



## Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Underi Breitlen» – Genehmigung

Gemeinde **Stammheim**

Lage Gebiet Untere Breitlen, Grundstücke Kat.-Nrn. 3095, 3096 3098, 3099, 3100, 3101, 3158, 3160, 3161, 3162, 3163, 3927 und 3928

Massgebende - Situationsplan 1:500 «Underi Breitlen» (RRB Nr. 3193/1981)  
Unterlagen - Teilrevision der Bauvorschriften vom 19. Juni 2018  
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. Juni 2018

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der öffentliche Gestaltungsplan «Underi Breitlen» wurde mit RRB Nr. 3193/1981 genehmigt. Anlass zur Teilrevision der Bauvorschriften gab die gleichzeitig überarbeitete Bau- und Zonenordnung, die mit BDV Nr. 1319/18 vom 3. Januar 2019 genehmigt wurde.

Eine Zielsetzung der Revision der Bau- und Zonenordnung ist die einfachere Belichtung und Belüftung der Dachräume. Diese Erleichterung soll unter Berücksichtigung des kantonal schutzwürdigen Ortsbildes von Unterstammheim auch für das Gestaltungsplangebiet ermöglicht werden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Unterstammheim stimmte mit Beschluss vom 19. Juni 2018 der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Underi Breitlen» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 2. August 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Beschluss vom 10. September 2018 ersucht der Gemeinderat Unterstammheim um abschliessende Prüfung und Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Underi Breitlen» wird der Ausbau und die Belichtung der Dachgeschosse erleichtert. Zudem wird auf das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung Rücksicht genommen, indem weiterhin nur eingeschossige Wohnhäuser unter Einhaltung der Lage und Zahl der Bauten, der Giebelrichtung und der Gestaltung der Dächer, Fassaden und Umgebung gestattet sind. Auf die Ausnützungsbeschränkung von maximal 35% und die Festlegung der maximalen Höhen-

lage der Gebäude wird verzichtet, wobei bei der teilweisen Freilegung von Untergeschossen der Charakter der Eingeschossigkeit erhalten bleiben muss.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Underi Breitlen» wurde dem Amt für Raumentwicklung nicht zur Vorprüfung eingereicht. Die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgte Prüfung der angepassten Bauvorschriften ergab, dass die von der Gemeindeversammlung Unterstammheim mit Beschluss vom 19. Juni 2018 festgesetzte Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Underi Breitlen» vollumfänglich genehmigt werden kann.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer und die Gemeinde Unterstammheim sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Underi Breitlen», welche die Gemeindeversammlung Unterstammheim mit Beschluss vom 19. Juni 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Unterstammheim wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Stammheim (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)

VERSENDET AM 16. JAN. 2019

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

*M. Stehler*

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 26. August 1981

---

**3193. Oeffentlicher Gestaltungsplan.** A. Am 2. Januar 1981 erliess die Gemeindeversammlung Unterstammheim gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) einen öffentlichen Gestaltungsplan über das Gebiet Underi Breitlen. Laut Zeugnissen des Bezirksrates Andelfingen vom 30. Januar 1981 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Mai 1981 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat Unterstammheim ersucht den Regierungsrat, diesen Gemeindeversammlungsbeschluss zu genehmigen.

B. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet befindet sich im Bereich des im kantonalen Gesamtplan ausgeschiedenen schutzwürdigen Ortsbildes von Unterstammheim. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die künftige Ueberbauung den Gestaltungsprinzipien des gewachsenen Ortskerns angeglichen und untergeordnet werden. Die getroffene Festlegung entspricht der in Ausarbeitung stehenden kommunalen Richt- und Nutzungsplanung und präjudiziert diese nicht.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung Unterstammheim betreffend Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Underi Breitlen steht — soweit ersichtlich — in Einklang mit dem übergeordneten Recht und kann genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Unterstammheim vom 2. Januar 1981 betreffend Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Underi Breitlen wird genehmigt.

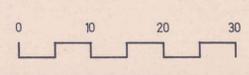
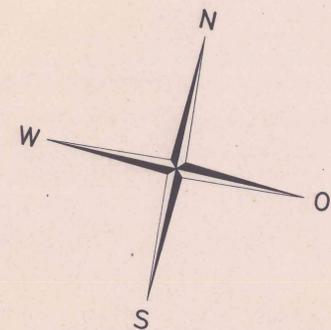
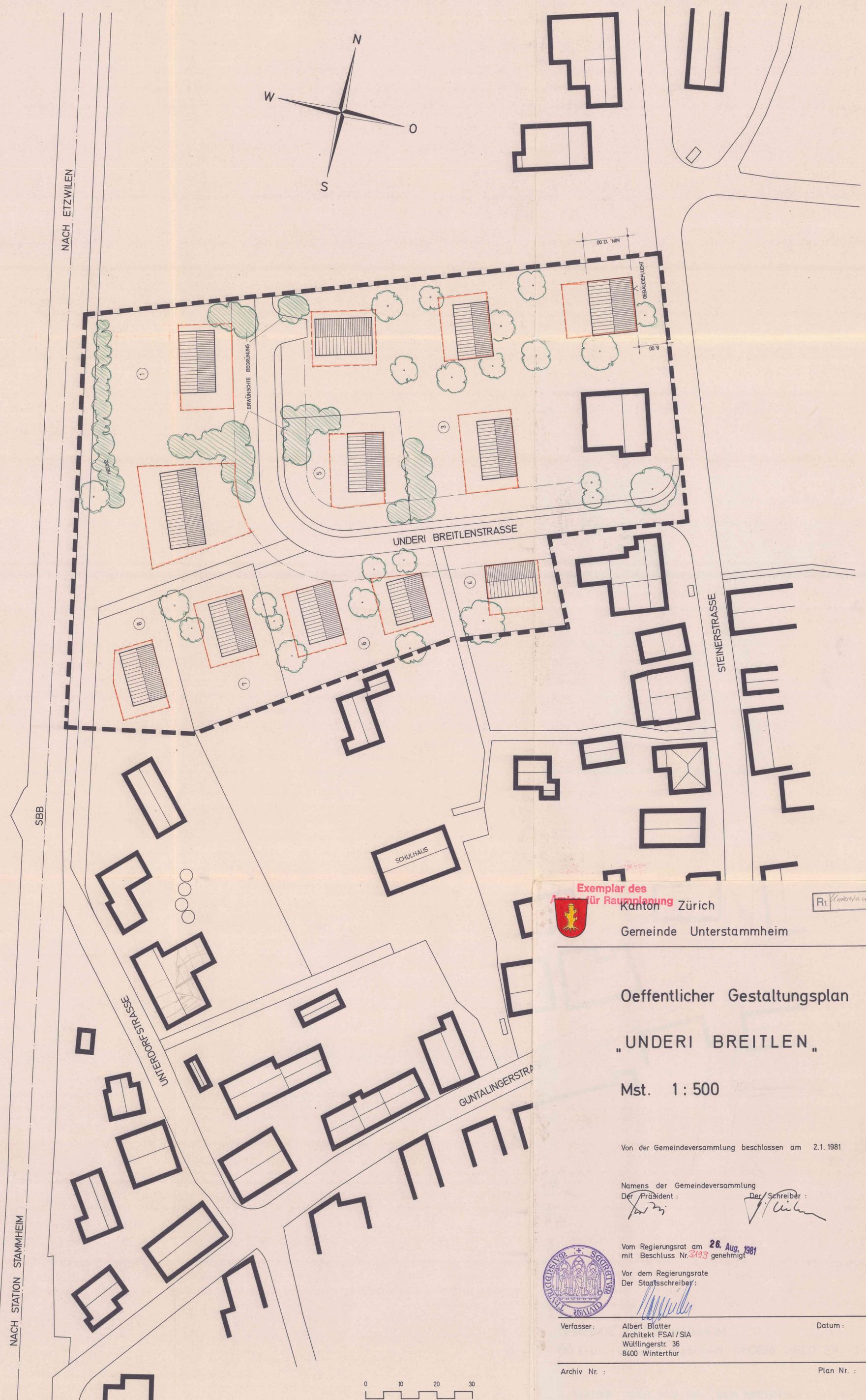
II. Der Gemeinderat Unterstammheim wird eingeladen, Dispositiv I dieses Beschlusses gemäss § 16 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Unterstammheim, 8476 Unterstammheim (unter Beilage je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans und der zugehörigen Bauvorschriften), den Bezirksrat Andelfingen, 8450 Andelfingen, sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Zürich, den 26. August 1981

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t  
D e r S t a a t s s c h r e i b e r :

**Roggwiller**



Exemplar des  
Archiv für Raumplanung  
Kanton Zürich  
Gemeinde Unterstammheim

Oeffentlicher Gestaltungsplan

„UNDERI BREITLEN“

Mst. 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 2.1.1981

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am 26. Aug. 1981  
mit Beschluss Nr. 3193 genehmigt

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber: *[Signature]*



Verfasser: Albert Blatter  
Architekt FSAl/SIA  
Wülflingerstr. 36  
8400 Winterthur

Datum:

Archiv Nr. :

Plan Nr. : 769/1

**KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE UNTERSTAMMHEIM**

**ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN  
„UNDERI BREITLEN“**

---

Öffentliche Auflage vom 16. März 2018 bis 15. Mai 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt

am: 19. Juni 2018

Namens des Gemeinderates Unterstammheim

Der Präsident:



Werner Haltner

Der Schreiber:



Heinz Frick

von der Baudirektion  
genehmigt am:

16. Jan. 2019

.....

BDV Nr. 1320/18  
.....

Die Baudirektion:



.....

# Öffentlicher Gestaltungsplan «Underi Breitlen», Unterstammheim

## 1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG im Gebiet «Underi Breitlen» bezweckt eine das Ortsbild Unterstammheim berücksichtigende, zurückhaltende und harmonische Überbauung des Bezugsgebietes.

## 2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Bauvorschriften gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet. Soweit dieser Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG keine abweichenden Vorschriften aufstellt, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) bzw. der Bau- und Zonenordnung (BZO) Unterstammheim

## 3. Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt gemäss Quartierplan «Underi Breitlen». Pro Wohnung ist ein Abstellplatz oder ein Garage zu erstellen. Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 6 m Länge so anzulegen, dass abgestellte Fahrzeuge weder Trottoir- noch Fahrbahnfläche beanspruchen.

## 4. Bauvorschriften

### 4.1 *Geschosszahl*

Es sind nur eingeschossige Wohnhäuser gestattet. Der Ausbau des Daches ist gestattet. Abgrabungen zur ganzen Freilegung des Untergeschosses sind nicht gestattet (siehe auch 5.3 nachstehend).

4.1.1 Auf dem innerhalb des Gestaltungsplans liegenden Grundstücksteil von Parzelle 8, entlang der Bahnlinie, darf die bahnseitige Fassade zweigeschossig in Erscheinung treten, sofern die Zufahrt von Westen erfolgt

4.1.2 Auf dem Südteil der Parzelle 1 entlang der Bahnlinie darf die Baute bahnseits zweigeschossig in Erscheinung treten, sofern die Hauptzufahrt von Westen erfolgt.

4.1.3 Auf dem östlichen Teil der Parzelle 3 darf eine Neubaute entlang der Steinerstrasse nur zweigeschossig erstellt werden. Diese Baute hat sich im Volumen der benachbarten Scheune und in der Detailgestaltung der im Dorf vorherrschenden Bebauung anzupassen (östliche Gebäudeflucht 8 m hinter Strassengrenze; minimale Giebelbreite 12 m).

### 4.2 *Giebelrichtungen*

Die Hauptgiebelrichtungen der einzelnen Baukörper sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

Der Hauptfirst muss in der Richtung der längeren Gebäudeseite verlaufen.

### 4.3 *Lage und Zahl der Bauten*

Die Lage und Zahl der Bauten und der zulässige Anordnungsspielraum sind im Gestaltungsplan mit einem maximalen Überbauungssperimeter festgelegt.

#### 4.4 *Dachgestaltung*

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° – 45° zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten (in Anlehnung zu den Kernzonenbestimmungen).

#### 4.5 *Fassadengestaltung*

Es ist auf eine gute Fassadengestaltung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG zu achten.

### **5. Umgebungsgestaltung**

5.1 Die Umgebungsgestaltung hat unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes zu erfolgen. Wegfallende Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

Es sollen nur standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

5.2 Entlang der Bahnlinie ist im nördlichen Böschungsbereich gemäss Gestaltungsplan eine standortgerechte Heckenbepflanzung anzulegen.

5.3 Bei der teilweisen Freilegung von Untergeschossen muss der Charakter der Eingeschossigkeit erhalten bleiben.

### ***Inkrafttreten***

Die angepassten Bauvorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes «Underi Breitlen» treten mit Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

---

# KANTON ZÜRICH GEMEINDE UNTERSTAMMHEIM

## REVISION ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «UNDERI BREITLEN»

### PLANUNGSBERICHT Nach Art. 47 RPV

---

Öffentliche Auflage vom 16. März 2018 bis 15. Mai 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt

am: 19. Juni 2018

Namens des Gemeinderates Unterstammheim

Der Präsident:

  
Werner Haltner

Der Schreiber:

  
Heinz Frick

Von der Baudirektion  
genehmigt am:

..... 16. Jan. 2019 ..... BDV Nr. 1320/18 .....

Die Baudirektion:

  
.....

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Bericht nach Art. 47 RPV	3
2. Organisation und Vorgehen	3
3. Planungsziele	3
4. Auswirkungen	3 - 4
5. Weshalb die Revision des öffentlichen Gestaltungsplanes «Underi Breitlen»?	4
6. Mitwirkung / Genehmigung	4
7. Zusammenschluss der Politischen Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim, Waltalingen und der Schulgemeinde Stammertal	4
8. Ortsbildschutz	5
9. Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen	5

### 1. Bericht nach Art. 47 RPV

Die Behörde, welche die Nutzungsplanung und damit auch öffentliche Gestaltungspläne erlässt, hat gemäss Art. 47 RPV der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber zu erstatten, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung und die Anregungen aus der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat kommt den Vorgaben gemäss Art. 47 RPV mit diesem Bericht nach.

### 2. Organisation und Vorgehen

Seit längerer Zeit ist eine Arbeitsgruppe im Auftrag des Gemeinderates mit der Revision der Bau- und Zonenordnung beschäftigt.

An der in diesem Zusammenhang stattfindenden Informationsveranstaltung zur Revision Bauordnung vom 24. September 2017 kam der Wunsch aus der Bevölkerung, auch den Öffentlichen Gestaltungsplan «Underi Breitlen» einer Revision zu unterziehen.

Am 18. Januar 2018 traf sich die Arbeitsgruppe mit den Grundeigentümern im Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans, um deren Anliegen entgegen zu nehmen und zu diskutieren.

Die Arbeitsgruppe BZO-Revision erarbeitete in der Folge Anpassungen resp. die Revision des Öffentlichen Gestaltungsplans und liess diese am 5. März 2018 vom Gemeinderat verabschieden.

Der revidierte Gestaltungsplan ist am 14. März 2018 den Grundeigentümern im Perimeter des Gestaltungsplans präsentiert worden.

Das 60-tägige öffentliche Planaufgabeverfahren gemäss § 7 PBG hat vom 16. März bis 15. Mai 2018 stattgefunden.

### 3. Planungsziele

Nachdem eines der hauptsächlichsten Planungsziele der BZO-Revision die einfachere Belichtung und Belüftung der Dachräume ist, sollen diese Erleichterungen auch im Perimeter des Gestaltungsplanes «Underi Breitlen» möglich sein.

Nach wie vor soll das Gebiet einen geschickten und gestalterisch hochwertigen Übergang zur Kernzone überkommunales Ortsbild bilden. Da es sich aber lediglich um eine eingeschossige Zone handelt, ist das Bedürfnis nach ästhetisch ansprechenden Ausbauten der Dachgeschosse gegeben.

Dies ist mit vereinfachten Bestimmungen hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse möglich, ohne die hochwertige Qualität der an die Kernzone überkommunales Ortsbild stossenden Grundstücke im Perimeter des GP «Underi Breitlen» zu verlieren.

### 4. Auswirkungen

Die Revision des Gestaltungsplans «Underi Breitlen» wird lediglich geringfügige Auswirkungen haben. Mit der Revision wird einzig die Belichtung und Belüftung der bestehenden oder der künftigen Dachgeschosse erleichtert.

Hinsichtlich Einordnung und Gestaltung (§ 238 Abs. 2 PBG) wird weiterhin die gute Gestaltung gefordert.

Die Gebäudehöhen und die Geschoszahl oder die möglichen Nutzflächen sind von der Revision kaum betroffen. Sodann wird die Revision des GP Underi Breitlen keine Auswirkungen auf die Kapazitätsberechnung resp. die Einwohnerzahl haben.

#### 5. Weshalb die Revision des Öffentlichen Gestaltungsplanes «Underi Breitlen»?

Anlässlich der Orientierungsversammlung zur Revision der Bau- und Zonenordnung wurde die Frage gestellt, ob es nicht an der Zeit wäre, auch den Öffentlichen Gestaltungsplan einer Revision zu unterziehen. Alsdann traf sich die Arbeitsgruppe wie erwähnt mit den Eigentümern im Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplanes, um deren Bedürfnis bezüglich einer Gestaltungsplanrevision zu erörtern.

Dabei war schnell klar, die Möglichkeiten zur Belichtung und Belüftung der Dachräume wurde nicht mehr als zeitgemäss erachtet. Gleichzeitig ist der Wunsch formuliert worden, analog der BZO-Revision Erleichterungen zum Ausbau von Dachräumen zu schaffen bzw. grosszügigere Möglichkeiten zur Belichtung der Dachgeschosse im Gestaltungsplan zu verankern.

#### 6. Mitwirkung / Genehmigung

Am 18. Januar 2018 fand eine Orientierungsversammlung mit den Eigentümern im Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplanes statt. Dabei fand ein reger Austausch zwischen den Betroffenen und der Arbeitsgruppe statt. Die Mitwirkung ist dadurch gewährleistet worden.

Das Ergebnis der Überarbeitung wurde am 14. März 2018 präsentiert. Der Gemeinderat verabschiedete die BZO-Revision an der Sitzung vom 5. März 2018 zuhanden der öffentlichen Auflage.

Das öffentliche Planaufgabeverfahren (60 Tage nach § 7 PBG) fand in der Zeit vom 15. März 2018 bis 14. Mai 2018 statt.

Die Revision des Gestaltungsplanes wurde am 19. Juni 2018 der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

#### 7. Zusammenschluss der Politischen Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim, Waltalingen und der Schulgemeinde Stammertal

Bekanntlich haben die StimmbürgerInnen der Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen inkl. Schulgemeinde Stammertal den Zusammenschluss der vier Güter zur neuen Gemeinde Stammheim beschlossen.

Gemäss dem Vertrag für den Zusammenschluss haben die Bau- und Zonenordnungen der Vertragsgemeinden innerhalb der bisherigen territorialen Grenzen Gültigkeit bis zum Inkrafttreten einer für das gesamte Gebiet der neuen Gemeinde gültigen Bau- und Zonenordnung. Demgemäss ist eine solche den Stimmberechtigten spätestens im Jahre 2022 zum Beschluss zu unterbreiten.

Folglich wird die revidierte BZO Unterstammheim bis maximal 2023 gültig sein, also eine Übergangs-BZO sein. Anders verhält es sich mit dem revidierten Gestaltungsplan «Underi Breitlen». Dieser wird von der künftigen BZO-Revision nicht tangiert sein.

## 8. Ortsbildschutz

Unterstammheim verfügt über ein Ortsbild resp. Inventar von überkommunaler Bedeutung. Auch ist Unterstammheim im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt.

Der Gemeinderat ist sich des wertvollen Ortsbildes bewusst und hat mit dem Ergänzungsplan Kernzone I darauf reagiert. Im Plan dargestellt ist das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung mit seinen wichtigen Bauten von kantonaler, regionaler und kommunaler Bedeutung. Aber auch die prägenden Platz- und Strassenräume sind dargestellt.

Sodann bezeichnet der Ergänzungsplan Dachflächen mit erleichterten oder mit eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten.

Der Schutz und die Erhaltung, aber auch die Entwicklung des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung ist dem Gemeinderat ein zentrales Anliegen. Mit der revidierten BZO, in Verbindung mit dem Instrument des Ergänzungsplanes Kernzone I mit integriertem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, ist der Ortsbildschutz von Unterstammheim auch weiterhin gewährleistet.

Der direkt an die Kernzone überkommunales Ortsbild grenzende Öffentliche Gestaltungsplan «Underi Breitlen» nimmt auf diese Gegebenheiten Rücksicht, indem weiterhin nur eingeschossige Bauten mit einer guten Gestaltung (§ 238 Abs. 2 PBG) möglich sind.

## 9. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Da keine Einwendungen eingegangen sind, gibt es folglich keinen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.



# Oeffentlicher Gestaltungsplan

## „UNDERI BREITLEN“

### Bauvorschriften

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 2.1.1981

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident :

Der Schreiber :

Vom Regierungsrat am 26. Aug. 1981  
mit Beschluss Nr. 3193 genehmigt

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber :



Verfasser: Albert Blatter  
Architekt FSAI / SIA  
Wülflingerstr. 36  
8400 Winterthur

Datum :

Oeffentlicher Gestaltungsplan  
für das Beizugsgebiet "Underi Breitlen"  
Unterstammheim

---

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG im Gebiet "Underi Breitlen" bezweckt eine das Ortsbild Unterstammheim berücksichtigende, zurückhaltende und harmonische Ueberbauung des Beizugsgebietes.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Bauvorschriften gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet. Soweit dieser Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG keine abweichende Vorschriften aufstellt, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975.

3. Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt gemäss Quartierplan "Underi Breitlen". Pro Wohnung ist ein Abstellplatz oder eine Garage zu erstellen. Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 6 m Länge so anzulegen, dass abgestellte Fahrzeuge weder Trottoir- noch Fahrbahnfläche beanspruchen.

4. Bauvorschriften

4.1 Geschosszahl

Es sind nur eingeschossige Wohnhäuser gestattet. Der Ausbau des Daches ist zulässig. Abgrabungen zur ganzen oder teilweisen Freilegung des Untergeschosses sind nicht gestattet.

4.11 Auf dem innerhalb des Gestaltungsplanes liegenden Grundstückteil von Parzelle 8, entlang der Bahnlinie, darf die bahnseitige Fassade zweigeschossig in Erscheinung treten, sofern die Zufahrt von Westen erfolgt.

4.12 Auf dem Südteil der Parzelle 1 entlang der Bahnlinie darf die Baute bahnseits zweigeschossig in Erscheinung treten, sofern die Hauptzufahrt von Westen her erfolgt.

4.13 Auf dem östlichen Teil der Parzelle 3 darf eine Neubaute entlang der Steinerstrasse nur zweigeschossig erstellt werden. Diese Baute hat sich im Volumen der benachbarten Scheune und in der Detailgestaltung der im Dorfe vorherrschenden Bebauung anzupassen. (Oestliche Gebäudeflucht 8 m hinter Strassengrenze; Minimale Giebelbreite 12 m)

#### 4.2 Giebelrichtungen

Die Hauptgiebelrichtungen der einzelnen Baukörper sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

Der Hauptfirst muss in der Richtung der längeren Gebäude-seite verlaufen. Kehrfirste sind gemäss Skizze Nr. 2 auf einer Seite des Hauptdaches gestattet. Schleppegauben sind gemäss Skizze Nr. 3 auf einer Seite des Hauptdaches gestattet, sofern das Gebäude keinen Kehrfirst und eine minimale Länge von 12.00 m aufweist.

#### 4.3 Lage und Zahl der Bauten

Die Lage und Zahl der Bauten und der zulässige Anordnungsspielraum ist im Gestaltungsplan mit einem maximalen Ueberbauungsperimeter festgelegt.

#### 4.31 Für eingeschossige, unbewohnte und nicht als Garage benützte besondere Gebäude von höchstens 30 m<sup>2</sup> Gebäudefläche, deren höchste Höhe 4 m nicht übersteigt, gelten bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände die Bestimmungen des PBG (§ 273 u. 288). Für besondere Gebäude sind neben Satteldächern von mind. 30° Neigung auch entsprechende Pultdächer erlaubt.

#### 4.4 Höhenlage der Gebäude

Der Erdgeschossfussboden darf gegenüber dem gewachsenen Boden nicht höher liegen als 30 cm bergseits und 50 cm talseits. Die massgebenden Messpunkte auf dem gewachsenen Boden liegen auf den Mittelaxen der einzelnen Gebäudefluchten.

#### 4.5 Das Ausnützungsmass beträgt 35 %.

#### 4.6 Dachgestaltung (siehe Skizze 1,2 u.3)

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleichen Neigungen von 45° alter Teilung zulässig. Das Hauptdach ist mit Dachbrüchen gemäss Skizze Nr. 1 auszubilden. Die Detailausbildung der Trauf- und Ortsabschlüsse hat dem Ortsüblichen zu entsprechen.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Die Höhe zwischen Traufe und First muss mindestens das Mass der Gebäudehöhe  $H_b$  bzw.  $H_t$  aufweisen. Der traufseitig Dachvorsprung soll  $\frac{1}{4}$  bis  $\frac{1}{5}$  der entsprechenden Gebäudehöhe betragen.

Der Dachvorsprung an den Giebeln muss mindestens 40 cm betragen.

Für die Bedachung sind unglasierte Tonziegel zu verwenden (keine Pfannenziegel).

#### 4.7 Aussenantennen

Aussenantennen sind nicht gestattet.

#### 4.8 Mauerflächen und Fenster

Die Aussenmauern sind zu verputzen oder teilweise in Holz auszuführen. Das Mauerwerk ist in einem Ton zu halten, der unauffällig und in Bezug zu den Nachbarbauten harmonisch wirkt. Das Holzwerk ist natur zu belassen oder dunkel, von ziegelrot bis braun zu behandeln. Die Farbgebung, die Materialwahl und Behandlung sind in der Baueingabe zu beschreiben. Die Fenster sind hochformatig zu strukturieren und im Mauerwerk zurückzusetzen (nicht aussen angeschlagen).

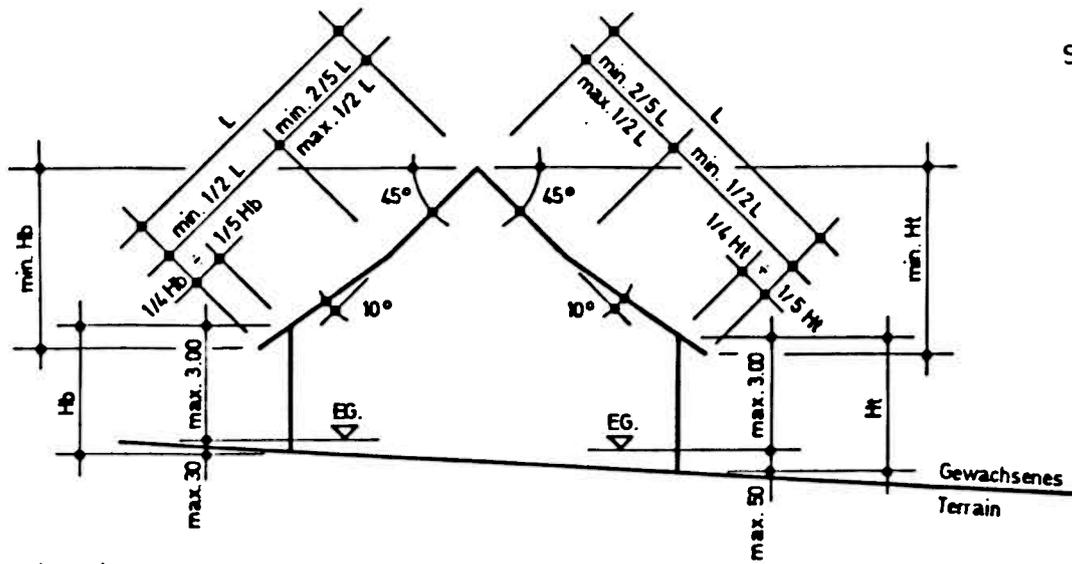
### 5. Umgebungsgestaltung

5.1 Die Umgebungsgestaltung hat unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes zu erfolgen. Wegfallende Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

Es sollen nur standortgerechte, einheimische Laubbäume- und Sträucher verwendet werden.

5.2 Entlang der Bahnlinie ist im nördlichen Böschungsbereich gemäss Gestaltungsplan eine standortgerechte Heckenbepflanzung anzulegen.

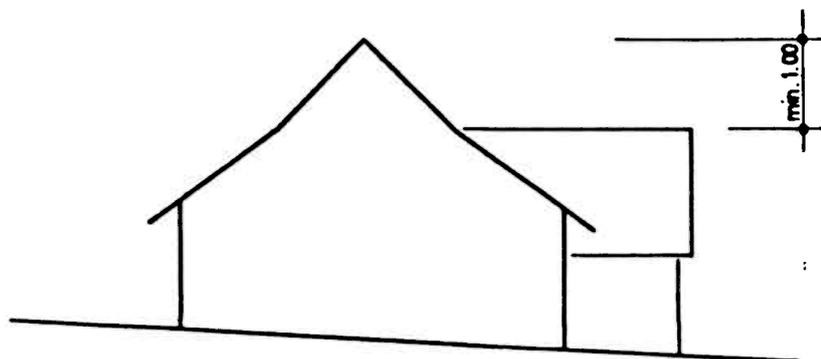
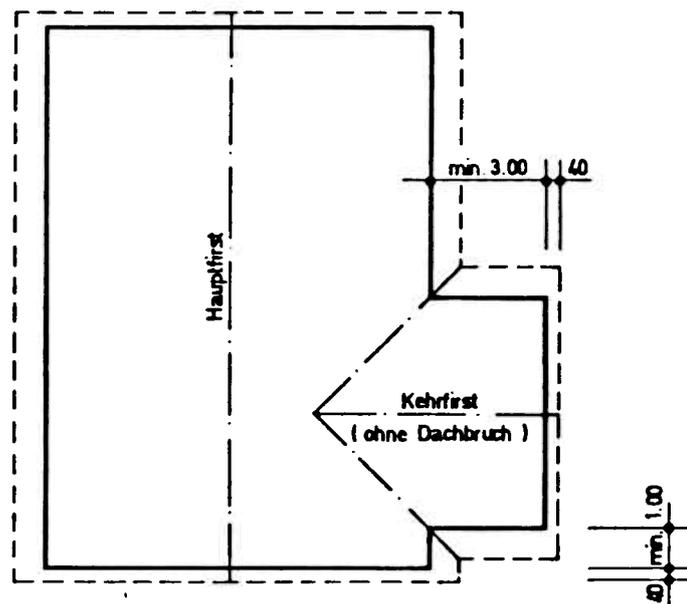
SKIZZE 1



Legende :

- $H_b$  = Höhe Bergseite
- $H_t$  = Höhe Talseite

SKIZZE 2



SKIZZE 3

