

Gemeinde Untersiggenthal

# Aufhebung Gestaltungsplan «Auhalde»

---

Informationsveranstaltung vom 11. Januar 2023

metron

# Inhalt

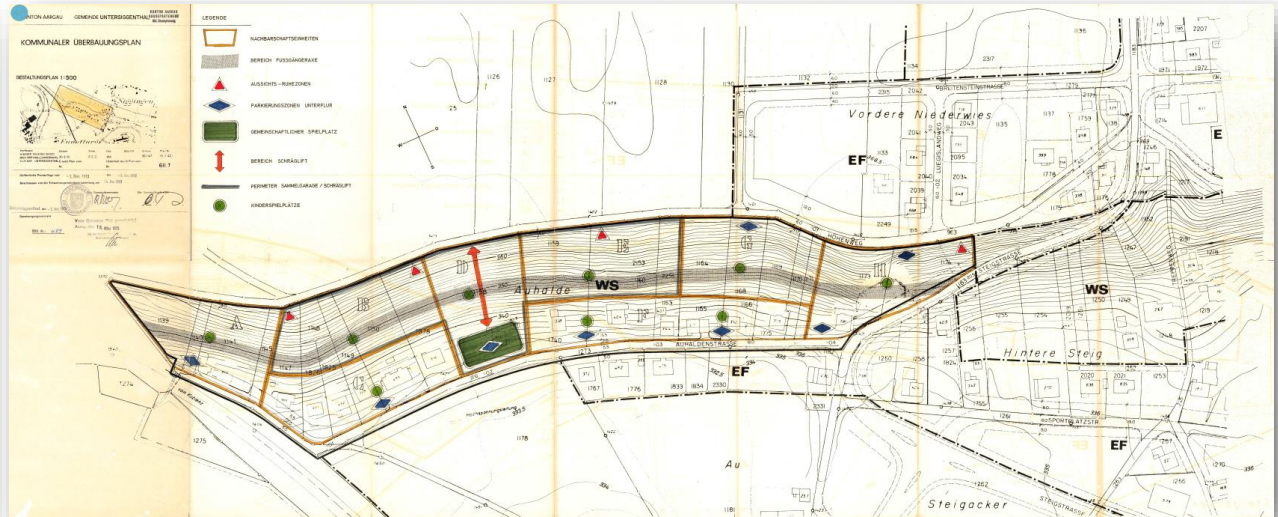
1. Begrüssung und Vorstellung
2. Ausgangslage und Ziel
3. Veränderungen für die Eigentümerschaft
4. Weiteres Vorgehen und Terminplan

# Begrüssung und Vorstellung



# Ausgangslage und Ziel

## Gestaltungsplan «Auhalde», 1975



Spezialbauvorschriften

Situationsplan

# Ausgangslage und Ziel

## Überbauungen



1 – 1998 Bautätigkeit, seit 2022 bewohnt

2 – 2009 Bautätigkeit, seit 2011 bewohnt

3 – Auszonung: Schutz- und Naturschutzzone seit 1987

4 – 2017 Bautätigkeit, seit 2018 bewohnt

? – Baureife, unüberbaute Parzellen

Restliches Gebiet: EFH vor 1975 resp. unbekanntem Datum

# Ausgangslage und Ziel

## Gestaltungsplan «Auhalde», 1975



Bauzonenplan, 2019

- Wohnzone 2 (W2)
- Wohnzone «Steilhang» (WS2) mit grauer Schraffur



Kulturlandplan, 2019

- Geschützte Hecken
- Magerwiese

# Ausgangslage und Ziel

## Gestaltungsplan «Auhalde», 1975

<b>Themenbereich</b>	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
<b>Nutzung</b>	§12 Abs. 1 Wohnzonen (W2, WS2, W3): Wohnen; nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Landwirtschaft
<b>Ausnützungsziffer</b>	§ 36 Abs. 1 Ausnützung: Keine AZ festgelegt. Quartierbild und ansprechende Aussenräume individuell erstellen
<b>Geschosszahl</b>	§ 8 Abs. 1 Bauzonen: In W2 und WS2 sind 2 Geschosse resp. 11 m Gesamthöhe erlaubt
<b>Grenzabstand</b>	§ 8 Abs. 1 Bauzonen: Kleiner Grenzabstand 4 m; Grosser Grenzabstand 8 m bei W2 und 4 m bei WS2
<b>Gestaltung und Begrünung</b>	§ 12 Abs. 3 Wohnzonen (W2, WS2, W3): Flachdächer sind zu begrünen § 36 Abs. 2 Ausnützung: Es sind der jeweiligen Nutzung entsprechende begrünte Umgebungsflächen sicherzustellen. § 36 Abs. 3 Ausnützung: Für Überbauungen sowie Bauparzellen ab 1'000 m2 Grundstücksfläche ist dem GR im Baubewilligungsverfahren ein detailliertes Umgebungskonzept einzureichen.
...	Weitere Bestimmungen zu Kinderspielplatz, Aussicht, Naturschutz etc.

# Ausgangslage und Ziel

## Gestaltungsplan «Auhalde», 1975





# Veränderungen für die Eigentümerschaft

- Nach Aufhebung des Gestaltungsplan gelten die Bestimmungen gemäss kommunaler Nutzungsplanung (BNO, BZP und KLP).
- Wie steht es mit dem Regelungsbedarf der Dienstbarkeiten in Bezug auf die Kernelemente im Gestaltungsplangebiet?

# Veränderungen für die Eigentümerschaft

## Bestehende Dienstbarkeiten



# Veränderungen für die Eigentümerschaft:

## Dienstbarkeiten

### Regelung in DB-Verträge

- Fusswegrecht
- (beschränktes)  
Fahrwegrecht
- Näherbaurecht
- Grenzbaurecht
- Etc.

### Nicht geregelt:

- *Mitbenützung des  
Spielplatzes Parz. 1158*
- *Mitbenützung Tiefgarage*

# Veränderungen für die Eigentümerschaft

## Dienstbarkeiten

### Regelung in DB-Verträge

- Fusswegrecht
- (beschränktes)  
Fahrwegrecht
- Näherbaurecht
- Grenzbaurecht
- Etc.

### Nicht geregelt:

- *Mitbenützung des  
Spielplatzes Parz. 1158*
- *Mitbenützung Tiefgarage*

→ **Freitag, 13. Januar 2023**

**Erhalt Entwürfe Dienstbarkeitsverträge**

(Fragen und Rückmeldungen direkt an Lukas Knecht)

# Weiteres Vorgehen und Terminplan

Bis Juni 2022

Entwurf Planungsunterlagen

15. Sep. 2022

Kantonaler Vorprüfungsbericht

**11. Januar 2023**

**Informationsveranstaltung**

13. Januar 2023  
bis 13. Februar 2023

Start Mitwirkung & öffentliche Auflage  
- Entwürfe Dienstbarkeitsverträge

März 2023

Beschluss Gemeinderat

Ab März 2023

Vollzug Dienstbarkeiten

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit

---

metron

# Infoblock

Projektnummer: 14-22-040-00  
Projekt: Aufhebung Gestaltungsplan „Auhalde“, Gemeinde Untersiggenthal  
Sitzungsthema: Informationsveranstaltung  
Sitzungsgremium: Eigentümer Gestaltungsplangebiet  
Sitzungsdatum/-zeit: 11. Januar 2023, 19:00 bis 20:00 Uhr  
Präsentation: sub  
Bearbeitung: mwe  
Dokumentenpfad: F:\daten\M4\21-040-00\03\_SITZUNG\230111\_oeff\_Infoveranstaltung\prae\_oeff\_Info\_230111.pptx