

ORTSPLANUNG RICKENBACH

Informationsveranstaltung
9. Dezember 2024

SUTER
VON KÄNEL
MILLER

01

-
1. Einleitung
 2. Richtplan Verkehr
 3. Bau- und Zonenordnung
 - IVHB
 - Kernzonen
 - Quartiererhaltungszone
 - Truninger-Areal
 - Schulhauserweiterung
 - weitere Vorschriften
 4. Nächste Schritte

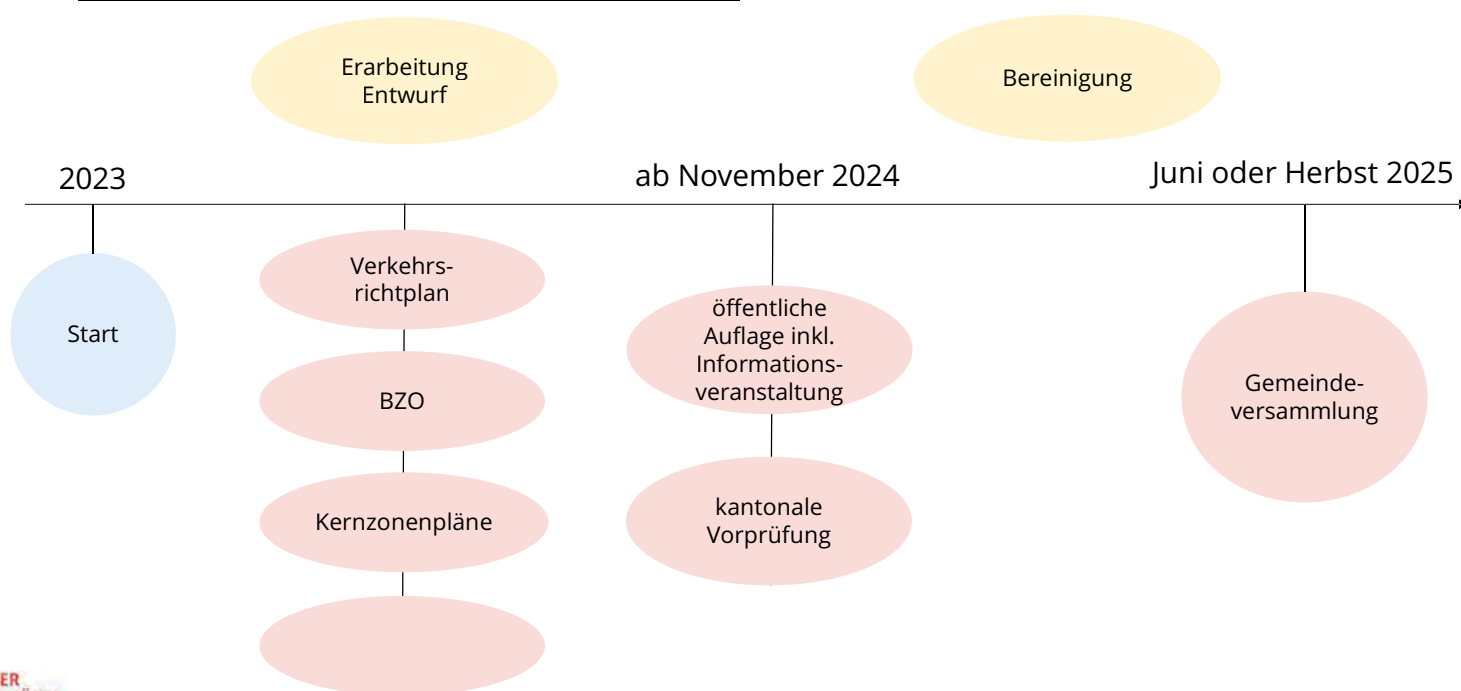
1

EINLEITUNG

Andy Karrer, Gemeindepräsident

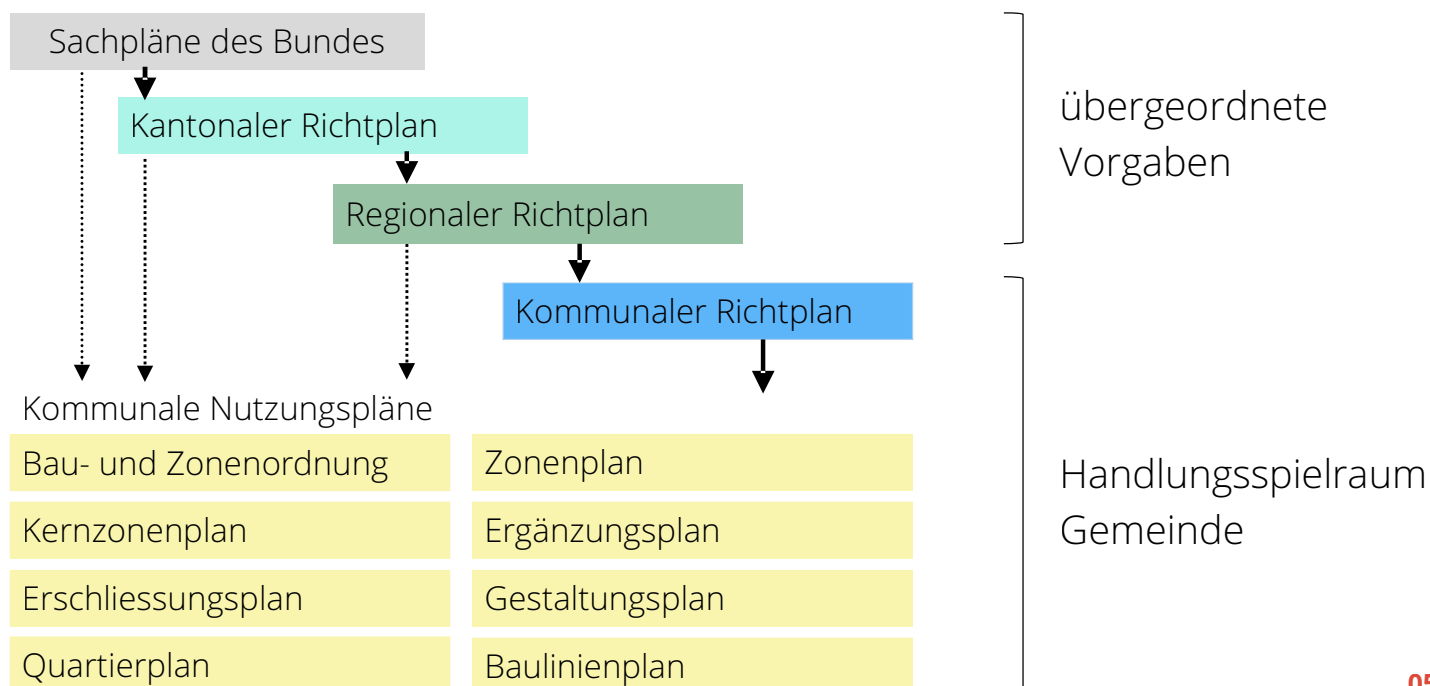
03

ORTSPLANUNGSREVISION



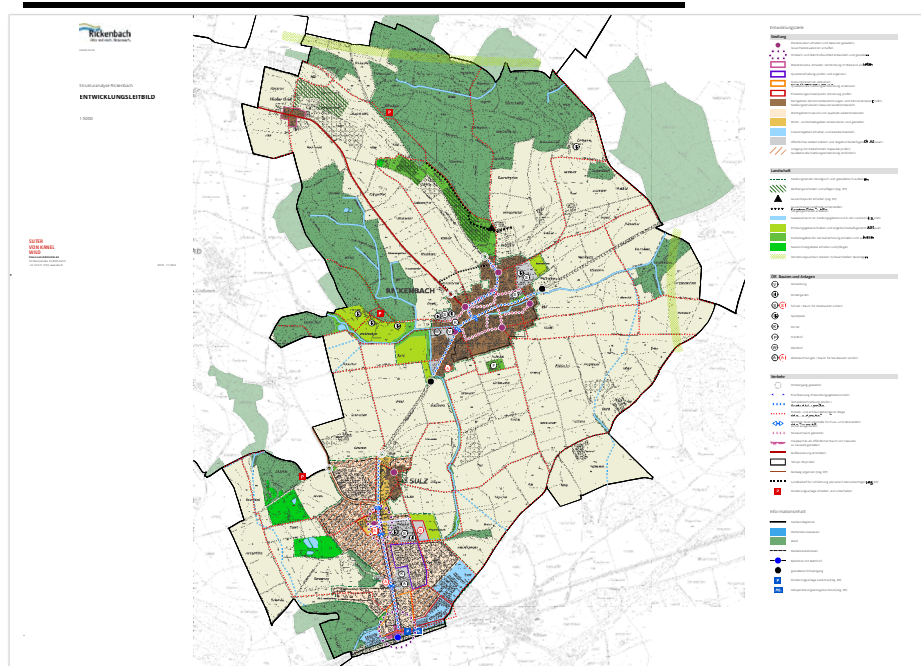
04

PLANUNGSINSTRUMENTE



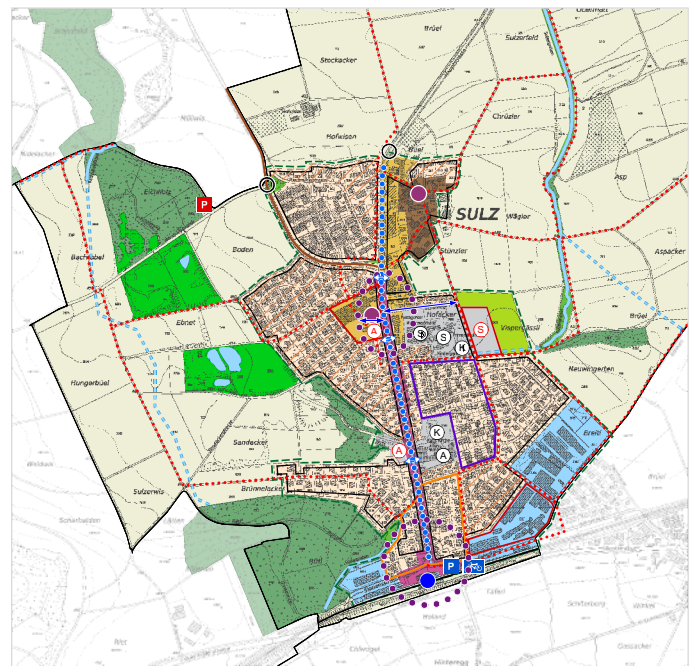
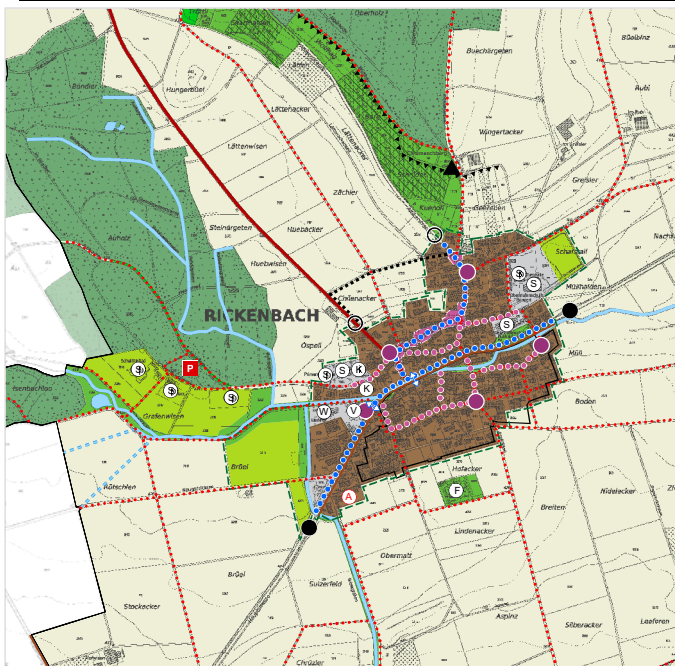
05

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



06

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



07

STELLENWERT RICHTPLANUNG

Rechtliche Grundlage

- § 31 PBG verpflichtet die Gemeinden, einen Verkehrsplan aufzustellen:
 - > Kommunale Strassen für Groberschliessung der Bauzonen
 - > Wege von kommunaler Bedeutung
- Behördenverbindlich
- Umsetzung der Ziele und Festlegungen ist als Auftrag für den Gemeinderat zu verstehen
- Gemeinderat, Behörden und Verwaltung haben sich im Rahmen ihres Ermessensspielraums an die Festlegungen der Richtplanung zu halten
- Basis für Detailplanungen, Projekte und ggf. die Raumsicherung und den Landerwerb

08

STELLENWERT NUTZUNGSPLANUNG

Rechtliche Grundlage

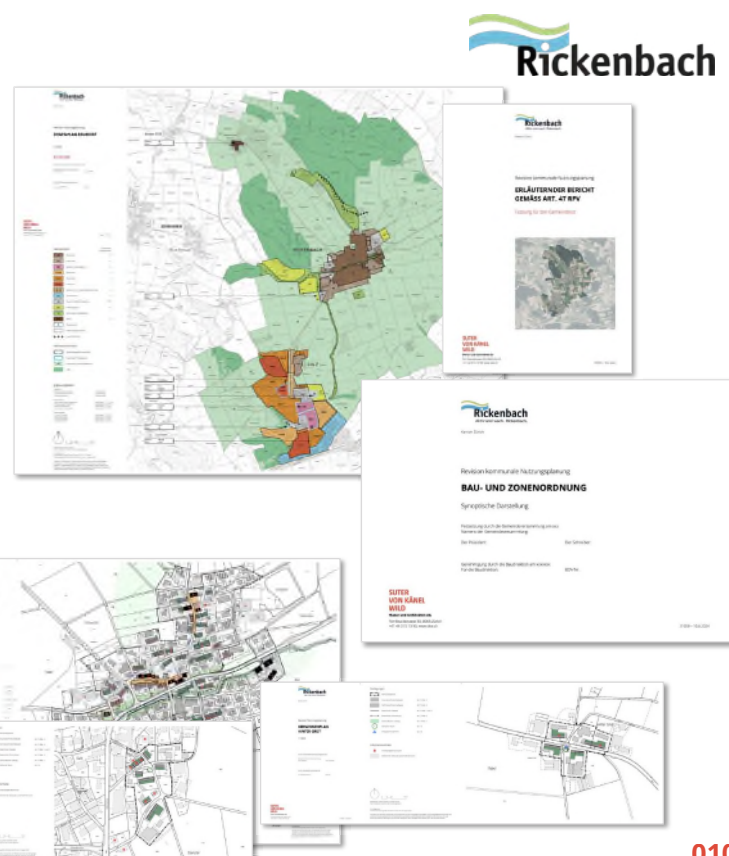
- § 45 PBG verpflichtet die Gemeinden, eine Bau- und Zonenordnung aufzustellen:
 - > regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke
 - > die Unterteilung erfolgt durch einen Zonenplan
- Grundeigentümerverbindlich
- Direkte Anwendbarkeit in der Baugesuchprüfung
- Grundeigentümer, Gemeinderat, Behörden und Verwaltung haben sich an die Festlegungen der Nutzungsplanung zu halten (Ermessensspielraum)

09

INHALTE

BZO und Planfestlegungen

- Bauvorschriften / Bestimmungen
- Zonenplan
- Kernzonenpläne
- Verkehrsrichtplan und -text
- Bericht RPV 47 (nicht verbindlich)



010

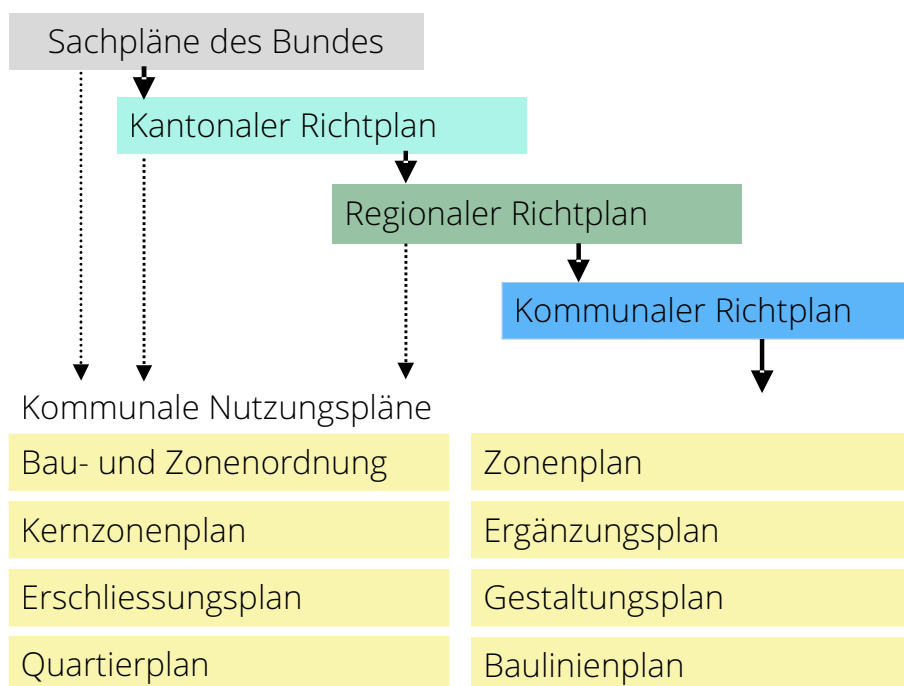
2

RICHTPLAN VERKEHR

Fiona Mera, Ortsplanerin

011

PLANUNGSINSTRUMENTE



012

KOMMUNALER RICHTPLAN

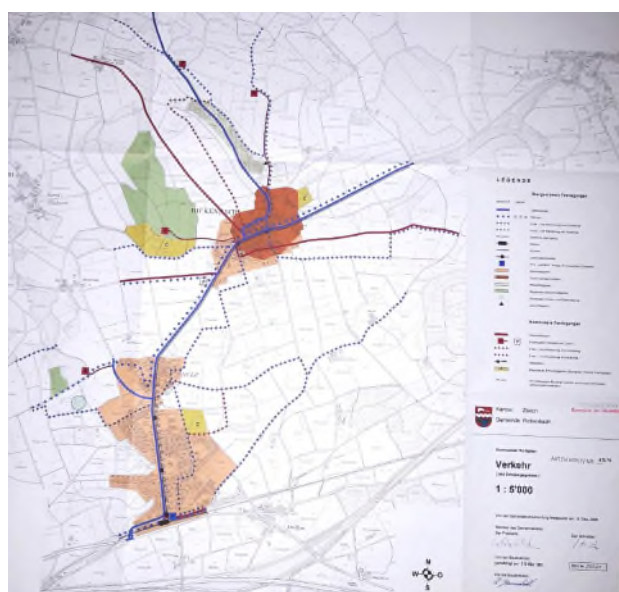
- Aufhebung Gesamtplan von 1983
- Neufestsetzung kommunaler Verkehrsplan
- Erholungsgebiete können/müssen im Verkehrsplan verankert werden

Bestandteile:

- Verkehrsplan
- Text mit Festlegungen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

GESAMTPLAN 1983

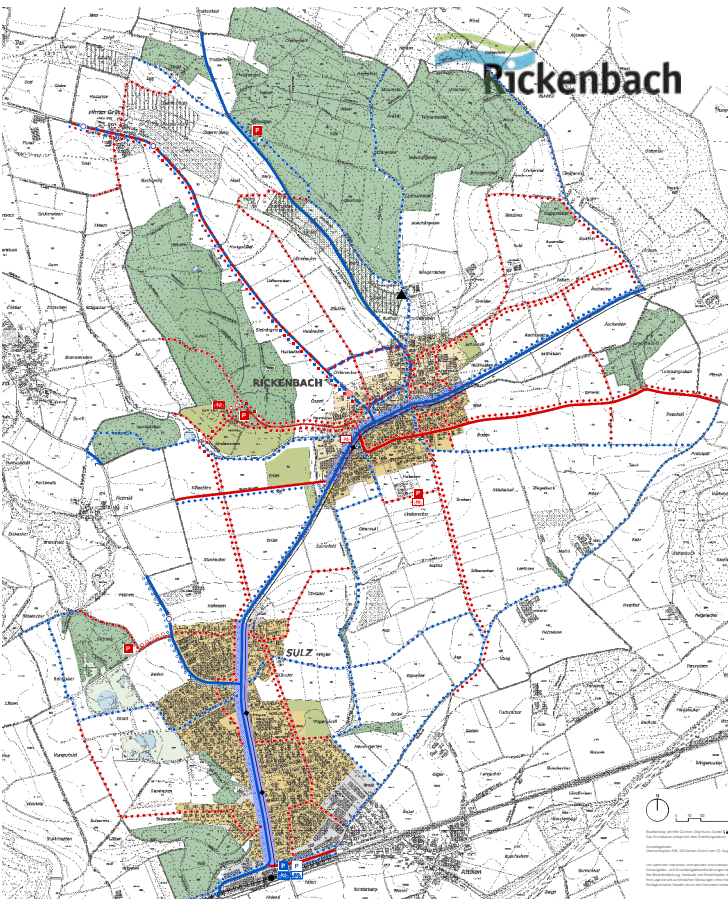
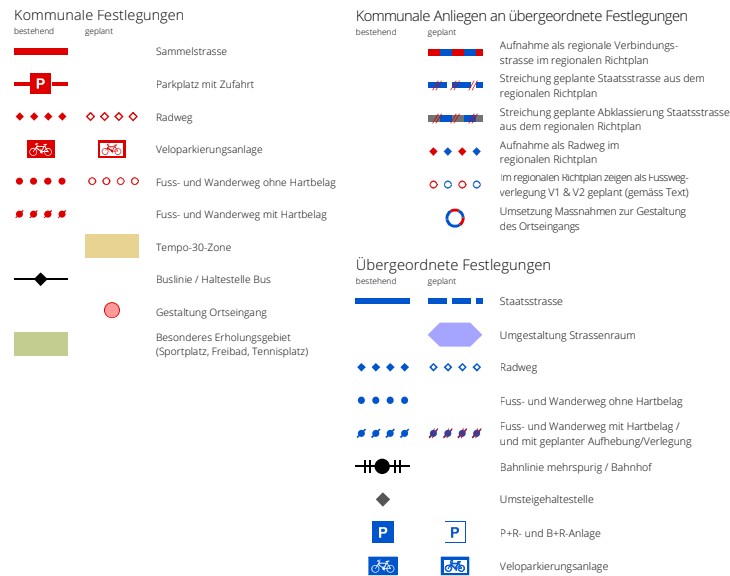
Kommunaler Verkehrsrichtplan



Gesamtplan Siedlung und Landschaft

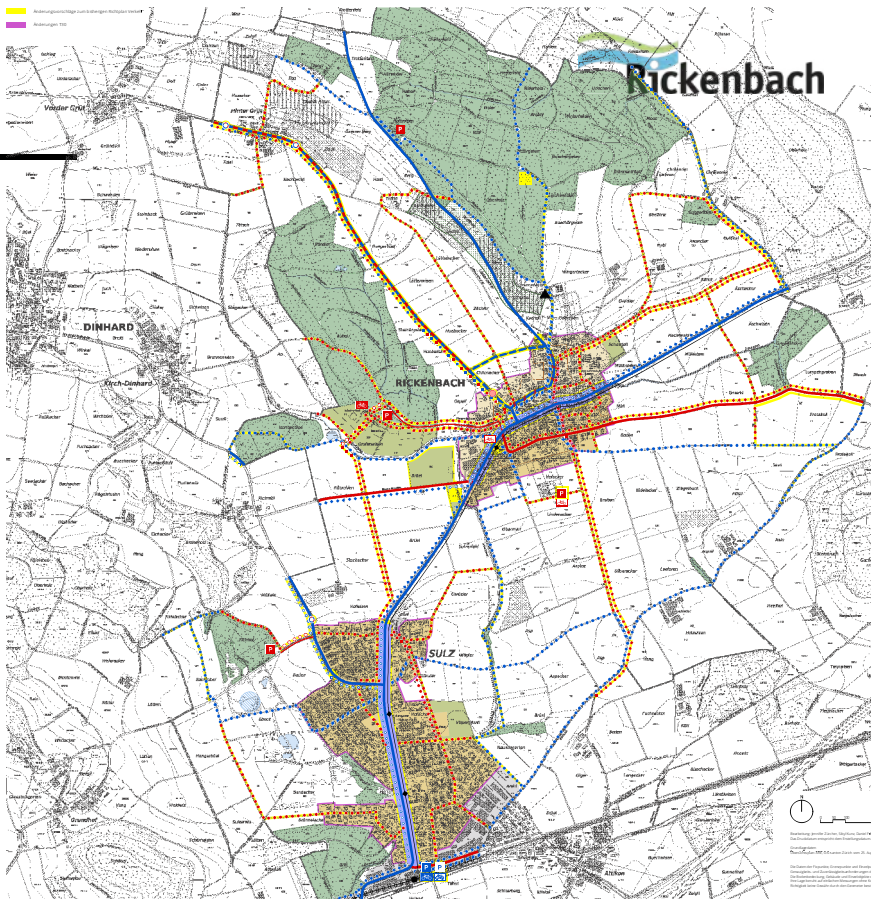


RICHTPLAN VERKEHR



RICHTPLAN VERKEHR

Änderungen



RICHTPLAN VERKEHR

Teil Fussverkehr

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant



Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag



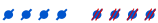
Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag

Übergeordnete Festlegungen

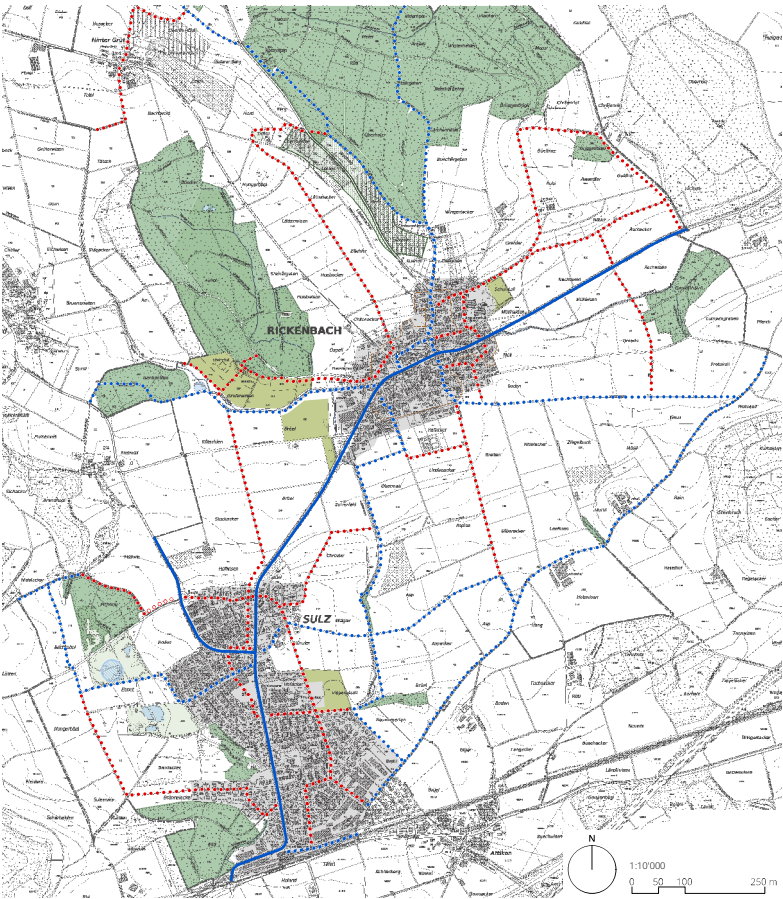
bestehend geplant



Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag



Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag /
und mit geplanter Aufhebung/Verlegung



RICHTPLAN VERKEHR

Teil Veloverkehr

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant



Radweg



Veloparkierungsanlage

Übergeordnete Festlegungen

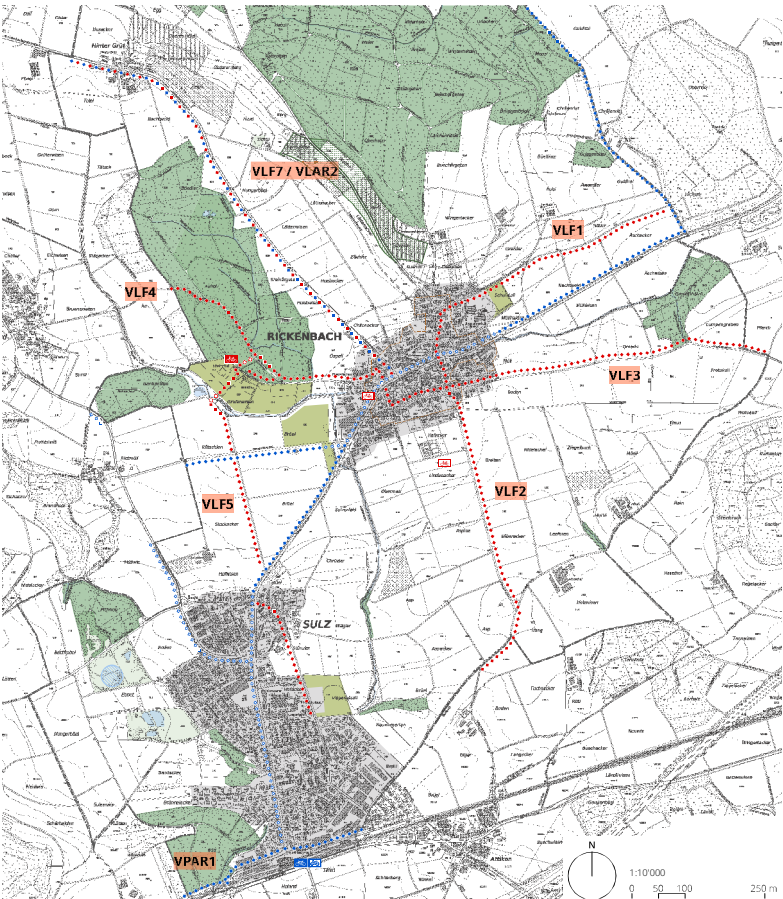
bestehend geplant



Radweg



Veloparkierungsanlage



RICHTPLAN VERKEHR

Anliegen an übergeordnete Festlegungen

- Hinter Grütstrasse als regionale Verbindungsstrasse mit regionalem Radweg
- Verzicht auf Umfahrungsstrasse Dorfkern Rickenbach (Zächlerstrasse / Büelstrasse)

RICHTPLAN VERKEHR

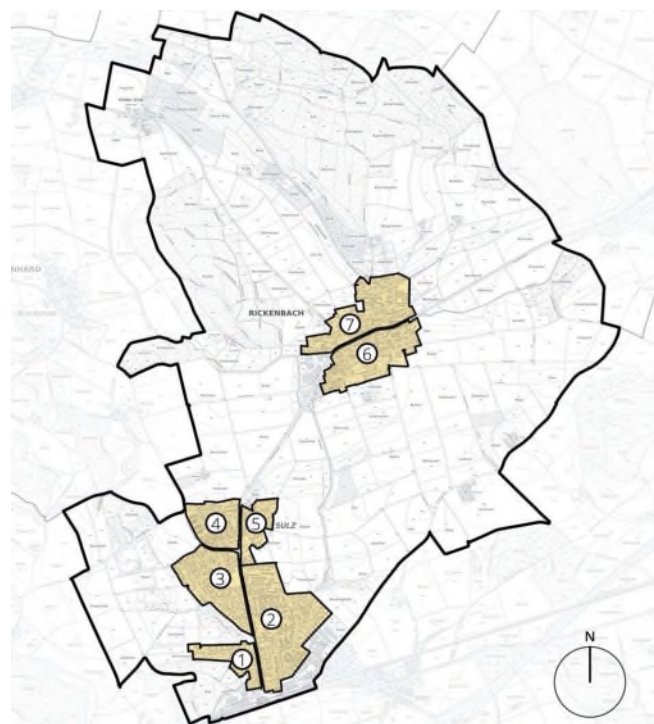
Umgestaltung Strassenraum

- Innerörtliche Strassenzüge werden mit Blick auf den Fuss- und Veloverkehr attraktiv und siedlungsorientiert gestaltet.
- Die siedlungsorientierte Gestaltung erfolgt in Abstimmung auf die angrenzenden Räume und das Nutzungsangebot.
- Im kommunalen Richtplan: Aufwertung Ortsdurchfahrt Hinter Grüt
- Anliegen an Kantonsstrassen: Aufwertung Stationsstrasse / Hauptstrasse

RICHTPLAN VERKEHR

Tempo 30 Zonen

- Einführung von Tempo-30-Zonen im ganzen bewohnten Siedlungsgebiet



021

RICHTPLAN VERKEHR

Ortseinfahrten

- Die Ortseingänge und somit die Übergänge zwischen ausserorts und innerorts sind gestalterisch klar erkennbar.
- Durch die Gestaltung der Ortseinfahrten wird der Verkehr gebremst und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer innerorts erhöht.
- Die Gemeinde setzt sich beim Kanton für die Gestaltung der Ortseinfahrten auf den übergeordneten Strassen ein.
- Im kommunalen Richtplan an Hinter Grütstrasse, Dinharderstrasse

022

RICHTPLAN VERKEHR

Parkierung

- Parkierungsanlagen: Rottrotten, Auholz, Eichholz und Friedhof Hofacker
- Die erforderliche Parkierung erfolgt grundsätzlich auf Privatgrund.
- Bei Neubauten wird die Anzahl an Parkplätzen auf Privatgrund auf eine zweckmässige Anzahl beschränkt.
- Übermässiger unentgeltlicher Gemeingebrauch der Strassen und des sonstigen öffentlichen Grundes zu Abstellzwecken wird bei Bedarf mittels geeigneter Mittel wie Verboten oder Gebühren unterbunden.

RICHTPLAN VERKEHR

Erholungsgebiete

- Schaffung der Grundlage für die Bezeichnung von Erholungszonen in der kommunalen Nutzungsplanung
- Die bestehenden kommunalen Festlegungen werden beibehalten und übernommen.
- Umzonung für Erweiterung Schulanlage im Vispergässli
- Abtausch mit Erholungszone Brüel (Neugut)

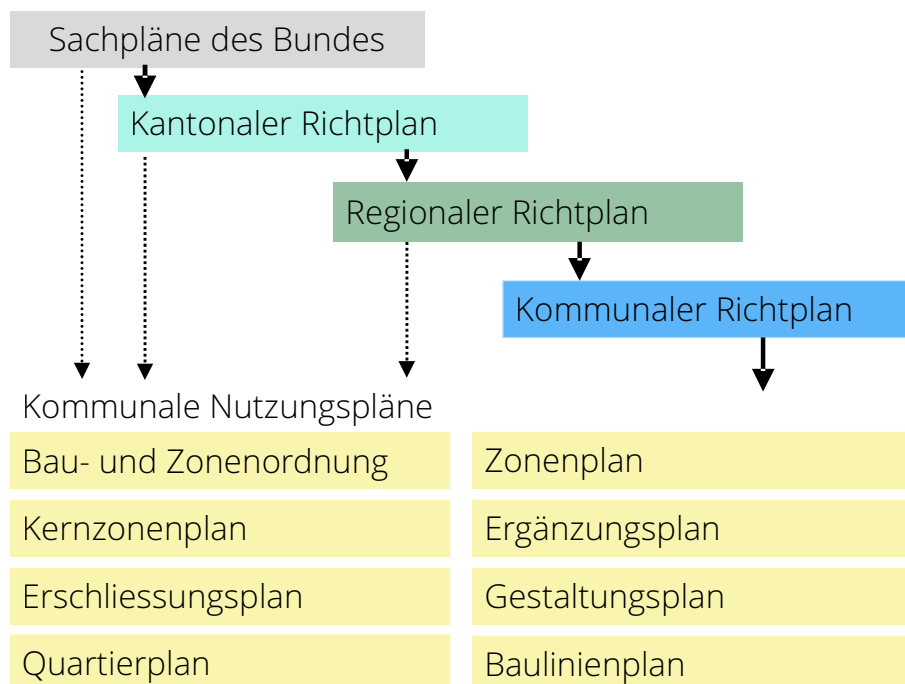
VERSTÄNDNISFRAGEN



3

NUTZUNGSPLANUNG

PLANUNGSINSTRUMENTE



HAUPTANLIEGEN NUTZUNGSPLANUNG

- Anpassung an Begriffe des neuen PBG
(Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB)
- Aktualisierung Kernzonenpläne und Kernzonenbestimmungen
- Anpassung BZO Bestimmungen an ADER-Vorlage
- Vereinzelte Umzonungen
- Umsetzung klimaangepasste Siedlungsentwicklung
(Revision kantonales Planungs- und Baugesetz ab 1.12.2024 in Kraft)

IVHB – BEGRIFFE IM ÜBERBLICK

IVHB umfasst insgesamt 30 Begriffe

- 6 Begriffe sind neu
(z.B. Gesamthöhe)
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe
(z.B. Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe)
- 13 Begriffe sind unverändert
(z.B. Baumassenziffer)
- 1 Begriff wird nicht übernommen
(Geschossflächenziffer)

➤ Neudefinitionen

➤ neue Bezeichnungen
➤ teilweise geänderte Definitionen

➤ Bezeichnung unverändert
➤ Aber: teilweise geänderte Definitionen!

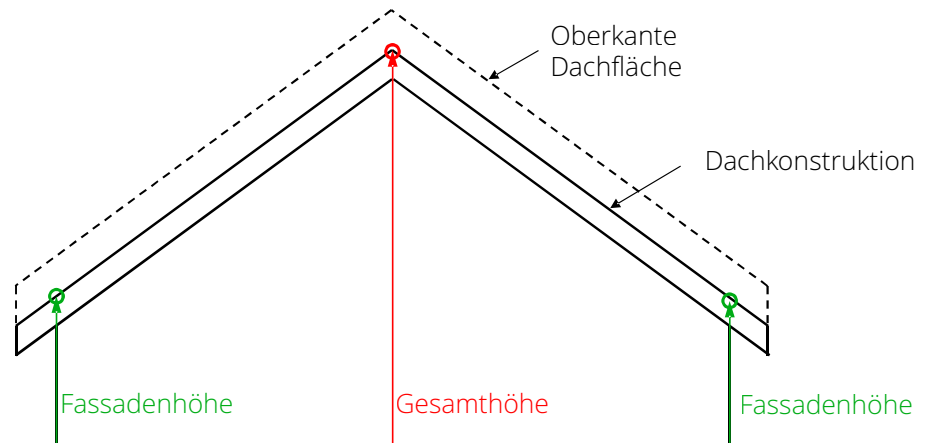
IVHB – BEGRIFFE IM ÜBERBLICK

Bisher:	Neu:
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain
Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten
Firsthöhe	–
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
–	Gesamthöhe
–	Grünflächenziffer
Massgebliche Grundfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB – FASSADENHÖHE UND GESAMTHÖHE

Oberer Messpunkt: Oberkante der Dachkonstruktion (Tragwerk)

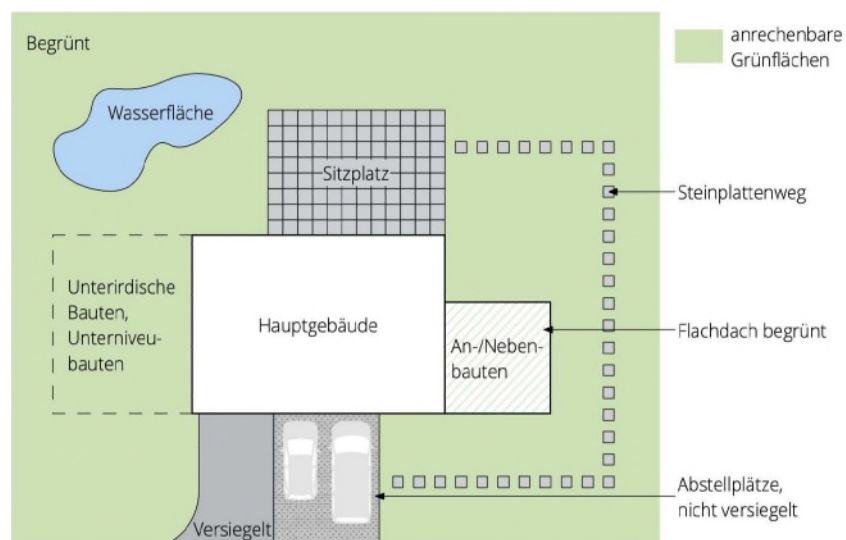
- Gebäude können effektiv bis zu 50 cm höher werden (je nach Dicke Isolation und Dachhaut)



031

IVHB – GRÜNFLÄCHENZIFFER

- Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.



032

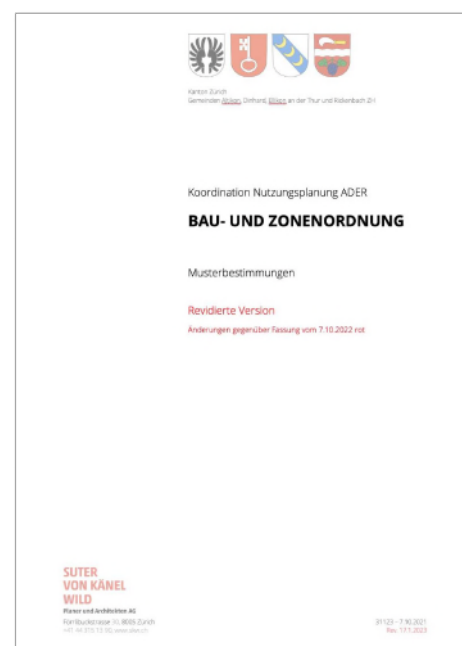
IVHB AUSWIRKUNGEN

- Einige Begriffe können einfach übernommen werden
- Ein Teil der Begriffe erforderte eine Überprüfung im Rahmen der BZO-Revision:
 - Gebäude neu bis zu ca. 50cm höher aufgrund neuer Messweise: wird im Sinne der inneren Verdichtung akzeptiert
 - grössere Dachaufbauten zulässig: in der Kernzone auf 1/3 belassen wie bisher, Wohnzonen neu 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge
- Unabhängig von der Art und Weise der Umsetzung ergeben sich teilweise weitreichende Änderungen im Baubewilligungsverfahren, ohne Beeinflussungsmöglichkeit der Gemeinden!

BZO VORSCHRIFTEN

Harmonisierung ADER

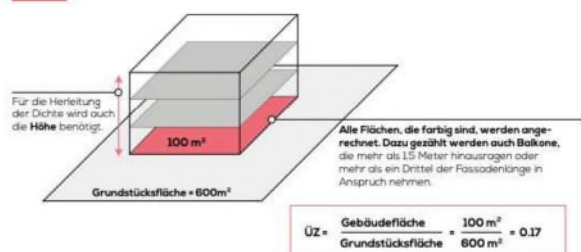
- Mustervorschriften der Nachbargemeinden
- Ortsspezifische Regelungen zulassen z.B.:
 - Wohnzone W3
 - Überkommunale Kernzone
 - Flachdächer



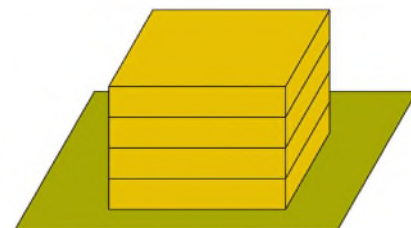
VERGLEICH NUTZUNGSZIFFERN

Überbauungsziffer (ÜZ)

NEU

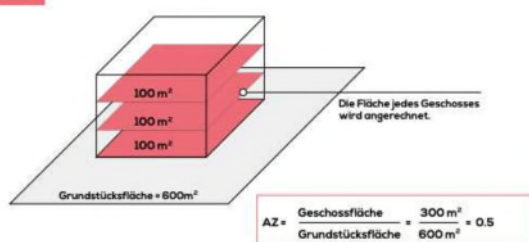


Die erste Skizze (gelbes Haus) zeigt ein viergeschossiges Gebäude mit 300 m² Grundfläche (Fussabdruck), wie es die geplante ÜZ vorsieht. Die maximale Geschossfläche von 1200 m² kann nur realisiert werden, wenn der maximale Fussabdruck von 300 m² nach oben kopiert wird.

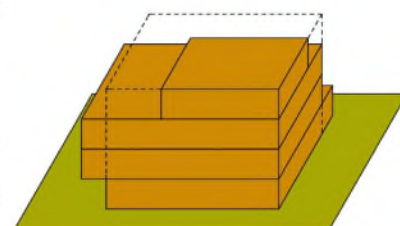


Ausnutzungsziffer (AZ)

BISHER



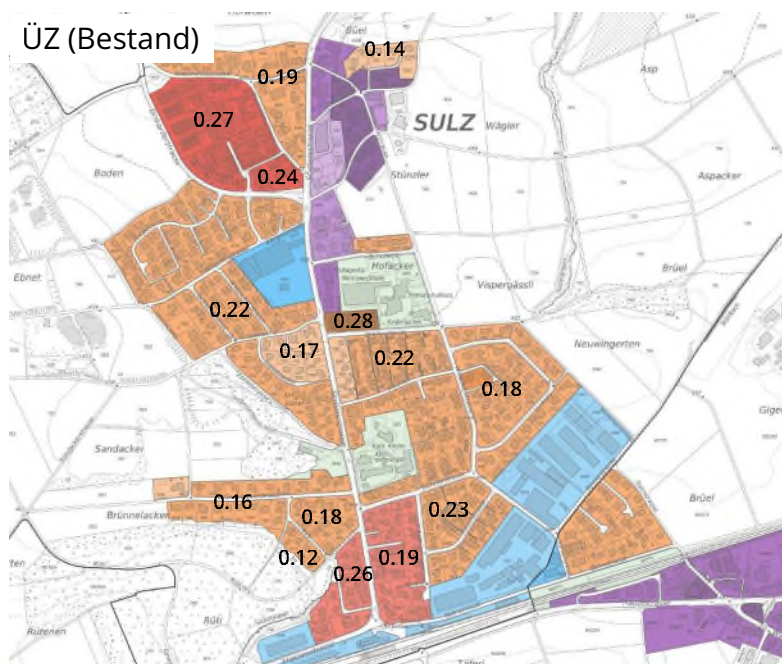
Die zweite Skizze (orangefarbenes Haus) zeigt ebenfalls ein Haus mit 1200 m² Geschossfläche. Jedoch beziehen sich die Flächen nicht auf den Fussabdruck von 300 m². Die maximale Geschossfläche wird auf die vier Geschosse frei verteilt. Das Erdgeschoss hat eine Fläche von 375 m², die beiden Obergeschosse 340 m² und das Attikageschoss 145 m².



038

ANNÄHERUNG ÜBERBAUUNGSZIFFER

ÜZ (Bestand)



Ausbaugrad

keine Bauzone		
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
< 11%	< 11%	< 11%
11-30%	11-30%	11-30%
31-60%	31-60%	31-60%
61-90%	61-90%	61-90%
> 91%	> 91%	> 91%

[Anteile in Prozent]

039

BZO VORSCHRIFTEN

Wohnzonen

	W2/20	W2/20F	W2/27	W3/25	WG2/30
a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude max.	20 %	20 %	27 %	25 %	30 %
b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten max.	5 %	5 %	–	–	–
c) Grünflächenziffer min.	40 %	40 %	40 %	40 %	30 %
d) Gebäudelänge max.	20.0 m	20.0 m	30.0 m	40.0 m	35.0 m
e) Fassadenhöhe max. *	7.5 m	6.5 m	7.5 m	10.5 m	7.5 m
f) Gesamthöhe max. bei Gebäuden mit Schrägdächern	12.5 m	12.5 m	14.5 m	17.5 m	14.5 m
g) Gesamthöhe max. bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach	10.0 m	10.0 m	11.0 m	14.0 m	11.0 m
h) Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
i) Mehrlängenzuschlag ab 25 m	–	–	1/3 der Mehrlänge		

* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) an dieser Stelle um 1.0 m.

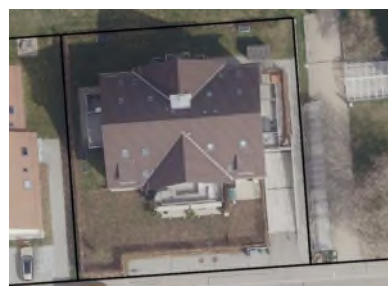
041

GRÜNFLÄCHENZIFFER

Beispiele



Zone: W2/20
GZ neu: 40%
Bestand: ca. 56%



Zone: W2/27
GZ neu: 40%
Bestand: ca. 50%



Zone: W2/27
GZ neu: 40%
Bestand: ca. 45%



Zone: W3/25
GZ neu: 40%
Bestand: ca. 51%

044

GEWERBEZONE

- Erhöhung der Baumassenziffer
- Ersatz der Freiflächen- durch die Grünflächenziffer

ABSTELLPLÄTZE

- 1 Abstellplatz je Wohnung kleiner als 3.5 Zimmer
- 2 Abstellplätze je Wohnung ab 3.5 Zimmer / Einfamilienhaus
- Zusätzlich 20% davon für Besuchende
- Reduktion mit Mobilitätskonzept oder in der Kernzone möglich
- Ausführung möglichst mit wasserdurchlässigem Belag

- 1 Veloabstellplatz je Zimmer
- Davon 5 % für Spezialfahrzeuge (Lastenvelos, Anhänger etc.)

AREALÜBERBAUUNGEN

- In Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen auf Arealen mit min. 3'000 m² Fläche möglich
- Besonders gute Gestaltung gemäss Art. 71 PBG, Beurteilung durch Fachberatung
- Erhöhung der Überbauungsziffer um 3%
- Zusätzliches Vollgeschoss anstelle Attikageschoss
- Keine Beschränkung der Gebäudelänge

UMGEBUNG

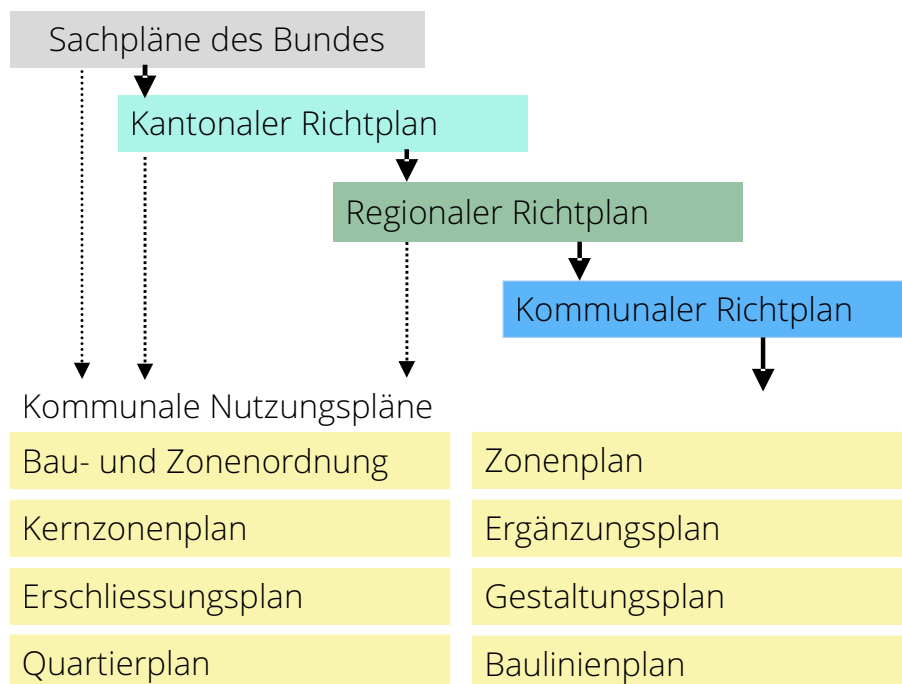
- Genügende Spiel- und Ruheflächen nachweisen
- Flachdächer begrünen
- Gestaltung der Umgebung möglichst naturnah, berücksichtigen des Baumbestandes
- Terrainveränderungen nur zurückhaltend und harmonisch, max. 1.0 m
- Abgrabungen auf max. 1/3 der projizierten Fassadenlinie

VERSTÄNDNISFRAGEN

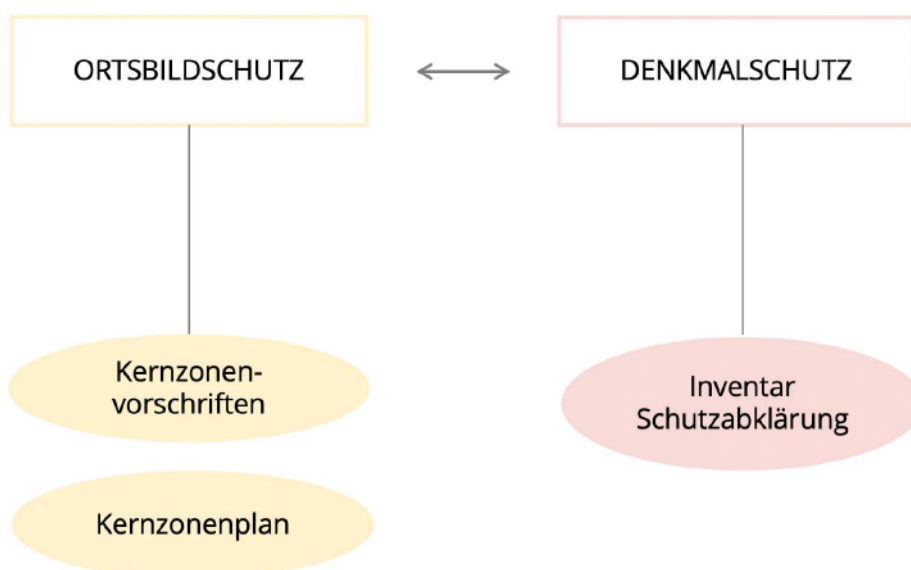


KERNZONENPLÄNE

PLANUNGSINSTRUMENTE



ORTSBILDSCHUTZ – DENKMALSCHUTZ

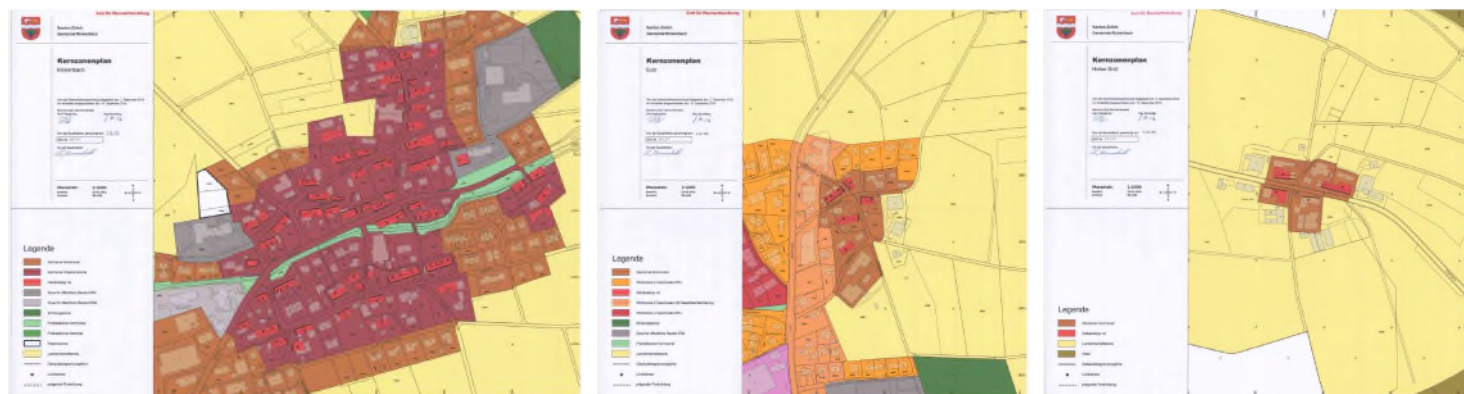
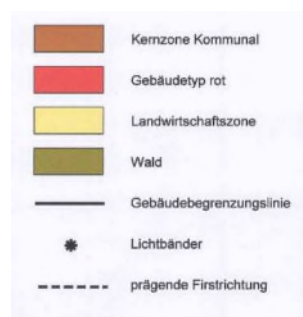


ZIEL DER KERNZONENPLÄNE

- historisches, identitätsstiftendes Ortsbild schützen
- wichtige Zeitzeugen durch konkrete und massgeschneiderte Bestimmungen verankern (Gebäude / Freiräume / Bäume / prägende Elemente)
- der Gemeinde bei der Einschätzung der guten Einordnung ins Ortsbild helfen
- den Grundeigentümern mehr Rechtssicherheit geben

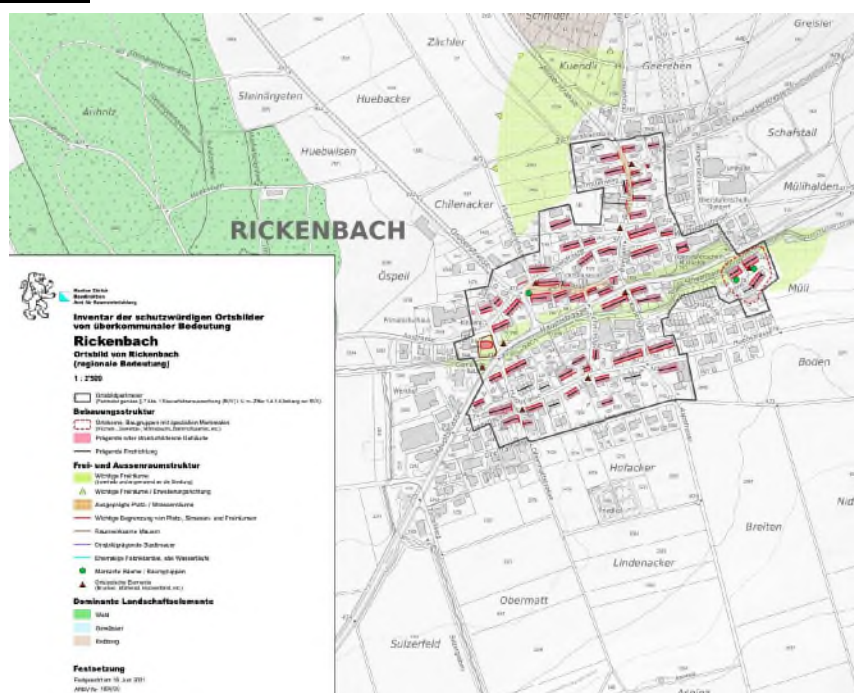
KERNZONENPLÄNE

- Kernzonenplan Rickenbach
- Kernzonenplan Sulz
- Kernzonenplan Hintergrüt



UMGANG KERNZONEN

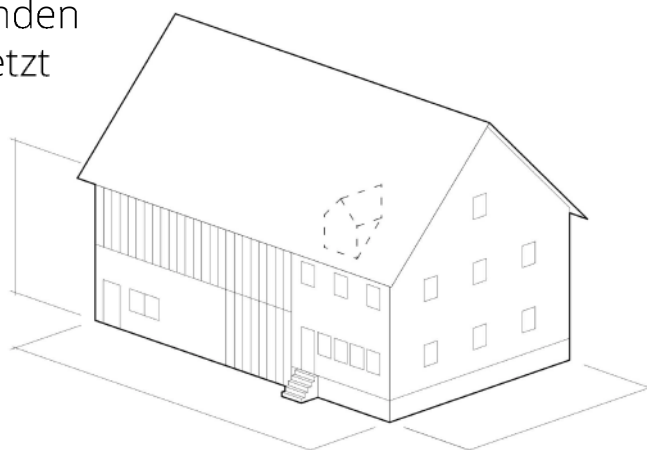
- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Festsetzung Inventar seit 2021
- Anpassung Kernzonenplan an KOB



055

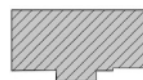
SCHWARZ BEZEICHNETE GEBÄUDE

- **Stellung, Volumen und Fassadenstruktur erhalten**
- Dürfen unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.
- Dachaufbauten werden gemäss Neubauvorschriften beurteilt.
- ≠ Substanzerhalt



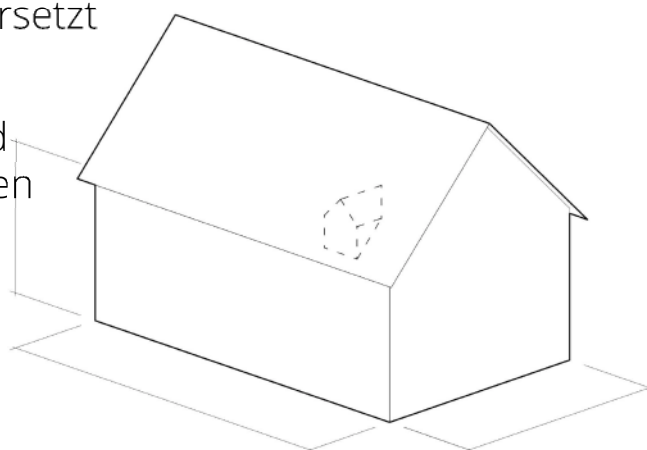
56

GRAU BEZEICHNETE GEBÄUDE



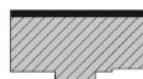
➤ **Stellung und Volumen erhalten oder nach Neubauvorschriften bauen**

- Dürfen unter Beibehaltung der Stellung und äusseren Abmessung umgebaut oder ersetzt werden
- Bei Ersatzbau in veränderten Lagen und Abmessungen gelten Neubauvorschriften
- Dachaufbauten werden gemäss Neubauvorschriften beurteilt



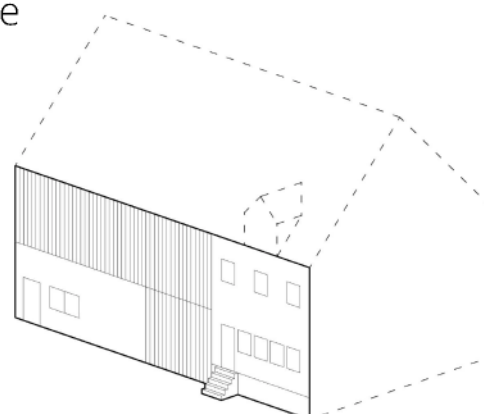
57

PRÄGENDE FASSADE



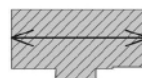
➤ **Fassadenstruktur erhalten**

- Dürfen unter Beibehaltung der Lage sowie prägenden Elemente (bspw. Materialisierung, Fensteröffnungen) der bezeichneten Fassade um-, ersetzt oder neugebaut werden.
- Dachaufbauten werden gemäss Neubauvorschriften beurteilt.



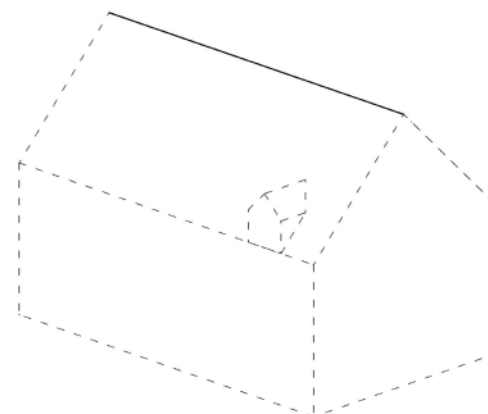
58

HAUPTFIRSTRICHTUNG



➤ Firstrichtung erhalten

- Dürfen unter Einhaltung der bezeichneten Firstrichtungen bezüglich Lage um-, ersetzt oder neugebaut werden.



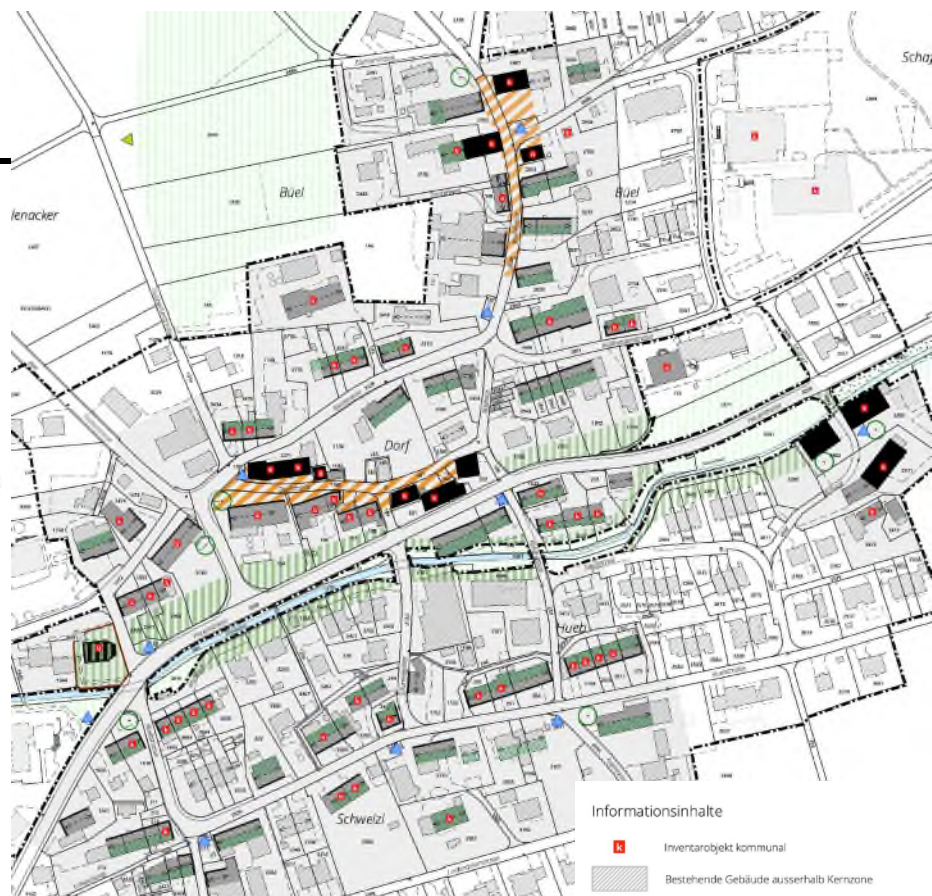
059

KERNZONENPLAN

Rickenbach

Festlegungen

	Kernzonengrenze	
	Schwarz bezeichnete Gebäude	Art. 12 Abs. 1
	Grau bezeichnete Gebäude	Art. 12 Abs. 2
	Nicht bezeichnete Gebäude	Art. 12 Abs. 4
	Bezeichnete Fassade	Art. 13 Abs. 1 und 2
	Bezeichnete Firstrichtung	Art. 13 Abs. 3
	Dachaufbauten zulässig	Art. 14 Abs. 1
	Freiraum	Art. 15
	Markanter Baum	Art. 16
	Prägender Platz- und Strassenraum	Art. 17
	Ortstypisches Element	Art. 18



Informationsinhalte

	Inventarobjekt kommunal
	Bestehende Gebäude ausserhalb Kernzone

KERNZONENPLAN

Sulz

Festlegungen

-  Kernzonengrenze
-  Grau bezeichnete Gebäude
-  Nicht bezeichnete Gebäude
-  Bezeichnete Fassade
-  Bezeichnete Firstrichtung
-  Dachaufbauten zulässig
-  Markanter Baum

- Art. 12 Abs. 2
- Art. 12 Abs. 4
- Art. 13 Abs. 1 und 2
- Art. 13 Abs. 3
- Art. 14 Abs. 1
- Art. 16



SUTER
VON KÄNEL
WILD

 Rickenbach

KERNZONENPLAN

Hinter Grüt

Festlegungen

-  Kernzonengrenze
-  Grau bezeichnete Gebäude
-  Nicht bezeichnete Gebäude
-  Bezeichnete Fassade
-  Bezeichnete Firstrichtung
-  Dachaufbauten zulässig
-  Markanter Baum
-  Ortstypisches Element

- Art. 12 Abs. 2
- Art. 12 Abs. 4
- Art. 13 Abs. 1 und 2
- Art. 13 Abs. 3
- Art. 14 Abs. 1
- Art. 16
- Art. 18



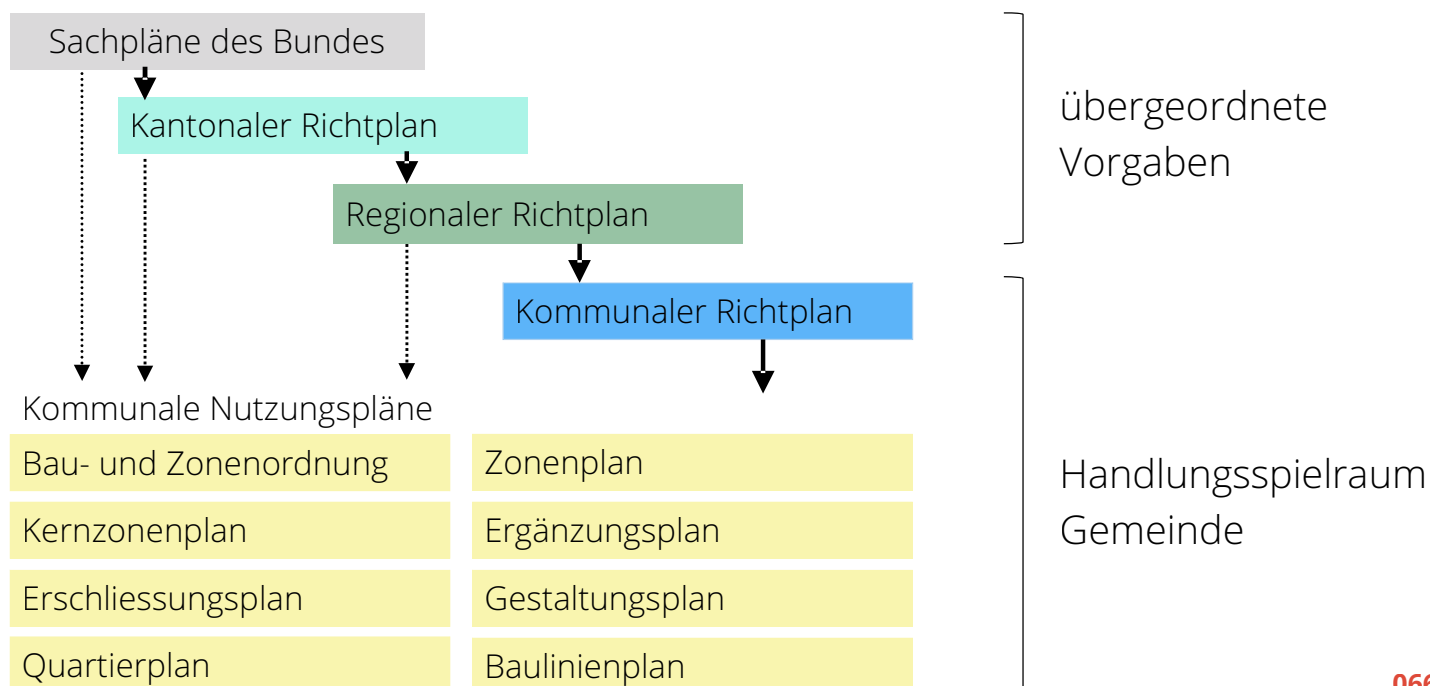
SUTER
VON KÄNEL
WILD

VERSTÄNDNISFRAGEN



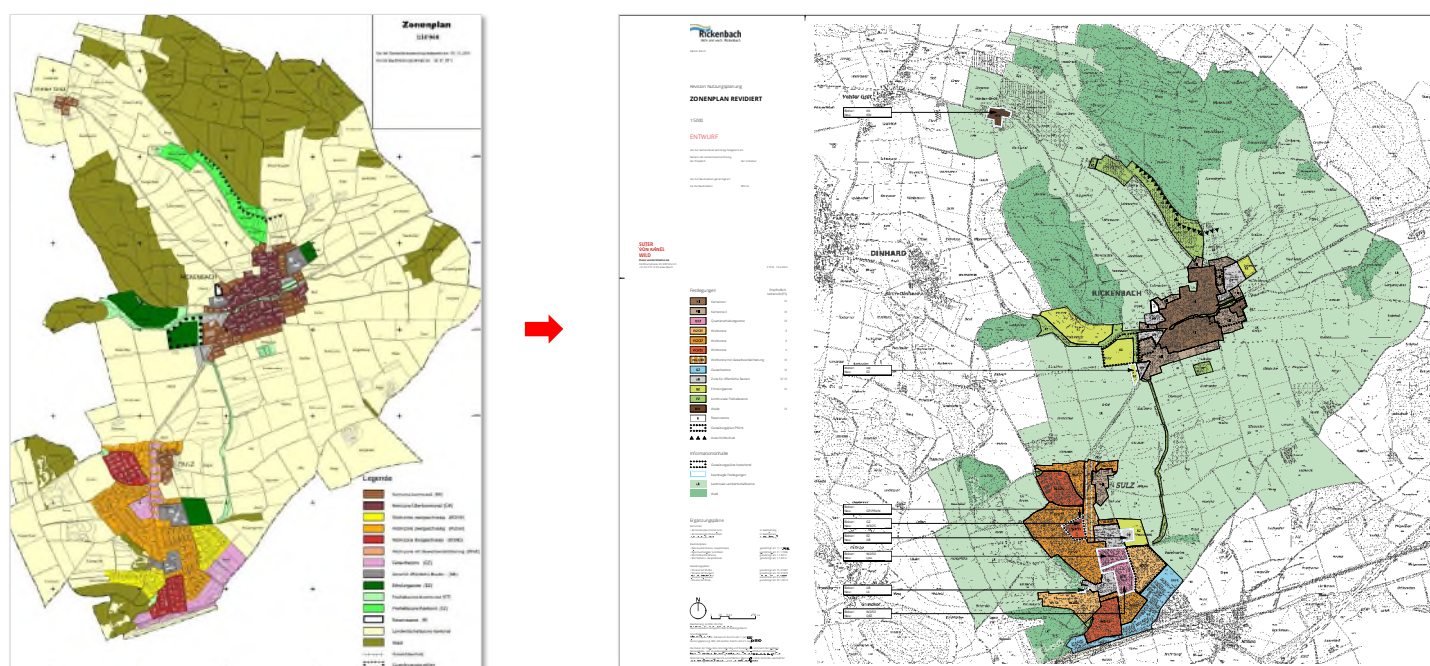
ZONENPLAN

PLANUNGSINSTRUMENTE



066

ZONENPLAN



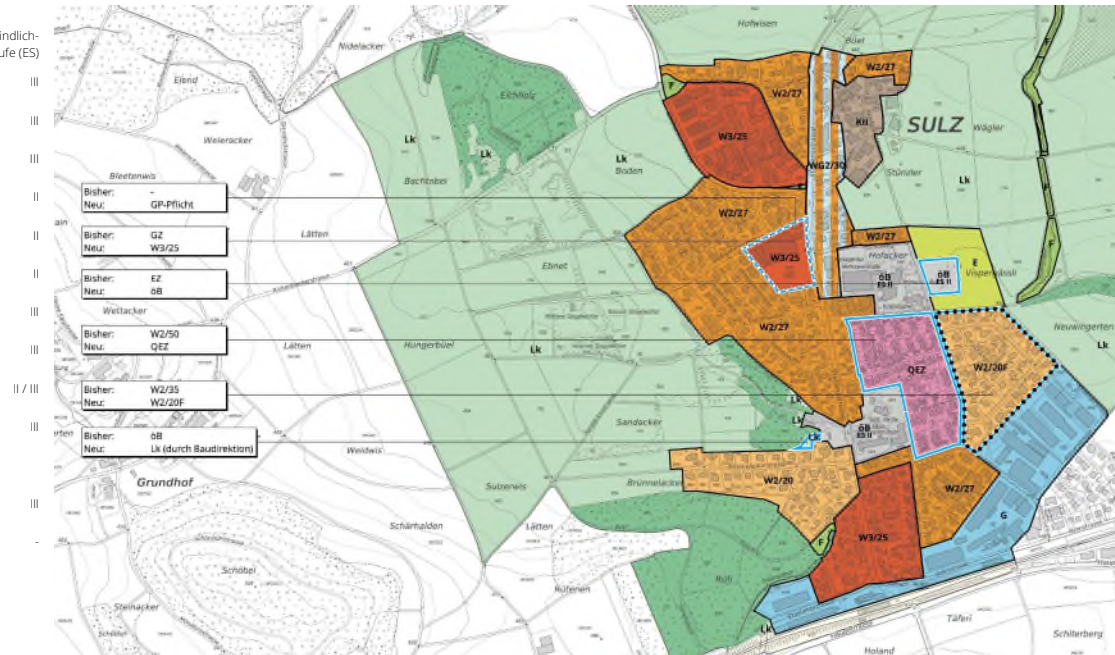
067

ZONENPLAN

Festlegungen

KI	Kernzone I
KII	Kernzone II
QEZ	Quartiererhaltungszone
W2/20	Wohnzone
W2/27	Wohnzone
W3/25	Wohnzone
WG2/30	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
GZ	Gewerbezone
öB	Zone für öffentliche Bauten
EZ	Erholungszone
FZ	kommunale Freihaltezone
KW	Weiler
R	Reservezone
○ ○ ○ ○ ○	Gestaltungsplan-Pflicht
▲ ▲ ▲	Aussichtsschutz

Empfindlichkeitsstufe (ES)



068

UMZONUNG TRUNINGER AREAL

- Wohnzone W3/25
- Gestaltungsplanpflicht mit Qualitätsvorgaben



069

UMZONUNG TRUNINGER AREAL

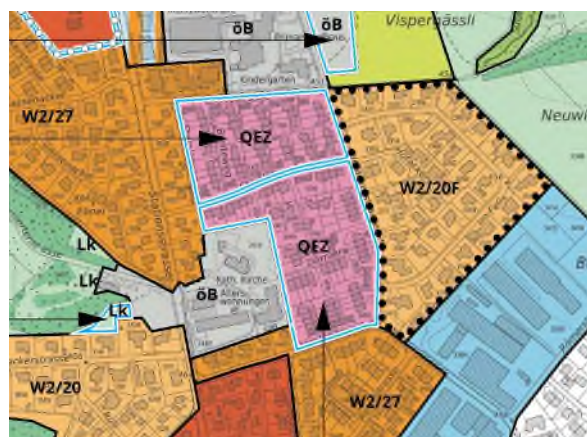
Art. 67 Gestaltungsplanpflicht

Mit dem Gestaltungsplan Truninger-Areal gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:

- Standortgerechte Nutzungsdurchmischung
- Gewerbeflächen und öffentliche Nutzungen von min. 220 m² aGF
- Die Überbauungsziffer kann um die Fläche der Balkone innerhalb der projizierten Fassadenlinie auf bis zu 32 % erhöht werden
- Gebäudelänge von bis zu 55 m
- Hauptzufahrt ins Gebiet ab der Stationsstrasse, Durchwegung mit Fusswegen (Schulweg)
- Begegnungsort mit Zentrumsfunktionen
- Hohe städtebauliche Qualität, Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Ökologisch hochwertige Flächen von mindestens 20 % der Grundstücksfläche
- Bauprojekt basierend auf einem über ein qualifiziertes Verfahren ermittelten Richtprojekt

QUARTIERERHALTUNGSZONE STEINLER / DÖRNLER

- Sicherung wichtigste Strukturmerkmale in Bau- und Zonenordnung
- Zweck der Wahrung des Quartiercharakters und Ermöglichung einer zeitgemässen Weiterentwicklung



QUARTIERERHALTUNGSZONE STEINLER / DÖRNLER

- prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, insbesondere die Firstrichtungen und die Gebäudestellung sind beizubehalten
- Untergeordnete Anbauten zulässig
- Unterschreiten von Grenzabständen bedingt Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Dachneigung beibehalten, Ausbauten des Dachgeschosses und Erhöhung um bis 1.2 m zulässig

	Bisher (W2.50)	Neu (QEZ)
a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude max.	–	27%
Ausnützungsziffer	50%	–
Grünflächenziffer	–	40%
d) Gebäudelänge max.	30.0 m	30.0 m
e) Fassadenhöhe max. *	–	7.5 m
Gebäudehöhe max.	8.1 m	–
f) Gesamthöhe max.	(15.1 m)	11.5 m
g) Vollgeschosse max.	2	2
h) Dachgeschosse max.	2	1

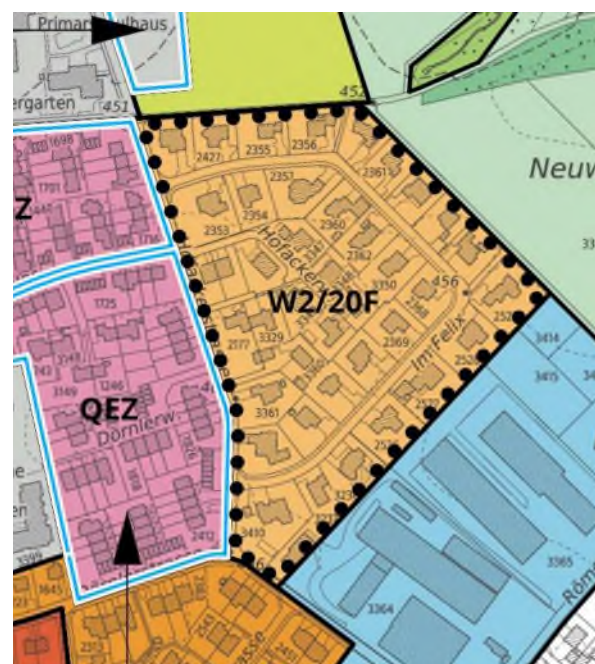
QUARTIERERHALTUNGSZONE STEINLER / DÖRNLER

- Übernehmen der wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbildes und des Quartiercharakters (Materialien, Farbgebung, Bepflanzung)
- Hauptgebäude nur mit Satteldach, Anbauten mit Flachdach möglich
- Dachaufbauten auf der Hälfte der Fassadenlänge, als Schleppgauben mittig angeordnet
- Abweichungen bei einer besonders guten Gestaltung möglich, Beurteilung durch Fachberatung

WOHNZONE IM FELIX

Eigene Zone W2/20F Ablösen Gestaltungsplan

	bisher	neu
a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude max.	–	20%
b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten max.	–	5%
Ausnutzungsziffer	35%	–
d) Gebäudelänge max.	25.0 m	20.0 m
e) Fassadenhöhe max. *	–	6.5 m
Gebäudehöhe max.	8.1 m	–
f) Gesamthöhe max. bei Gebäuden mit Schrägdächern	(14.5 m)	12.5 m
g) Gesamthöhe max. bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach	–	10.0 m



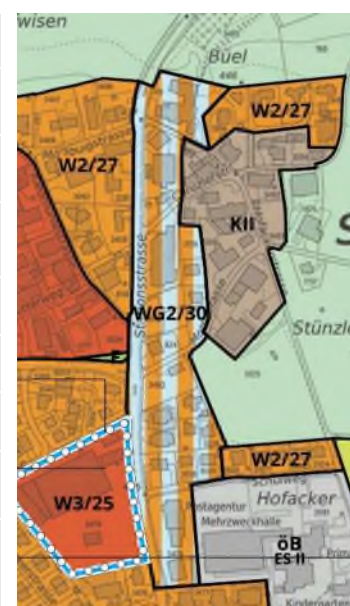
074

WOHN- / GEWERBEZONE

WG2/35

- Wohnungen und mässig störendes Gewerbe zulässig
- Anteil Gewerbe min. 1/3 der gesamten Geschossfläche

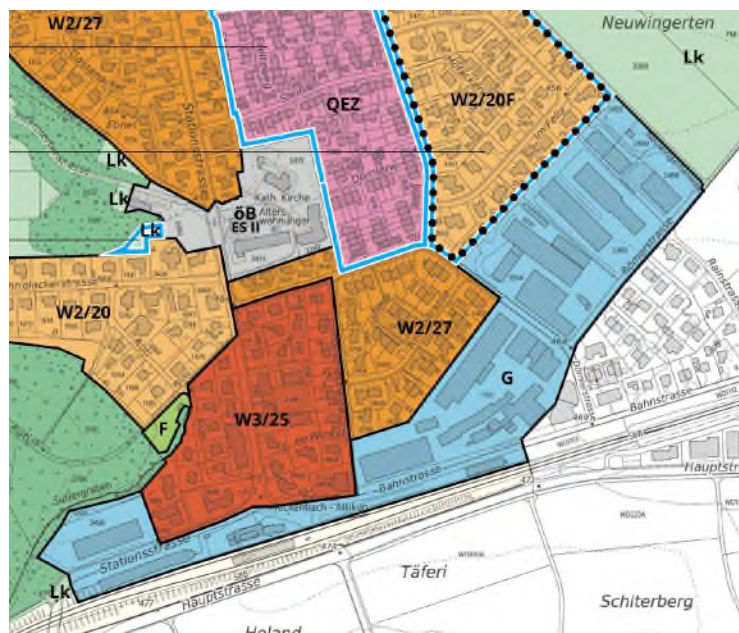
	bisher	neu
a) Überbauungsziffer für Hauptgebäude max.	–	30%
b) Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten max.	–	–
Ausnutzungsziffer	50% / 60%	–
d) Gebäudelänge max.	35.0 m	35.0 m
e) Fassadenhöhe max. *	–	7.5 m
Gebäudehöhe max.	8.1 m	–
f) Gesamthöhe max. bei Gebäuden mit Schrägdächern	–	14.5 m
g) Gesamthöhe max. bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach	–	11.0 m



075

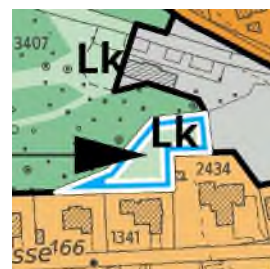
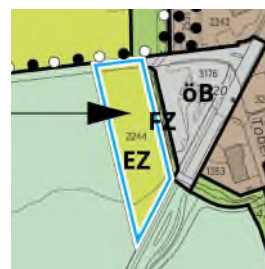
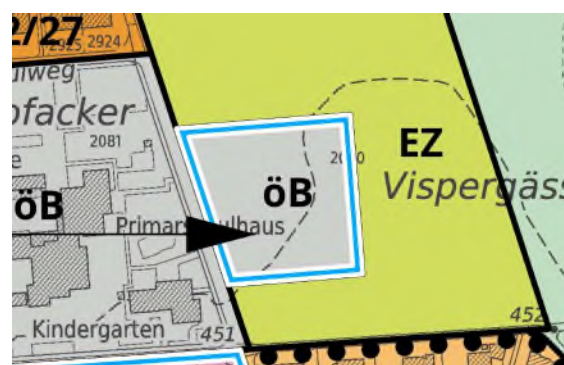
GEWERBEZONE

- Baumassenziffer neu $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (bisher $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$)
- Fassadenhöhe neu 12.0 m (bisher Gebäudehöhe 10.5 m)
- Gesamthöhe neu 16.0 m
- Wegfallen des Mehrlängenzuschlags



076

ERGÄNZUNG ÖBA VISPERGÄSSLI



077

VERSTÄNDNISFRAGEN



4

NÄCHSTE SCHRITTE

VORWIRKUNG

- Mit der öffentlichen Auflage hat die BZO eine negative Vorwirkung
- Bis zur Rechtskraft müssen Baugesuche sowohl mit der alten als auch der neuen BZO geprüft werden und beide einhalten

NÄCHSTE SCHRITTE

- Zurzeit öffentliche Auflage bis 21. Januar 2025
→ Unterlagen einsehen unter www.rickenbach.ch
- Schriftliche Einwendung mit Antrag und Begründung
- Parallel dazu kantonale Vorprüfung
- Beratung der Einwendungen und allfällige Überarbeitung
- Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung im Juni oder Herbst 2025

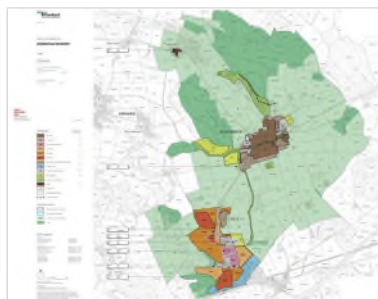
WIE WEITER HEUTE?

- Möglichkeit für Fragen an den Plakatständen

Verkehrsrichtplan



Zonenplan



Kernzonenpläne



Bau- und Zonenordnung



ENDE

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**