

Ortsplanungsrevision Ursenbach

Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 Baugesetz (BauG)

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Ursenbach lag vom 28. April 2021 bis am 31. Mai 2021 öffentlich auf.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen vom 31. Mai 2021 haben sich aufgrund von mehreren Einsprachen Änderungen am Baureglement und am Zonenplan Siedlung ergeben. Diese wurden durch die Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2021 beschlossen. Der Gemeinderat von Ursenbach bringt deshalb gestützt auf Art. 60 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 diese Änderungen zur öffentlichen Auflage. Die Anpassungen betreffen

- den Verzicht auf den Fernwärmeperimeter und
- die Anpassung der Sonderregelungen für die Parzelle Nr. 839

Gegenstand der öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG sind die nachfolgend beschriebenen Inhalte des Baureglements und des Zonenplans, textlich markiert mit einem Rahmen.

1 Verzicht auf Fernwärmeperimeter (Änderung Baureglement und Zonenplan Siedlung)

Erläuterungen:

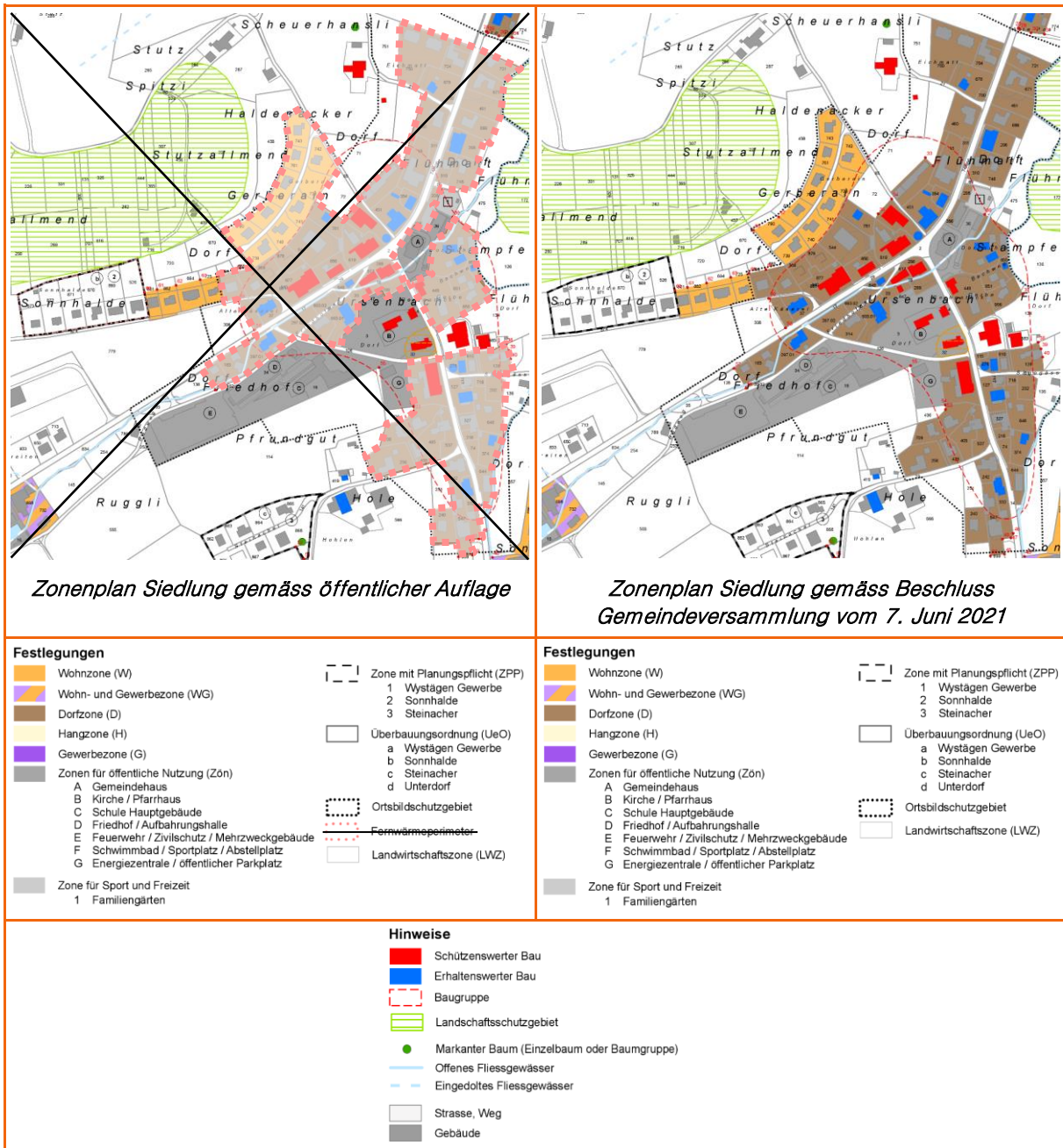
- Parteien, die an einem bestehenden Strang des Wärmeverbunds wohnen, können durch die Gemeinde – bei Kenntnis eines Bauvorhabens – auch ohne entsprechenden Artikel betreffend eines Anschlusses angefragt werden.
- Sollte in Zukunft Bauland eingezont werden, das mehreren Gebäuden als Standort dienen würde, könnte eine Überbauungsordnung (UeO) mit entsprechender Verpflichtung in Erwägung gezogen werden.

Änderung Baureglement: Verzicht auf Art. 26

Fernwärmenetz	<p>Art. 26 – Anschluss an Wärmeverbund Ursenbach</p> <p>1 Innerhalb des im Zonenplan Siedlung bezeichneten Fernwärmeperimeters sind:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Neubauten an das bestehende Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig¹ hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird;▪ bestehende Bauten an das bestehende Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird und nicht ein unverhältnismässig¹ hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. <p>2 Vorbehalten bleibt eine genügend grosse Kapazität des Wärmeverbunds.</p>
---------------	---

¹ Unter Berücksichtigung der externen Kosten erscheinen Mehrkosten von mehr als 20 % unverhältnismässig.

Änderung Zonenplan Siedlung: Verzicht auf Fernwärmeperimeter

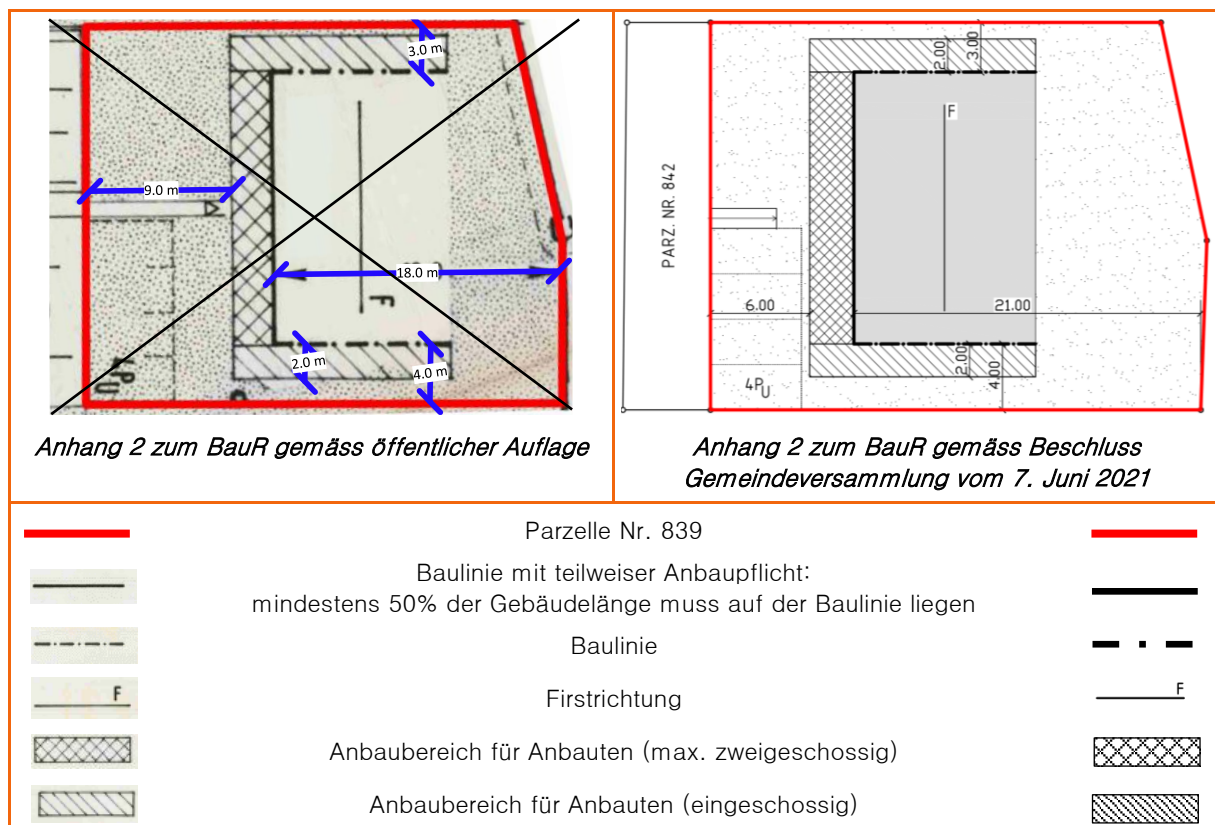


2 Anpassung der Sonderregelungen für die Parzelle Nr. 839 gemäss Anhang A2 Baureglement

Erläuterungen:

- Die UeO Oberdorf ist bis auf Parzelle 839 überbaut. Die UeO wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben und der Wohnzone W bzw. der Wohn- und Gewerbezone WG (Parzellen Nrn. 113, 782 und teilweise 835) zugewiesen.
- Im Rahmen der OPR war vorgesehen, die Baulinien und Gestaltungsgrundsätze aus der UeO für die unüberbaute Parzelle Nr. 839 in Art. 4 Abs. 3 des BauR (und Anhang 2 zum BauR) aufzunehmen.
- Es hat sich aber gezeigt, dass aufgrund der Topografie und dem in der ehemaligen UeO Oberdorf definierten Baubereich das Gebäude auf der Parzelle Nr. 839 viel höher zu liegen kommt als die bereits erstellten Nachbargebäude.
- Das Gebäude ist zudem nur über eine lange Treppe (rund 6.0 m Höhendifferenz) zu erreichen, was nicht behindertenkonform und familienfreundlich ist.
- Zudem müssen Niveauunterschiede gegenüber den Nachbarparzellen (und vor dem Gebäude) mit Böschungen ausgeglichen werden.
- Zur Ermöglichung der Erstellung eines zeitgemässen Wohnbaus wird der Anhang 2 zum BauR wie nachfolgend dargestellt angepasst (Reduktion der Baulinie an der westlichen Parzellengrenze: Anbauten bis 6 m an die Parzellengrenze statt bis 9 m).

Änderung Anhang A2 zum BauR:



Verfahren Gesamtrevision Ortsplanung

Öffentliche Mitwirkung	vom 16.03.2018 bis 16.04.2018
Kantonale Vorprüfung	am 15.07.2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	am 29.04.2021 und 06.05.2021 sowie am 10.06.2021
Publikation im Amtsblatt	am 28.04.2021 sowie am 09.06.2021
Öffentliche Auflage	vom 28.04.2021 bis 31.05.2021
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom 10.06.2021 bis 09.07.2021
Einspracheverhandlungen	am 31.05.2021
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	8
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 31.05.2021
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 07.06.2021