



Informationsveranstaltung zum Thema Teilrevision der Ortsplanung



Einladung

Informationsveranstaltung zum Thema

Teilrevision der Ortsplanung

**Donnerstag, 2. September 2010, 20.00 Uhr
Gemeindesaal Bonstetten**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und die Neufestsetzung des Verkehrsplans bezwecken, die bewährten raumplanerischen Grundlagen aus den Jahren 1986 und 1995 weiterzuführen, zu stärken und wo angezeigt entsprechend anzupassen.

Der Gemeinderat hat die Vorlage zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Sie liegt während 60 Tagen am Schalter der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. In dieser Zeit kann sich jedermann dazu schriftlich äussern und Vorschläge oder Einwände einbringen.

Gemeinderat und Ortsplaner stellen die Teilrevision vor.

- Zonenplan
Bau- und Zonenordnung
Kommunaler Verkehrsplan mit Teilplänen
- motorisierter Individualverkehr / Parkierung / ÖV
 - Velowege
 - Fuss- und Wanderwege

Sie sind herzlich zu dieser Veranstaltung eingeladen.

Gemeinderat Bonstetten

Teilrevision der Ortsplanung Bonstetten



Mitglieder der Ortsplanungskommission

Jachen Denoth	<i>GR Planungs- und Bauvorstand</i>
Urs Fiechter	<i>Baukommission</i>
Jürg Flückiger	<i>Primarschulpflege</i>
Dr. Herbert Früh	<i>FDP Bonstetten</i>
Toni Gasser	<i>Kath. Kirchenpflege</i>
Walter Glättli	<i>freigewähltes Mitglied</i>
Andreas Glättli	<i>Delegierter ZPK und SVP Bonstetten</i>
Heidi Mathys	<i>Bausekretärin</i>
Roger Mella	<i>GR Werkvorstand</i>
Heinz Reimann	<i>Rechtsprüfungskommission</i>
Reto Rigoni	<i>Ref. Kirchenpflege</i>
Bruno Ryff	<i>Baukommission</i>
Emil Schnider	<i>Baukommission</i>
Bruno Steinemann	<i>Sekundarschulpflege</i>
Robert Zingg	<i>SP Bonstetten</i>



Anlass

- ... Planungsstände der Nutzungsplanung in die Jahre gekommen
- ... Entwicklung von Bonstetten und der Region
- ... Leitbild der Gemeinde
 - Übergeordnete Planungsgrundsätze
 - kommunale Entwicklungsvorstellungen
- ➔ Ortsplanung überprüfen und anpassen



Teilrevision von...

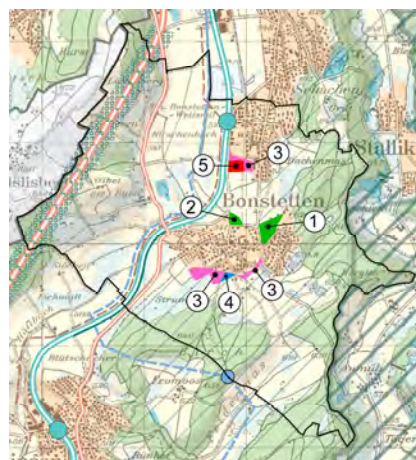
- ... Zonenplan
- ... Bau- und Zonenordnung
- ... Neufestsetzung Verkehrsplan mit Teilplänen
 - motorisierter Individualverkehr / Parkierung / ÖV
 - Velowege
 - Fuss- und Wanderwege
- ... Aufhebung von Teilrichtplänen
 - Siedlungs- und Landschaftsplan
 - Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen
 - Versorgungsplan



Übergeordnete Planung

Überprüfung des kantonalen Richtplans
→ Anträge zur Änderung des Siedlungsgebietes

- 1 Reduktion des Siedlungsgebietes im Gebiet Isenbach-Rotenbirben
- 2 Umzonung südliche Stegmatten
- 3 Anpassungen Siedlungsgebiet
- 4 Strassacher als Siedlungsgebiet
- 5 Zusätzliches Siedlungsgebiet nördliche Stegmatten





Kommunale Revisionsvorlage

- Änderungen im Zonenplan
- Anpassungen in der Bauordnung

Zonenplan



BZO



Informationsveranstaltung 2. September 2010 / Suter • von Känel • Wild • AG



Kommunale Umzonungen

Reservezone Stegmatten:

Umzonung der Reservezone in Landwirtschaftszone

Zonenplan heute:



Zonenplan neu:



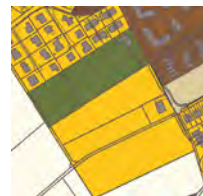
Reservezone und kommunale Landwirtschaftszone Bodenfeld / Langacher:

Umzonung der Reservezone und der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2/30

Zonenplan heute:



Zonenplan neu:



Informationsveranstaltung 2. September 2010 / Suter • von Känel • Wild • AG



Kommunale Umzonen

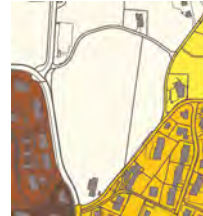
Kommunale Landwirtschaftszone Rotenbirben :

Umzonung von kommunaler in kantonale Landwirtschaftszone

Zonenplan heute:



Zonenplan neu:



Kommunale Landwirtschaftszone Bleikistrasse und Oberdorf :

Als Freiflächen belassen

Zonenplan bleibt unverändert:



Kommunale Umzonen

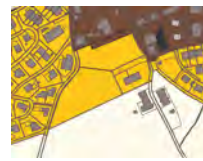
Bauzonenerweiterung Strassacher:

Einzonung des Areals in die W2/30

Zonenplan heute:



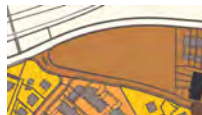
Zonenplan neu:



Umzonung Chüeweid:

Umzonung der Kernzone KU in die Wohnzone W2/40

Zonenplan heute:



Zonenplan neu:



Zonengrenze Grundstück Kat. Nr. 1305:

Geringfügige Veränderung der Zonengrenze

Zonenplan heute:



Zonenplan neu:





Änderungen der Bauordnung im Überblick

- Gestalterische Anforderungen
 - Grundmasse
 - Nutzungen
 - Zonenfestlegungen
 - allgemeine Bauvorschriften
 - Redaktionelle Anpassungen
 - Anforderungen an Arealüberbauungen
- - Bauordnung zeitgemässer
- Unnötige Formulierungen streichen
 - Übereinstimmung mit PBG
 - Begrifflichkeiten anpassen



Bauordnungsrevision: die wichtigsten Punkte

Kernzonen:

Art. 2.1 Gestalterische Anforderungen	Werden Bauvorhaben durch ein Fachgremium als besonders gute architektonische Lösungen betrachtet, kann von der BO abgewichen werden.
Art. 2.4.1 Grundmasse Neubauten	Festlegungen zur Gebäudebreite (16m) werden ersatzlos gestrichen.
Art. 2.5.1 Gestaltung, Einordnung	Im Interesse des Ortsbildes darf der gesetzliche Strassenabstand von 6m unterschritten werden.
Art. 2.5.2 Dächer	Anlagen zur Nutzung von alternativen Energien sind bei einer guten Gesamtlösung gestattet (heute Art. 8.15).



Bauordnungsrevision: die wichtigsten Punkte



Wohnzonen:

Art. 3.1 Grundmasse	<ul style="list-style-type: none"> - In der Wohnzone W2/25 wird ein Untergeschoss zugelassen - Die Festsetzungen zur Gebäudebreite werden gestrichen (auch unter 3.2.2 für die WG3/55) - Die Gebäudehöhe in der WG3/55 wird von 11m auf 11.4m angehoben
Art. 3.2.1 Gewerbenutzung - Wohnanteil	Nicht störendes Gewerbe ist mit Ausnahme der W2/25 in allen Zonen gestattet, wobei der Wohnanteil mind. zwei Drittel der anrechenbaren Fläche betragen muss.
Art. 3.2.3 Wohn- und Gewerbeanteil	In der WG3/55 wird der Mindestanteil für Wohn- und Gewerbenutzung westlich der Stationsstrasse aufgehoben.



Bauordnungsrevision: die wichtigsten Punkte

Quartiererhaltungszonen:

Art. 4. Quartiererhaltungszone	Die Zonenfestlegung Quartiererhaltungszone wird aufgehoben. Es gelten neu die Bestimmungen der Wohnzone W2/30 bzw. W3/55.	
	Zonenplan heute: 	Zonenplan neu: 

Erholungszone:

Art. 5.2 Freihaltezone	Der Artikel 5.2 zur Freihaltezone wird ersatzlos gestrichen.
---------------------------	--



Bauordnungsrevision: die wichtigsten Punkte

Allgemeine Bauvorschriften:

Art. 8.5 Besondere Gebäude	Für besondere Gebäude wird ein Strassenabstand von 3.5m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen eingeführt.
Art. 8.9 Übertragung von Ausnützung, Kompensation, Überbauungsziffer	Ausnützungsübertragungen sind im PBG geregelt. Kommunale Vorschriften sind nicht erlaubt und werden ersatzlos gestrichen.
Art. 8.14 Spiel- und Ruheflächen	Die Regelung zu den Spiel- und Ruheflächen wird neu formuliert.
Art. 8.16 Erleichterung für untergeordnete Anbauten	Für untergeordnete Anbauten sollen im Interesse einer besseren baulichen Nutzung Erleichterungen gewährt werden.



Bauordnungsrevision: die wichtigsten Punkte

Arealüberbauungen:

Art. 9.1.1 Zulässigkeit, Bedingungen	Die im PBG geregelten Anforderungen an Arealüberbauungen werden zusätzlich erhöht. Folgende Anforderungen müssen mindestens erfüllt werden (Auswahl): <ul style="list-style-type: none">- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld- platz-sparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger- erhöhter Lärmschutz, ...
---	---



Neufestsetzung Kommunalen Verkehrsplan

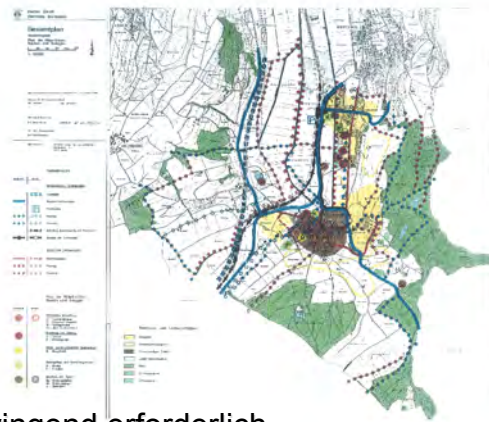
- Wichtiges Planungsinstrument:
 - Verkehrsnetz und Anlagen
 - Groberschliessung des Siedlungsgebietes
 - Behörden verbindlich
 - Grundlage für Baulinien, Werkpläne, etc
 - Politische Bedeutung
 - gültiger Verkehrsplan von 1983:
 - keine Anpassungen
 - Widersprüche zum kantonalen und regionalen Verkehrsplan
- Gesamtrevision zwingend erforderlich

Informationsveranstaltung 2. September 2010 / Suter • von Känel • Wild • AG



Neufestsetzung Kommunalen Verkehrsplan

- gültiger Verkehrsplan von 1983:
 - keine Anpassungen
 - Widersprüche zum kantonalen und regionalen Verkehrsplan



→ Gesamtrevision zwingend erforderlich

Informationsveranstaltung 2. September 2010 / Suter • von Känel • Wild • AG



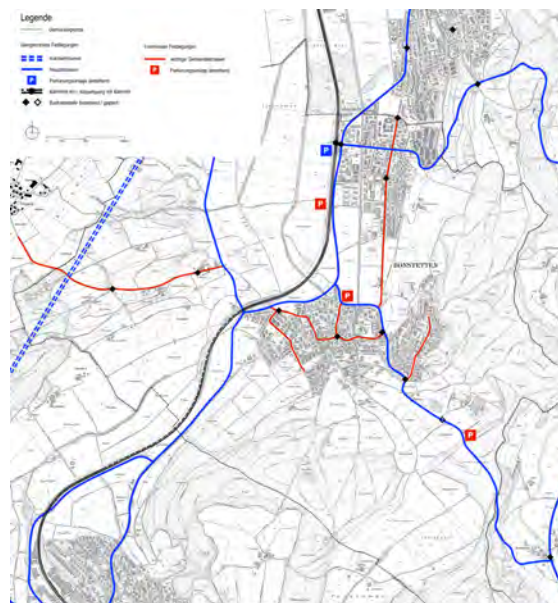
Neufestsetzung Kommunalen Verkehrsplan

- Bestandteile:
 - Bericht
 - Plan motorisierter Individualverkehr (MIV) / Parkierung / Öffentlicher Verkehr (ÖV)
 - Plan Fuss- und Wanderwege
 - Plan Velowege
- Kosten:
 - keine unmittelbaren Kosten
 - Umsetzungskosten und zukünftige Kreditanträge
 - Gebundene Ausgaben
- Änderungsanträge an Region

Informationsveranstaltung 2. September 2010 / Suter • von Känel • Wild • AG



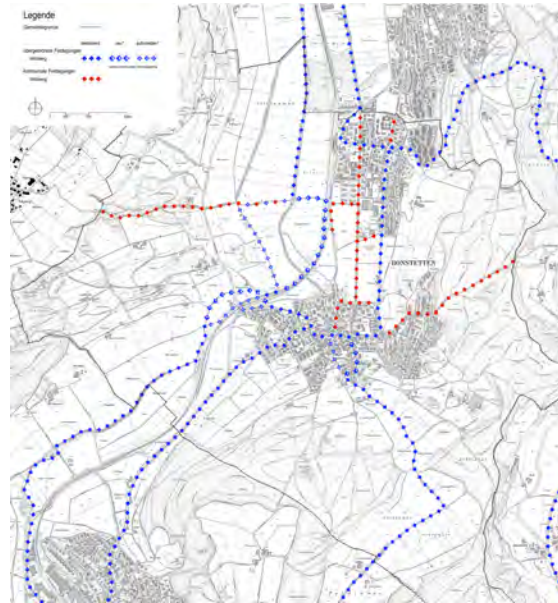
Teilplan MIV / Parkierung / ÖV



Informationsveranstaltung 2. September 2010 / Suter • von Känel • Wild • AG



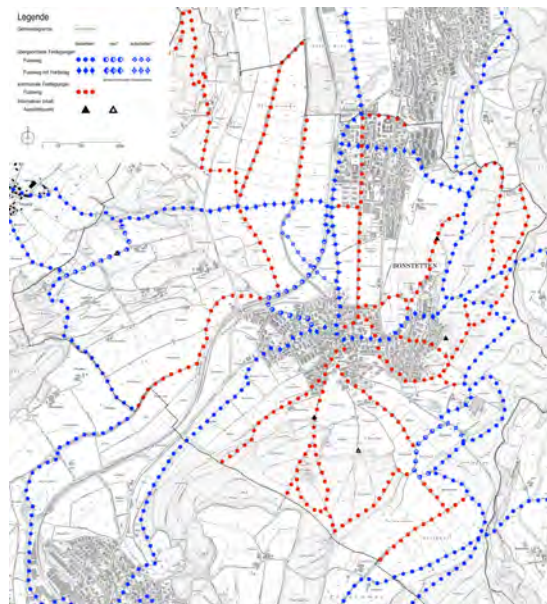
Teilplan Velowege



Informationsveranstaltung 2. September 2010 / Suter • von Känel • Wild • AG



Teilplan Fuss- und Wanderwege



Informationsveranstaltung 2. September 2010 / Suter • von Känel • Wild • AG



Aufhebung weiterer Teilrichtpläne

- Gesamtplan von 1983 aus drei Teilrichtplänen
 - Siedlungs- und Landschaftsplan
 - Verkehrsplan / Plan öffentliche Bauten und Anlagen
 - Versorgungsplan
- Revision PBG 1991 → nur noch Verkehrsplan obligatorisch
- Keine Anpassungen der Pläne vorgenommen
- Überprüfung des rechtskräftigen Gesamtplanes ergab, dass die Teilrichtpläne zu Siedlung- und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen und Versorgung ohne Verlust ersatzlos gestrichen werden können.



Ablauf

- Öffentliche Auflage vom 27.8 - 25.10.2010
- Parallel: Vorprüfung und Anhörung
- Einwendungen schriftlich bis 25.10.2010 an Gemeinderat
- Stellungnahme zu den Einwendungen und allfällige Anpassungen
- Gemeindeversammlung 1. Quartal 2011



Vielen Dank für ihr Aufmerksamkeit!

