

Gemeinde Walterswil SO

Zonenreglement § 6 Dorfkerzone Teiländerung der Ortsplanung im Gebiet Restaurant Sonne

Stand für die Behandlung und Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung am 8. Juli 2019, 27. Juni 2019

Verabschiedet durch den Gemeinderat zuhanden
der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung

8. Juli 2019

Vorprüfungsbericht vom

xx.xx.xxxx

Vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen
Auflage und Fragestunden verabschiedet

xx.xx.xxxx

Öffentliche Auflage und Fragestunden vom

xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

Vom Gemeinderat beschlossen am

xx.xx.xxxx

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeverwalterin

.....

.....

Marie-Louise Wilhelm

Claudia Schilliger

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. xx

am xx.xx.xxxx

Der Staatsschreiber:

.....

Andreas Eng

Publikation im Amtsblatt Nr. xx

am xx.xx.xxxx

Das Zonenreglement der Gemeinde Walterswil wird wie folgt angepasst:

§ 6 Dorfkernzone

¹ Zweck

Stärken der Dorfkernzone, im Besonderen die Gebiete rund um die katholische Kirche im Ortsteil Rothacker sowie rund um den Gasthof St. Urs und Viktor im Ortsteil Walterswil:

- a) Zentrumsnutzungen mit Wohnen ansiedeln
- b) Den Strassenraum mit Bauten klar definieren
- c) Den Strassenraum als Zentrumsraum betreiben und gestalten
- d) Die raumdefinierenden Bauten qualitativ hochstehend gestalten
- e) Die historischen Bauten sichern

² Nutzung

Gestattet sind Wohnungen, Läden, Land- und Gastwirtschaftsbetriebe, öffentliche Nutzungen sowie nicht störende, dem Charakter der Zone angepasste Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zugelassen sind Betriebe mit reiner Lager- und Umschlagsfunktion sowie Einrichtungen mit ideellen Immissionen, z.B. Kontaktbars, Sexgewerbe etc.

³ Bauliche Veränderungen auf der Grundlage eines Gestaltungsplans

In der Kernzone sind bauliche Veränderungen mit erkennbaren räumlichen Veränderungen oder Erweiterungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist mit der Bau- und Werkkommission abzustimmen:

- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Bau- und Werkkommission bekannt zu geben.
- b) Für Neu- und Umbauten ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und voranfrageweise der Bau- und Werkkommission zu unterbreiten.
- c) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich.

Die Gemeinde kann die Begleitung des Projekts durch ein Fachgremium verlangen resp. kantonale Fachstellen beiziehen.

Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans befreit werden, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept (inkl. Erschliessung

und Parkierung) über das Gestaltungsplangebiet vorliegt und die Bebauung nach Regelbauweise erfolgt.

4 Vorgaben für die Konzeptstudie

Die Konzeptstudie hat folgende Vorgaben zu erfüllen:

- a) Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zur Wohnzone und zum Siedlungsrand hin.
- b) Aufzeigen der Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areals
- c) Aufzeigen der Erschliessung und der Lage der Parkieranlagen

Die Baubehörde kann für Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht befreien.

Zusätzlich kann der Gemeinderat auf der Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen.

5 Massvorschriften für Neubauten

- f) Zahl der Vollgeschosse max. 2
- g) Ausnützungsziffer max. 0.40
- h) Gebäudehöhe max. 7.50 m
- i) Gebäudelänge max. 40 m.

Im Weiteren gelten die Bauvorschriften der Ortsbildschutzzone § 18.

6 Bestehende Bauten

Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gemäss PBG § 34ter gesichert.

7 Empfindlichkeitsstufe

ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.