



Gemeinde  
EMMEN

## Änderungen 2013 Bau- und Zonenreglement: Viscosistadt

Entwurf des Begleitschreibens vom 7. November 2013  
(Antrag zuhanden Gemeinderat)

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Vom Einwohnerrat beschlossen am .....

Der Einwohnerratspräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... vom .....

Datum

Unterschrift

Plan-Nummer: -

GIS-Datei: emme\_zp\_projekt\_tzp\_monosuisse.gws

Datum: 28.10.2013/lst



Planteam S AG  
Raumentwicklung | Städtebau | Geoinformation

www.planteam.ch

### Hinweis zu den nachfolgenden Reglementstexten

Schwarz gedruckt: Rechtskräftige Bestimmungen  
Rot gedruckt: Änderungen

#### Art. 4 Zoneneinteilung

Bauzonen ES

i) Grünzonen  
- Grünzone Gewässerraum Gr-G -

#### Art. 11 Spezialzone K-S, Gs-S, W-S

- 1 In den Spezialzonen darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut werden.
- 2 Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen aufgrund von Richtplänen gemäss § 9 PBG festgelegt.\*

Für die im Gestaltungs- oder Bebauungsplan festzulegende Anzahl Vollgeschosse gelten folgende Minimal- resp. Maximal-Werte:

~~K-S: 3 - 6 Vollgeschosse~~  
Gs-S: 3 - 6 Vollgeschosse  
W-S: 2 - 4 Vollgeschosse

Für das Quartier Feldbreite gelten die Anzahl Vollgeschosse gemäss Bebauungsplan.

- 3 Für die zulässigen Nutzungen sind die entsprechenden Zonenarten massgebend:  
~~spezielle Kernzone: Art. 7 Abs. 1 BZR~~  
- spezielle Geschäftszone: Art. 8 Abs. 1 BZR  
- spezielle Wohnzone: Art. 9 Abs. 1 BZR

In der ~~K-S sowie in der~~ Gs-S Meierhöfli gilt für Wohnungen eine max. Ausnützungsziffer von 0.20.

- 4 In den Zonen W-S mit rechtsgültigen Gestaltungsplänen sind Bestand und Ersatz der bestehenden höheren Gebäude, die mit mehr als 1 Vollgeschoss von der zulässigen Geschosshöhe abweichen, im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG gewährleistet.

#### 11a Spezielle Kernzone K-S

- 1 Die Spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.
- 2 In der Speziellen Kernzone K-S darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.

siehe auch Art. 36a Abs. 7 BZR

- 3 Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.
- 4 Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Testverfahren, Wettbewerb) verlangen, falls er dies aus städtebaulicher Wichtigkeit notwendig erachtet. Im Bebauungsplan sind weitere qualitative Massnahmen festzulegen.

#### 21a Grünzone Gewässerraum Gr-G

- 1 Die Grünzone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert. Sie dient dem Schutz des Gewässerraums. Zulässige Nutzungen richten sich nach Art. 41c GschV.

#### Anhang

Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Art. 17 BZR

43 Bushaltestelle