

Gemeinderat Birrwil



Wir informieren

Anfangs dieser Woche vernahm der Gemeinderat durch ein Flugblatt folgendes:

„Der Gemeinderat verstösst gegen §45 der Bau- und Nutzungsordnung.“

Aus diesem Grund erhalten Sie hier eine kurze Erläuterung zum Ortsbild §45.

Was mit Ortsbild gemeint ist, resp. wie verhält sich überhaupt dieser Paragraph?

§45 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Birrwil dient dazu, dass der Gemeinderat die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach gegebenen Kriterien beurteilen kann.

Wieso setzt der Gemeinderat diesen Paragraphen nicht im vorliegenden Fall durch, was im Flugblatt kritisiert wurde?

Die Gemeinde Birrwil ist in verschiedene Bauzonen eingeteilt.

Je nach Zone hat §45 eine andere Wirkung/Einfluss!

Die Einpassung in die Kernzone kommt stärker zum Tragen und zur Gewichtung als in einer WG Zone. In diesem Fall wurde aber der §45 mit dem Fachbericht abgehandelt und somit auch umgesetzt.



W3

Wohnzone 3 Geschosse

3.1.3 Wohnzonen

§8

Wohnzonen

1 Die Wohnzonen E, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

2 In der Wohnzone E sind Ein- und Zweifamilienhäuser und terrassierte Bauten zugelassen.

3 Die Wohnzonen W2 und W3 sind für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser³, Flächensiedlungen und terrassierte Bauten bestimmt.

4 In der Wohnzone E gelten folgende Höchstmasse:

	Hangneigung		
	Ebene	bis 10%	bei 20% bei 30%
Gebäudehöhe	7.5 m		
Firsthöhe	Zwischenwerte werden gemittelt		
• In der Ebene	10.0 m		
• Am Hang mit First parallel zum Hang	10.0 m	9.5 m	9.0 m
• Am Hang mit Giebel zum Tal	9.0 m	8.5 m	8.0 m

Dacheinschnitte und -aufbauten

5 Dacheinschnitte sind bis höchstens 25% der betreffenden Dachfläche, Dachaufbauten (Lukarnen) bis zu insgesamt einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.

**Es handelt sich um eine Arealüberbauung
(gestützt auf §39 & §40 der Bauverordnung)**

§ 39 Arealüberbauungen (§§ 46, 50 BauG)

1 Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig. Die Gemeinden können Minimalwerte für benötigte Landflächen festlegen.

2 Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen sind

- a) haushälterische Nutzung des Bodens,*
- b) gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,*
- c) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild,*
- d) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen,*
- e) energieeffiziente Gebäude, welche den MINERGIE®-Standard erreichen oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 1) benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken,*
- f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen,*
- g) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.*

3 Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

4 Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Arealüberbauungen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:

- a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform),*
- b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist,*
- c) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 15 %.*

5 Die Gemeinden können ein zusätzliches Geschoss zulassen.

§ 40 Fachbericht

1 Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

Fazit

- Der §45 der Bau- und Nutzungsordnung wurde mit dem Fachbericht abgehandelt und somit auch umgesetzt.
- Es befremdet den Gemeinderat, dass die Prüfungspunkte des Fachberichts im Flyer nicht erwähnt wurden.
- **Das bewilligte Bauprojekt befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone 3.** Das bedeutet, dass der Ortsbildparagraph (§45 BNO Birrwil) anders in die Beurteilung einfließt als in einer Kernzone.
- Ein Fachbericht, welcher gemäss §39/§40 BauV. benötigt wird, wurde eingereicht. **Dieser Bericht war in der öffentlichen Auflage einzusehen.**
- **Das Baugesuch lag vom 04. Juni bis am 03. Juli 2018 öffentlich auf. Während dieser Zeit war es möglich, mit einer Einwendung den Entscheid des Gemeinderats zu beeinflussen, resp. das allfällige Anliegen geprüft werden.**
Einwendungen können erhoben werden, bevor der erstinstanzliche Entscheid ergeht. Sie sind schriftlich einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Wer es unterlässt, Einwendungen zu erheben, obwohl Anlass dazu bestanden hätte, kann den ergehenden Entscheid nicht anfechten. Gerne berätet Sie der Gemeinderat bei Fragen zu Einwendungsverfahren und Rechtsschutz.
- Um sich das Projekt besser vorstellen zu können, hat das zuständige Architektenbüro aktuelle Visualisierungen für das Bauprojekt im Wilifeld 15-17 zur Verfügung gestellt.

Haben Sie Fragen zu laufenden Baugesuchen, Bautätigkeiten etc?
Ressortvorsteher, Jeremias Setz, steht Ihnen gerne zur Verfügung.
jeremias.setz@birrwil.ch











