

Bebauungsplan Ländli

Originalmassstab 1 : 1'000

Datum: 5. Februar 2004

Vom Gemeinderat beschlossen am:
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinbeschreiber:

Von der Baudirektion vorgeprüft am:

Der Baudirektor:

1. Publikation im Amtsblatt
Nr:
Vom:
Ziffer:

1. Öffentliche Auflage auf dem Bauamt
Vom: Bis:

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am:
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinbeschreiber:

2. Publikation im Amtsblatt
Nr:
Vom:
Ziffer:

2. Öffentliche Auflage auf dem Bauamt
Vom: Bis:

Vom Regierungsrat (von der Baudirektion) genehmigt am:

- 9. Sep. 2004

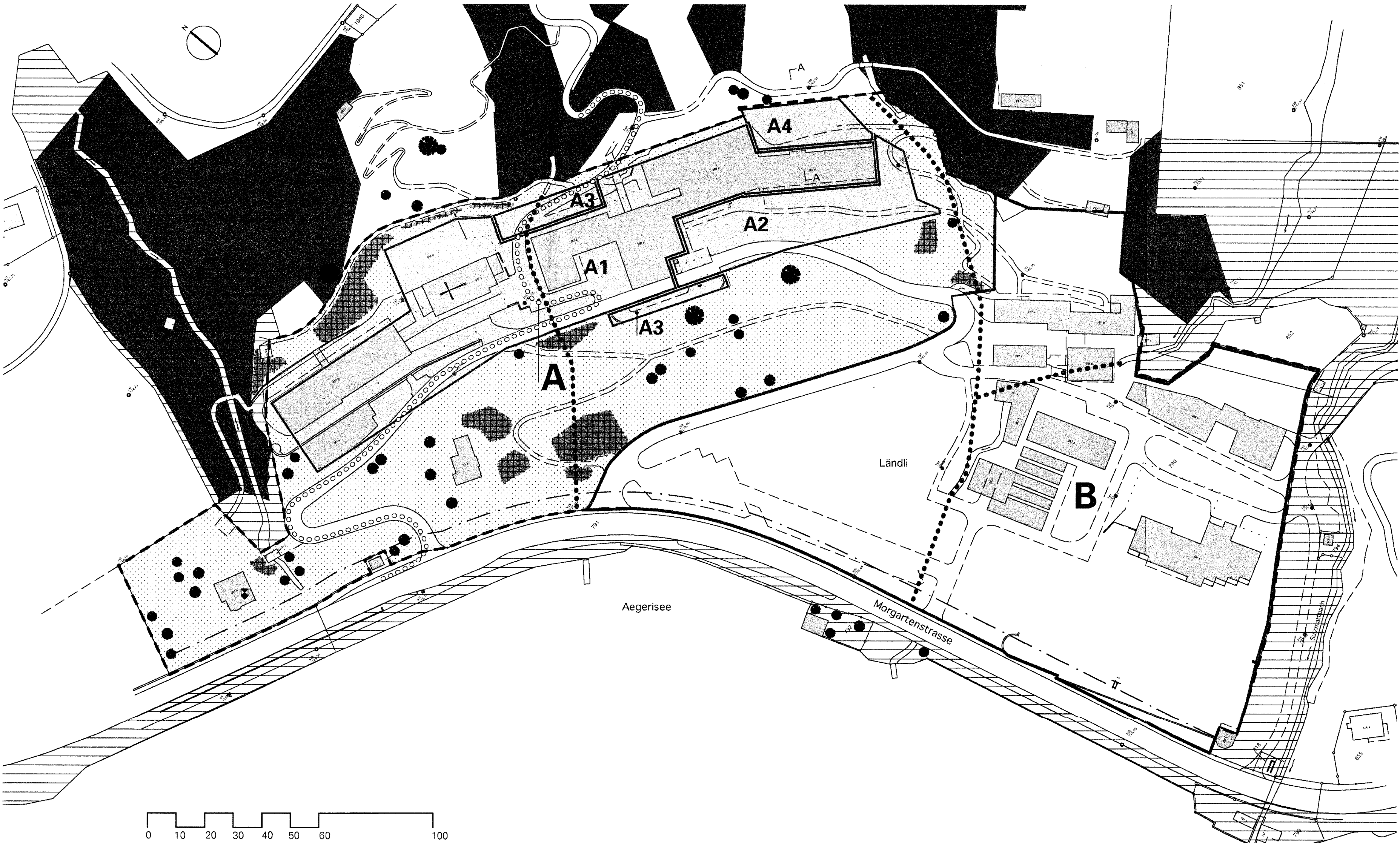
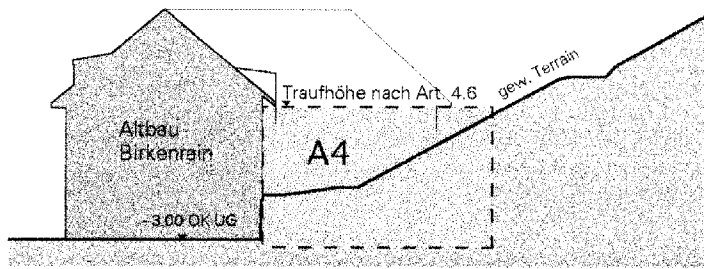
Datum: 05.02.2004
Plangrösse: A1

Muri und Partner
Limmetquai 1
8001 Zürich

Legende

Genehmigungsinhalt	Informationsinhalt
Baubereich A	bestehende Bauten
Bereich B	Bäume und Hecken
	Wald gemäss Waldaus-scheidung vom 16.3.2003
Freihaltebereich	Bach mit Fliessrichtung
Haupteerschliessung	Gewässerkorridore
Perimeter Bebauungsplan	Landwirtschaftszone
	Kantonale Seeuferschutzzone
	Schützenswertes Kulturobjekt
	geplante Baulinie
	ausgeschilderter Wanderweg, unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht

Schemaschnitt 1 : 500 A - A



Bestimmungen

1 Zweck, Nutzweise

- 1.1 Der Bebauungsplan Ländli schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zur mittel- und langfristigen Entwicklung des Ländliareals. Der besonderen landschaftlichen Lage wird durch Festlegung beschränkender Nutzungsmasse Rechnung getragen.
- 1.2 Die zulässigen Nutzungen sind in den "Speziellen Vorschriften für die Bauzone Ländli" (Anhang zur Bauordnung der Gemeinde Oberägeri) abschliessend festgelegt. Soweit die Bestimmungen keine abweichende Regelung treffen, gelten die Vorschriften der Bauordnung.

2 Geltungsbereich, Bestandteile

- 2.1 Der Bebauungsplan umfasst die Bauzone "Ländli" gemäss Zonenplan, umfassend den Baubereich A und den Bereich B, sowie den Freihaltebereich.
- 2.2 Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan 1:1'000 und den Bestimmungen. Weitere Beilagen dienen zur Information und sind nicht rechtsverbindlich.

3 Bereiche

Zur Sicherstellung von Neubauten und Erweiterungsbauten werden die Bereiche A und B mit näheren Bestimmungen ausgeschieden.

4 Baubereich A

- 4.1 Der Baubereich A umfasst die Teilbereiche A1, A2, A3 und A4. Die Geschossfläche von ca. 13'200 m2 darf auf insgesamt 15'800 m2 erhöht werden.
- 4.2 Die Gebäudelängen und -abstände können frei bestimmt werden, soweit die Wohnhygiene nach Bauordnung und die landschaftliche Einordnung gewährleistet sind. Es sind Flach- und Schrägdächer gestattet.

- 4.3 Neubauten im Teilbereich A1 dürfen max. 4 Vollgeschosse und ein nicht anrechenbares Dach- oder Attikageschoss aufweisen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit einem Erd- oder Untergeschoss von 4.5 m gerechnet. Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Summe der erlaubten Geschosse.
- 4.4 Der Teilbereich A2 ist für 1- und 2-geschossige Gebäudeteile bestimmt. Es gelten die zulässige Gebäude- und Firsthöhe der W2 gemäss Bauordnung.
- 4.5 Der Teilbereich A3 ist für Unterniveaubauten bestimmt.
- 4.6 Im Teilbereich A4 darf die Dachkote der Bauten die Traufhöhe des Gebäudes "Birkenrain" nicht überschreiten

5 Bereich B

Der Bereich B dient vorrangig der späteren betrieblichen Erweiterung. Der Bebauungsplan ist im Falle zukünftiger Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren zu ergänzen. Veränderungen an den bestehende Bauten richten sich nach der Bauordnung (Geltungsbereich; Weiterbestand von Bauten und Anlagen, die vor dem Inkrafttreten der Bauordnung erstellt wurden).

6 Freihaltebereich

- 6.1 Der Freihaltebereich dient der landschaftlichen Gliederung der Gesamtanlage. Für die Erneuerung des raumbildenden Parkbestandes wegleitend ist ein Parkpflegekonzept.
- 6.2 Bestehende Wohnbauten, Scheunen und Nebengebäude im Freihaltebereich dürfen unterhalten, erneuert und unter Wahrung des heutigen Volumens ersetzt werden. Die Erweiterung des Friedhofs am heutigen Standort bleibt gewährleistet.
- 6.3 Im Freihaltebereich liegende Erschliessungsanlagen, Fusswege und den Benützern dienende Aussenanlagen dürfen erneuert und erweitert werden, soweit dies betrieblich zweckmässig ist. Neue Anlagen dürfen die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

7 Hochwasserschutz

- 7.1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der hydraulische und bautechnische Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Bauten und Anlagen nicht durch Hochwasser, Übersarung und Murgang gefährdet sind. Allfällig dafür erforderliche Massnahmen an den Gewässern sind vorgängig zu realisieren und unterliegen dem Baubewilligungsverfahren (§34 Gesetz über die Gewässer vom 25. November 1999).
- 7.2 Die Bereiche entlang der Gewässerkorridore sind von Bauten freizuhalten. Bestehende Bauten und Anlagen entlang dieser Korridore sind so auszubilden, dass der Hochwasserabfluss samt Geschiebe zu keinen Schäden führen kann.
- 7.3 Die Öffnung eingedohnter Gewässer ist anzustreben.

8 Projektverfahren

- 8.1 Grössere Bauvorhaben, die nicht aus einer Projektkonkurrenz nach SIA hervorgehen, werden im Vorprojektstadium einem Begleitgremium unterbreitet. Dieses umfasst neben Bauherrschaft und beauftragten Planern die Gemeinde und Vertreter kantonaler Fachstellen. Für kleinere Bauten wie auch für Um- und Ausbauten innerhalb des Bestandes bestimmt die Baubehörde über den Beizug externer Fachkreise oder den Bedarf für ein Fachgutachten.

- 8.2 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen gestatten.

9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Kanton in Kraft.