

Gemeinde Udligenswil



Bau- und Zonenreglement: Teiländerung Mitte

Öffentliche Auflage vom 25. Juni – 24. Juli 2018

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Die Änderungen und Ergänzungen im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Udligenswil sind nachfolgend **rot** dargestellt:

Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen ES:	Art. 2	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:		
	Bauzonen			ES
	a) Dorfkernzone	DK		III
	b) 3-geschossige Wohnzone a	W3-a		II
	c) 3-geschossige Wohnzone b	W3-b		II*
	d) 2-geschossige Wohnzone a	W2-a		II
	e) 2-geschossige Wohnzone b	W2-b		II
	f) 1-geschossige Wohnzone	W1		II
	g) Wohnzone für verdichtete Bauweise	W2-V		II
	h) Wohn- und Arbeitszone	W-Ar		III
	i) Spezielle Wohnzone	W-S		II
	j) Spezielle Mischzone	M-S		III
	k) Arbeitszone ES III	Ar-III		III
	l) Zone für öffentliche Zwecke	öZ		II*
	m) Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF		III
	n) Grünzone A	Gr-A		--
	o) Grünzone B	Gr-B		III
	p) Grünzone Gewässerraum	Gr-G		III

Nichtbauzonen
(unverändert)

Schutzzonen / Schutzobjekte
(unverändert)

Gefahrenzonen
(unverändert)

Spezielle Wohnzone W-S Spezielle Mischzone M-S	Art. 9a : 1) Die spezielle Wohnzone W-S ist für die Wohnnutzung bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. 2) Die spezielle Mischzone M-S ist für die Wohnnutzung, sowie für nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. 3) In der speziellen Wohnzone W-S und in der speziellen Mischzone M-S darf nur aufgrund eines Gesamtkonzepts, das in einem qualifizierten Verfahren erarbeitet wurde, und nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans gebaut werden. 4) Weitere Anforderungen und Bedingungen für die Gestaltungs- oder Bebauungspläne der einzelnen Gebiete sind im Anhang 4 des BZR festgelegt.
---	--

* Gebiet ARA: ES III

Grünzone
Gewässerraum Gr-G

Art. 14a

Die Grünzone Gr-G dient der Freihaltung der Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG. Sie ist einer anderen Zone überlagert und zählt zur Ermittlung der anrechenbaren Grundstückfläche. Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.

Anhang 4:**Bestimmungen und Auflagen zu den einzelnen speziellen Wohnzonen W-S und speziellen Mischzonen M-S gemäss Art. 9a****Udligenswil Mitte**

-
- Spezielle Mischzone M-S (Gebiet A gemäss Zonenplan)
 - Spezielle Mischzone M-S (Gebiet B gemäss Zonenplan)
 - Spezielle Wohnzone W-S (Gebiet C gemäss Zonenplan)

- 1) Für die Gebiete A, B und C (Udligenswil Mitte) gilt eine gemeinsame Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan ist gleichzeitig mit der Umzonung zu erlassen.
 - 2) Im Gebiet A werden die zulässigen Bauvolumen mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Höhenkoten festgelegt. Für die Parzelle Nr. 24 wird ein Baubereich ergänzt.
 - 3) In den Gebieten B und C wird zusammen mit dem Bebauungsplan ein Gesamtkonzept mit hoher Umgebungsqualität festgesetzt. Die zulässigen Bauvolumen werden im Bebauungsplan mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Höhenkoten aufgrund des Richtprojekts festgelegt.
 - 4) Die Realisierung in Etappen, insbesondere eine zeitlich spätere Realisierung und vorläufige Aufrechterhaltung des Gewerbebetriebs auf den Parzellen Nr. 29/410 ist im Rahmen des Bebauungsplans sicherzustellen.
-