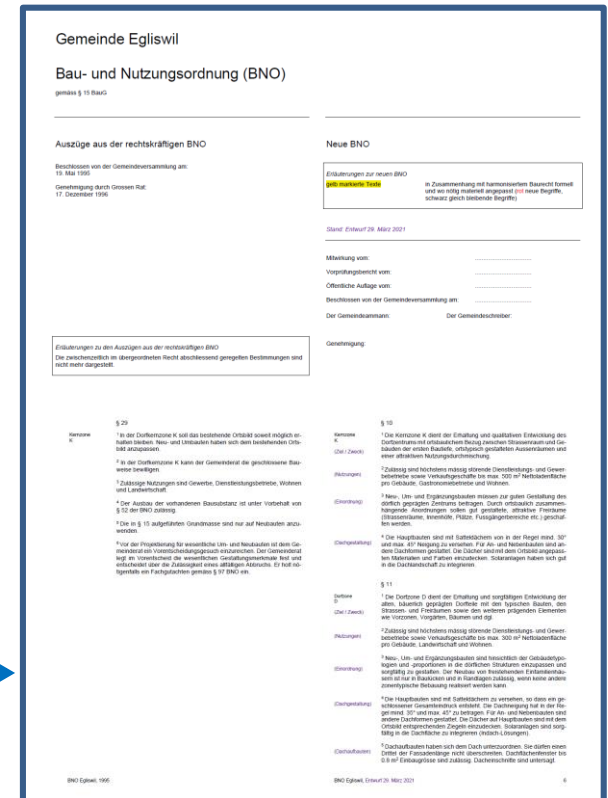
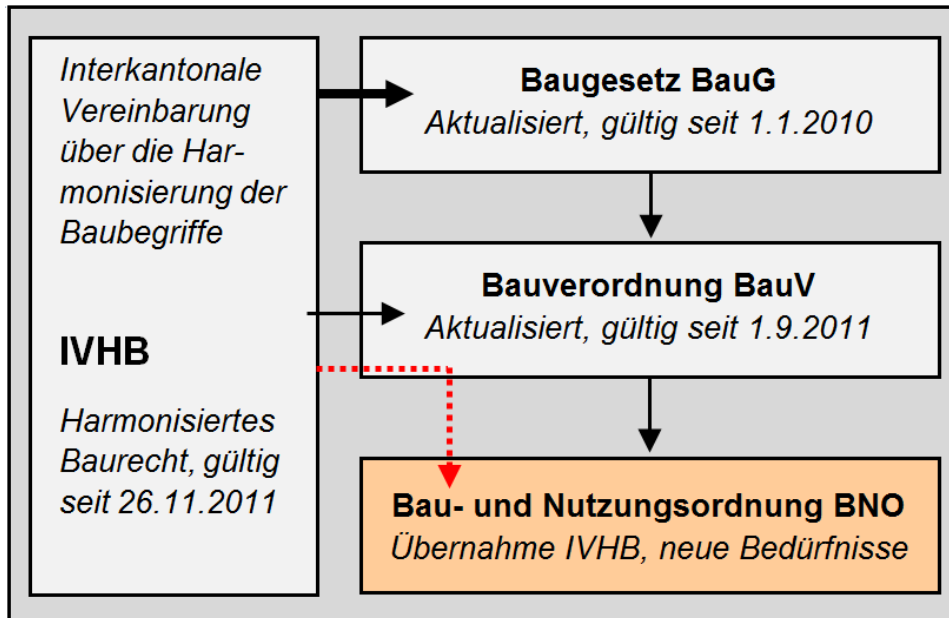


-  Gestaltungsplanpflicht
-  Sondernutzungsplanpflicht
-  Bedingte Gestaltungsplanpflicht

Bau- und Nutzungsordnung (BNO), generelles



- ❖ Anpassung infolge neuer Ziele / Erfahrungen in der Anwendung
- ❖ Integration harmonisierte Baubegriffe aus IVHB / BauV
- ❖ Enthält gesamtes kommunales Bau- und Planungsrecht
- ❖ Keine Wiederholung von übergeordnetem Recht
- ❖ Bisher 107 / neu 61 Bestimmungen



Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Grundmasse



bisher

§ 15

Zone	Art der Bebauung §	Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV	Ausnutzungsziffer	Vollgeschosszahl	Gebäudehöhe in m ***	Firsthöhe in m***	Kleiner Grenzabstand in m	Grosser Grenzabstand in m	Grenzabstand für Klein-/Anbauten	Mehrlängenzuschlag ab Meter	Gebäuelänge max. in m
Dorfkernzone K	29	II	-	3	9.8	15.8	4	6	2	20	-
Einfamilienhauszone E	30	II	0.35	2	6.8	9.8	4	-	2	12	30
Wohnzone W2	31	II	0.45	2	6.8	9.8	4	6	2	15	30
Wohnzone W3	32	II	0.6	3	9.8	12.8	5	10	2	20	40
Wohn- und Gewerbezone WG	33	III	0.5*	3	9.8	12.8	4	6**	2	20	-
Industriezone JI	34	IV	a)	a)	8.3	9.8	a)	a)	a)	a)	a)
Industriezone JII	34	IV	a)	a)	9.8	12.8	a)	a)	a)	a)	a)
Zone öff. Bauten / Anlagen OeBA	35	II	b)	b)	b)	b)	b)	b)	b)	b)	b)

* Die Ausnutzungsziffer darf für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschossräume um 0,2 erhöht werden.

** Der grosse Grenzabstand gilt nur für Wohnbauteile, siehe auch § 23 Abs. 2

*** In Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 15 % erhöhen sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen um 40 cm.

a) siehe § 34 BNO
b) siehe § 35 BNO

neu

§ 9

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnutzung	Fassadenhöhe ¹⁾	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Kernzone K	x	(9.0 m)	(12.5 m)	(4.0 m)	---	III	§ 10
Dorfzone D	(0.75)	(8.0 m)	(12.5 m)	(4.0 m)	---	III	§ 11
Übergangszone Dorf ÜD	0.65	(8.0 m)	12.0 m	4.0 m	6.0 m	III	§ 12
Wohnzone 3 W3	0.65	10.0 m	13.0 m	5.0 m	10.0 m	II	§ 13
Wohnzone 2 W2	0.45	7.5 m	11.0 m	4.0 m	6.0 m	II	§ 13
Wohnzone 2H W2H	0.40	7.5 m	9.5 m	4.0 m	6.0 m	II	§ 13
Arbeitszone A	---	---	§ 9 Abs. 4	x	---	III	§ 14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	x	x	x	---	II / III	§ 15

¹⁾ Messweise Fassadenhöhe:
 . für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
 . für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10% ist
 . für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.

² Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ Die mit "x" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ In den Arbeitszonen A ist die Gesamthöhe im Bauzonenplan festgelegt.

⁵ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Zonen K / D / ÜD; wesentliche Unterschiede



bisher

Kernzone

Bestehendes Ortsbild erhalten

3 Vollgeschosse

9.8 m Gebäudehöhe

15.8 m Firsthöhe

Ausnutzung nicht masslich definiert

Schrägdächer in quartierüblicher Neigung

neu

Kernzone

Erhaltung, qualitative Entwicklung Dorfzentrum

9 m Fassadenhöhe (als Richtmass)

12.5 m Gesamthöhe (als Richtmass)

Ausnutzung vom Gemeinderat festgelegt

Satteldächer, 30° bis 45° Neigung

Gut integrierte Solaranlagen

Dorfzone

Erhaltung, sorgfältige Entwicklung bäuerliche Dorfteile

8 m Fassadenhöhe (als Richtmass)

12.5 m Gesamthöhe (als Richtmass)

0.75 Ausnutzung (Richtmass)

Satteldächer, 35° bis 45° Neigung

sorgfältige integrierte Solaranlagen

Übergangszone Dorf

Klares, ruhiges Erscheinungsbild; gute Architektur

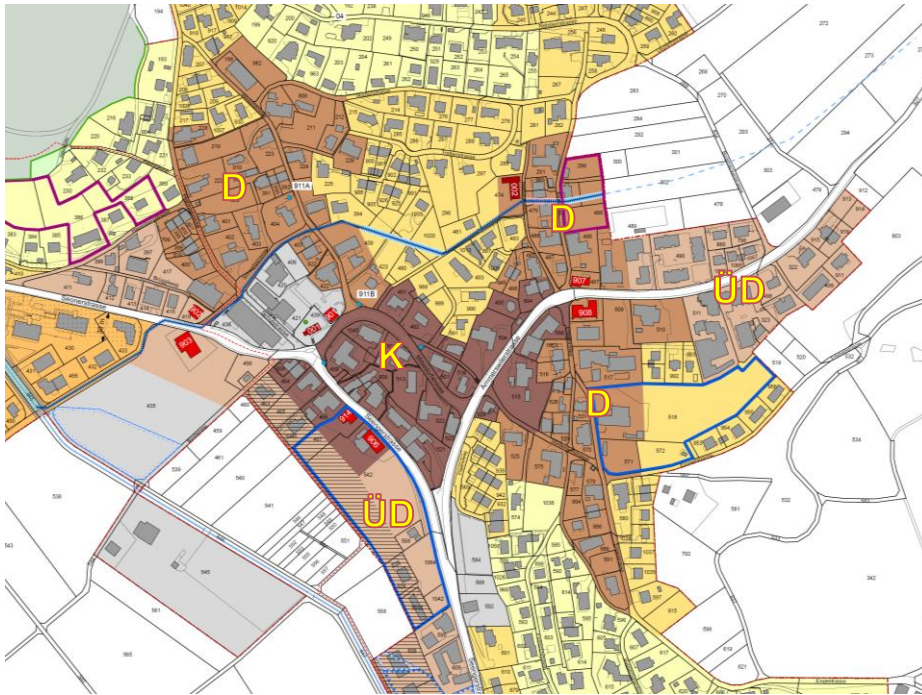
8 m Fassadenhöhe

12.0 m Gesamthöhe

0.65 Ausnutzung

Dächer, 20° bis 45° Neigung

sorgfältige integrierte Solaranlagen



Zonen W2 / W2H; wesentliche Unterschiede



bisher

Einfamilienhauszone E

2 Vollgeschosse
6.8 m Gebäudehöhe
9.8 m Firsthöhe
0.35 Ausnutzung
4 m kleiner Grenzabstand
Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudelänge 30 m
Dächer, quartierübliche Neigung

Wohnzone W2

2 Vollgeschosse
6.8 m Gebäudehöhe
9.8 m Firsthöhe
0.45 Ausnutzung
4 m kleiner Grenzabstand
6 m grosser Grenzabstand
Ein- und Mehrfamilienhäuser
Gebäudelänge 30 m
Bächer, quartierübliche Neigung

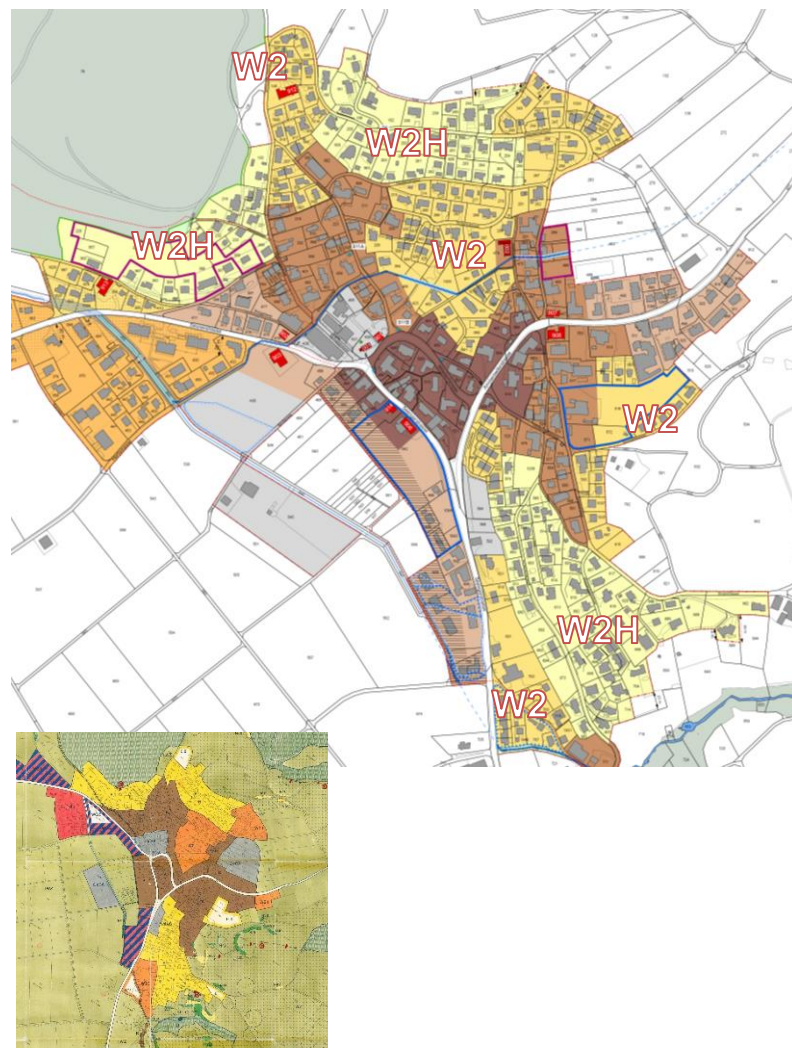
neu

Wohnzone W2H

7.5 m Fassadenhöhe
11.0 m Gesamthöhe
0.40 Ausnutzung
4 m kleiner Grenzabstand
6 m grosser Grenzabstand
Maximal 2 Wohneinheiten
Gebäudelänge 20 m
Dächer sorgfältig gestalten

Wohnzone W2

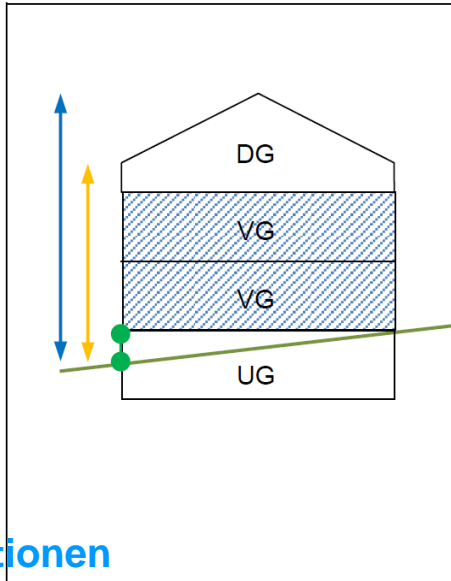
7.5 m Fassadenhöhe
9.5 m Gesamthöhe
0.45 Ausnutzung
4 m kleiner Grenzabstand
6 m grosser Grenzabstand
Maximal 2 Wohneinheiten
plus Einliegerwohnung
Gebäudelänge 20 m
Dachneigung 15° bis 45°



Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Höhen



Bisher Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe



Beispiel eines 2-geschossigen Gebäudes

Anzahl Vollgeschosse (§ 14 ABauV)



- maximale Anzahl Vollgeschosse
- Geschosshöhe durchschnittlich höchstens 3 m

Gebäudehöhe (§ 12 ABauV)



- ab anschliessendem Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche
- Die Kniestockhöhe beträgt max. 1.2 m
- am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen

Firsthöhe Schrägdach (§ 12 ABauV)



- ab anschliessendem Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche
- am Hang wird die Firsthöhe talseitig gemessen

Definition Untergeschosse



- Untergeschosse dürfen das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene / 1,20 m am Hang überschreiten.

Bisherige / neue Definitionen



Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Höhen



Neu Fassadenhöhe, Gesamthöhe

	<p><i>Beispiel Wohnzone W2</i></p> <p>Fassadenhöhe (Ziffer 5.2 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none">- grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%- für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe <p>Gesamthöhe Schrägdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none">- Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Firstlinie und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion <p>Gesamthöhe Flachdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none">- Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Dachfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion- Technisch bedingte Dachaufbauten nicht einberechnet
--	--

Umsetzung Gewässerraum / Gewässerabstand

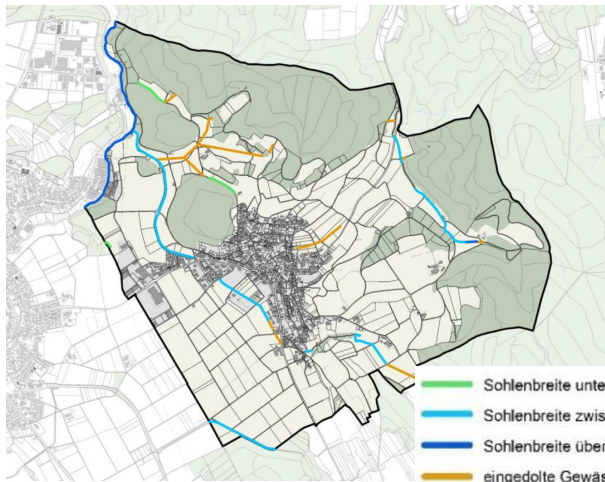


Gewässerbreite	Abbildung
Dolung	
> 0.5 m – < 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite	
> 0.5 m – < 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite	

**Uferstreifen
innerhalb Baugebiet**

**Uferstreifen
innerhalb Baugebiet**

**6m Mindestabstand ausserhalb Baugebiet
11 m Gewässerraum ausserhalb Baugebiet**

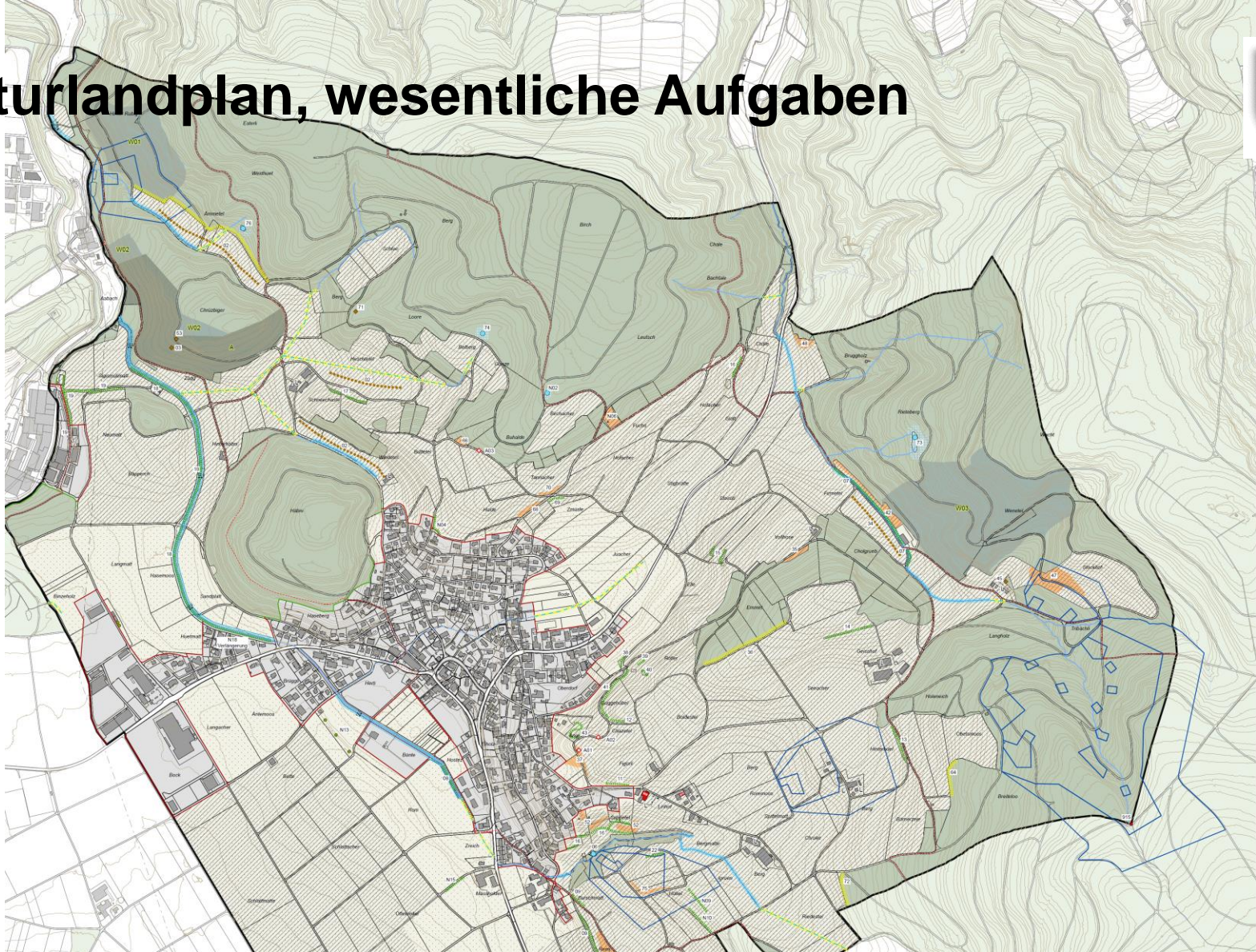


Kulturlandplan, generelle Bemerkungen



- ❖ Raum für produzierende Landwirtschaft erhalten
- ❖ Erhaltung / Aufwertung Natur- und Kulturlandschaft
- ❖ Koordination mit Bewirtschaftungsvereinbarungen
- ❖ Spezialkulturen in der Landwirtschaftszone ermöglichen

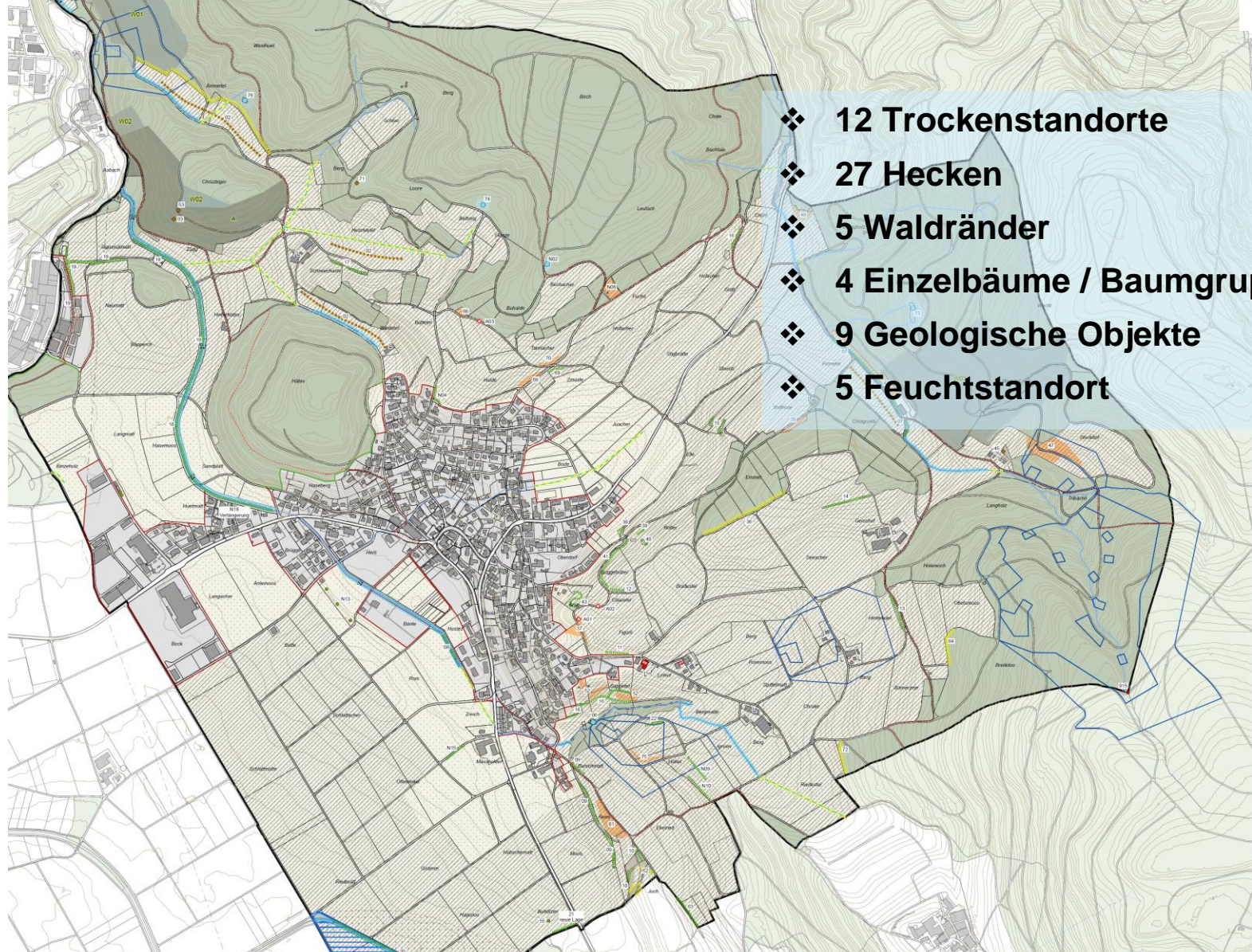
Kulturlandplan, wesentliche Aufgaben



Umsetzung übergeordneter Vorgaben (LkB, NkB)

Festlegung Schutzzonen/-objekte, gestützt auf Inventar / Interessenabwägung

Kulturlandplan, Übersicht Schutzzonen / -objekte



Ablauf Informationsveranstaltung



1. Allgemeine Einführung
2. Präsentation der Grundlagen
3. Zentrale Sachthemen
4. Präsentation der revidierten Planungsinstrumente
- 5. Weiteres Vorgehen / Hinweise zum Verfahren**

Ueli Voegeli

Gaby Dössegger

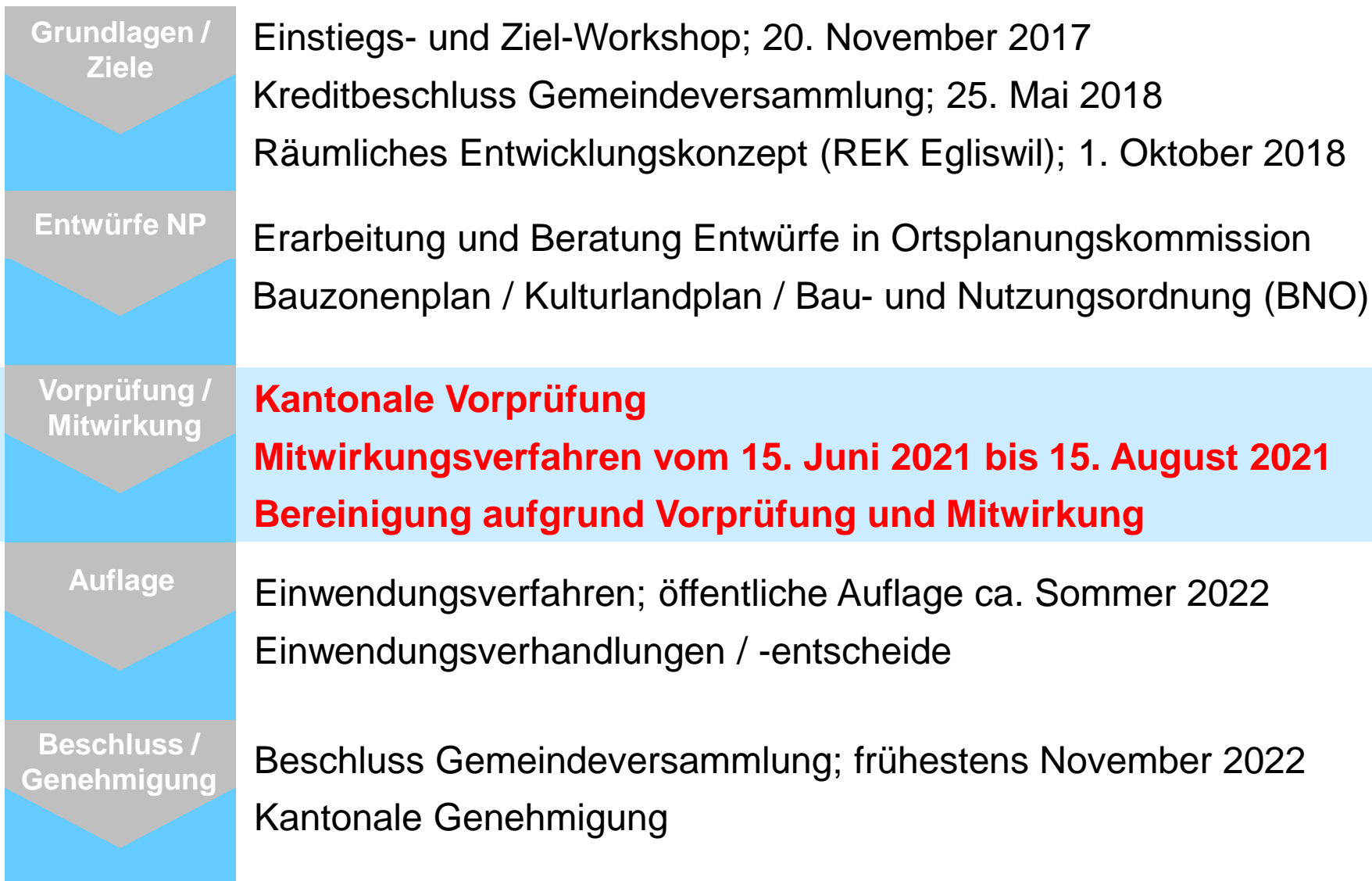
Gaby Dössegger

Paul Keller

Ueli Voegeli



Stand im öffentlich-rechtlichen Verfahren



Eingaben zur Mitwirkung



- ❖ schriftlich bei der Gemeindekanzlei (am besten mit vorgegebenem Formular)
- ❖ diese müssen / sollten einen Antrag und eine Begründung enthalten
- ❖ bis spätestens 15.08.2021
- ❖ Bitte Mitwirkung benützen und nicht bis zum Einwendungsverfahren warten
- ❖ Unterlagen liegen auf der Kanzlei zur Einsicht auf oder können elektronisch auf der Homepage www.egliswil.ch heruntergeladen werden.

Vielen Dank



für Ihr Interesse

gerne beantworten wir Ihre Fragen

