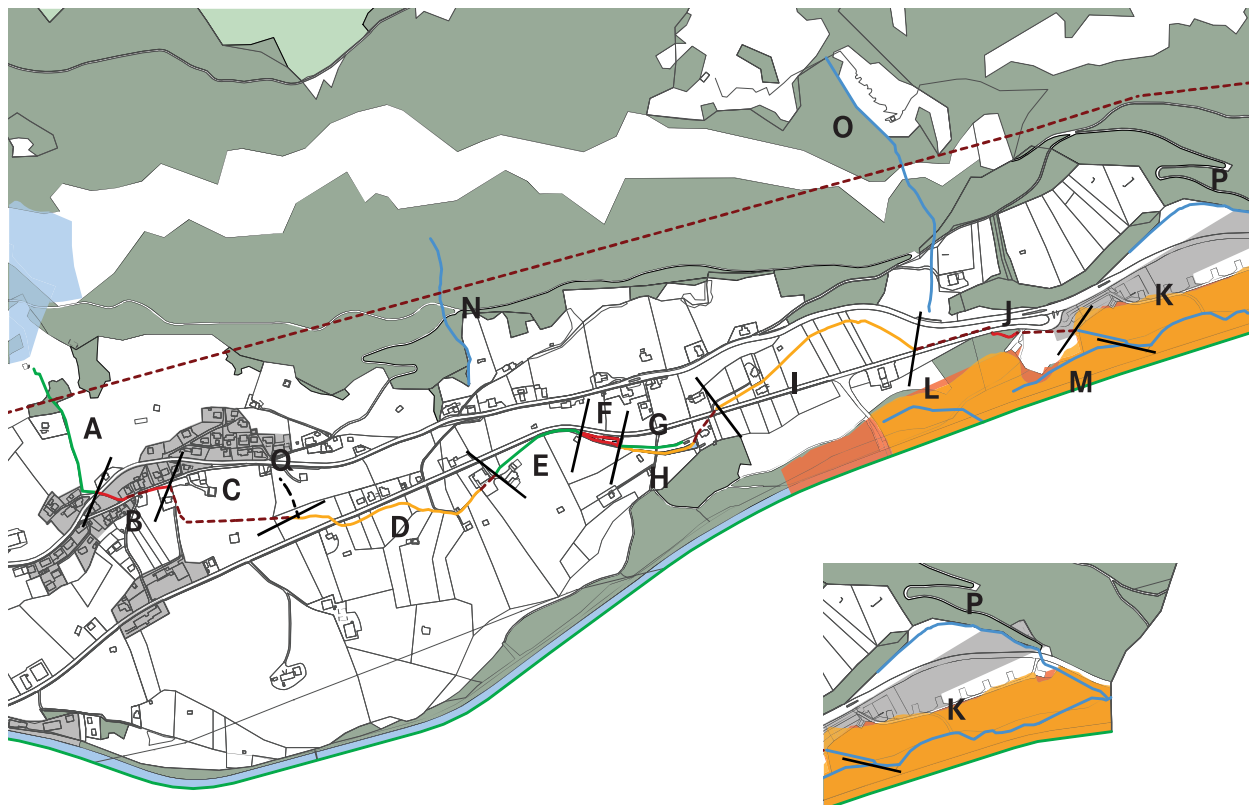


## Ausser-Latterbach



Sektor	Name	Faktor	mGSB	nGSB	GR	Bemerkung
A	Stutzgräbli	1.5	0.6 m	0.9 m	11.0 m	
B	Stutzgräbli	2	0.6 m	1.2 m	11.0 m	
C	Stutzgräbli	--	--	--	11.0 m	GR gemäss Oberlauf
D	Stutzgräbli	1.5	0.6 m	0.9 m	11.0 m	
E	Stutzgräbli	1.5	0.6 m	0.9 m	11.0 m	
F	Stutzgräbli	2	0.6 m	1.2 m	11.0 m	
G	Stutzgräbli	1.5	0.3 m	0.5 m	11.0 m	
H	Stutzgräbli	1.5	0.6 m	0.9 m	11.0 m	
I	Oubächli	1.5	1.0 m	1.5 m	11.0 m	
J	Oubächli	--	--	--	11.0 m	GR gemäss Oberlauf
K	Oubächli	1	2.5 m	2.5 m	20.0 m	BGK   GR gemäss Aue
L	Burgholzgräbli	1	2.0 m	2.0 m	17.0 m	BGK   GR gemäss Aue
M	Schützegraben	1	2.5 m	2.5 m	20.0 m	BGK   GR gemäss Aue
N	Üssere Flüebach	1	0.2 m	0.2 m	11.0 m	teils Wald
O	Egggräbli	1	0.2 m	0.2 m	11.0 m	teils Wald
P	Brünnlisaugräbli	1	0.8 m	0.8 m	11.0 m	BGK
Q	Leitung im Bruni	--	--	--	--	künstliches Gewässer   kein GR

## Feldaufnahmen - Ausser-Latterbach



### N) Üssere Flüebach

Ökom. vormals: keine Aussage Geoportal

Ökom. effektiv: natürlich - Faktor 1

eGSB: 0.2 m

nGSB: 0.2 m

s.k.G: nein

ü. Interessen: keine | teils Wald

GR: 11.0 m



### O) Egggräbli

Ökom. vormals: keine Aussage Geoportal

Ökom. effektiv: natürlich - Faktor 1

eGSB: 0.2 m

nGSB: 0.2 m

s.k.G: nein

ü. Interessen: keine | teils Wald

GR: 11.0 m

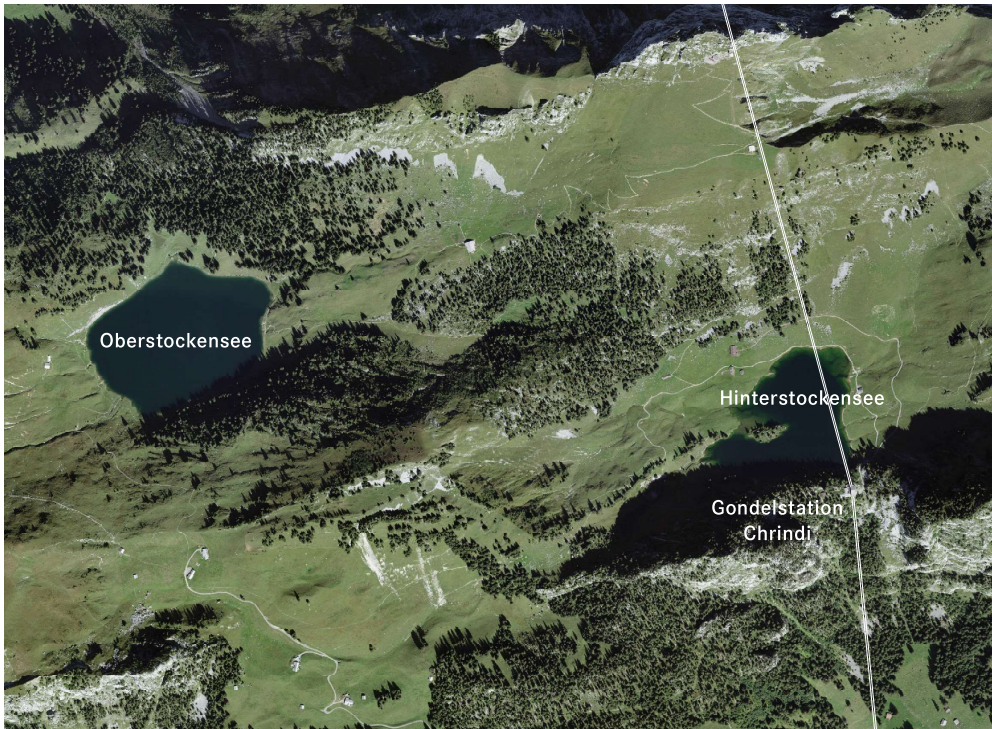
## **Simme**

In der neuen Wasserbauverordnung des Kantons werden Fliessgewässer bezeichnet, deren Hochwasserschutzmassnahmen überkommunal geplant werden müssen. Für sie muss der Kanton innert zehn Jahren nach Inkrafttreten der neuen Wassergesetzgebung einen Gewässerrichtplan erlassen. Auch an Gewässern mit erhöhtem Koordinationsbedarf müssen die Gemeinden Gewässerräume festlegen. Die Breite derselben soll in Absprache zwischen den Gemeinden und dem zuständigen Oberingenieurkreis (OIK) definiert werden. Die Simme ist eines dieser Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf. In Absprache mit dem OIK I beträgt der Gewässerraum der Simme 15.0 m ab der Mittleren Hochwasserlinie (Böschung). Im Bereich der Auenschutzgebiete wird der Gewässerraum entsprechend erhöht (vgl. S. 12).



### 3.4 Berechnung Gewässerraumbreiten stehende Gewässer

Für die beiden Seen wird der minimale Gewässerraum von 15.0 m ab der mittleren jährlichen Hochwasserlinie ausgewiesen.



## 4. ERLÄUTERUNGEN ANPASSUNGEN BMBV UND INHALTLICHER ART

Artikel	Erläuterungen
1	Ergänzung des Zonenplans Gewässerräume. Formelle Anpassung.
5	Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist im kantonalen Baugesetz (Art. 142 ff) geregelt. Erlenbach hat kein eigenes Reglement über die Mehrwertabschöpfung / den Ausgleich von Planungsvorteilen. Formelle Anpassung.
6	"aktuell gültig" statt Datum des Baubewilligungsdekrets. Verhindert ein "veraltetes" Datum. Formelle Anpassung.
8	Der bestehende Artikel ist aus Sicht Gemeinde zu streng formuliert. Eine Bauvoranmeldung ist nicht üblich, die Kontaktaufnahme mit der Bauverwaltung wird empfohlen. Inhaltliche Anpassung.
12, Abs. 4	Für vorspringende Gebäudeteile, die den Vorgaben von Artikel 17 GBR entsprechen, gilt ein Strassenabstand von 2.00 m. Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein und es darf dem verkleinerten Strassenabstand kein Planungsvorhaben entgegenstehen. Inhaltliche Anpassung.
12, Abs. 5 (alte Nummerierung)	Kann gestrichen werden, da er lediglich einen Hinweis auf die übergeordnete Gesetzgebung macht. Der Hinweis auf weitere Gesetzgebungen wird im Artikel 2 GBR bereits gemacht. Formelle Anpassung.
13	Anpassung an die Gewässerschutzgesetzgebung. Erläuterungen siehe separater Erläuterungsbericht. Formelle Anpassung.
15	<p>In Erlenbach fallen an verschiedenen Orten die Zonengrenzen nicht auf Parzellengrenzen (z.B. Wohnzone - Landwirtschaftszone: Gebiet Grabenweidli (Parz. Nr. 1661, 1679), Gebiet Bachmatte (1477, 1745, 1846) etc. Auch die Grenze zwischen der Kernzone und der Wohnzone (z.B. im Dorf Erlenbach) ist oftmals nicht parzellenscharft gezogen.</p> <p>Die bestehende Regelung, dass von der Zonengrenze die gleichen Abstände wie von Nachbarparzellen gelten, ist daher für die Gemeinde Erlenbach nicht zielführend. Wird das Bauen auf die Zonengrenze zugelassen, können Parzellen sinnvoller und dichter ausgenutzt werden. Da keine Ausnahmen zur Unterschreitung des Zonenabstandes bewilligt werden können (auch nicht durch ein Näherbaurecht), erachtet die Gemeinde die Regelung als zu starr und realitätsfremd.</p> <p>Inhaltliche Anpassung.</p>

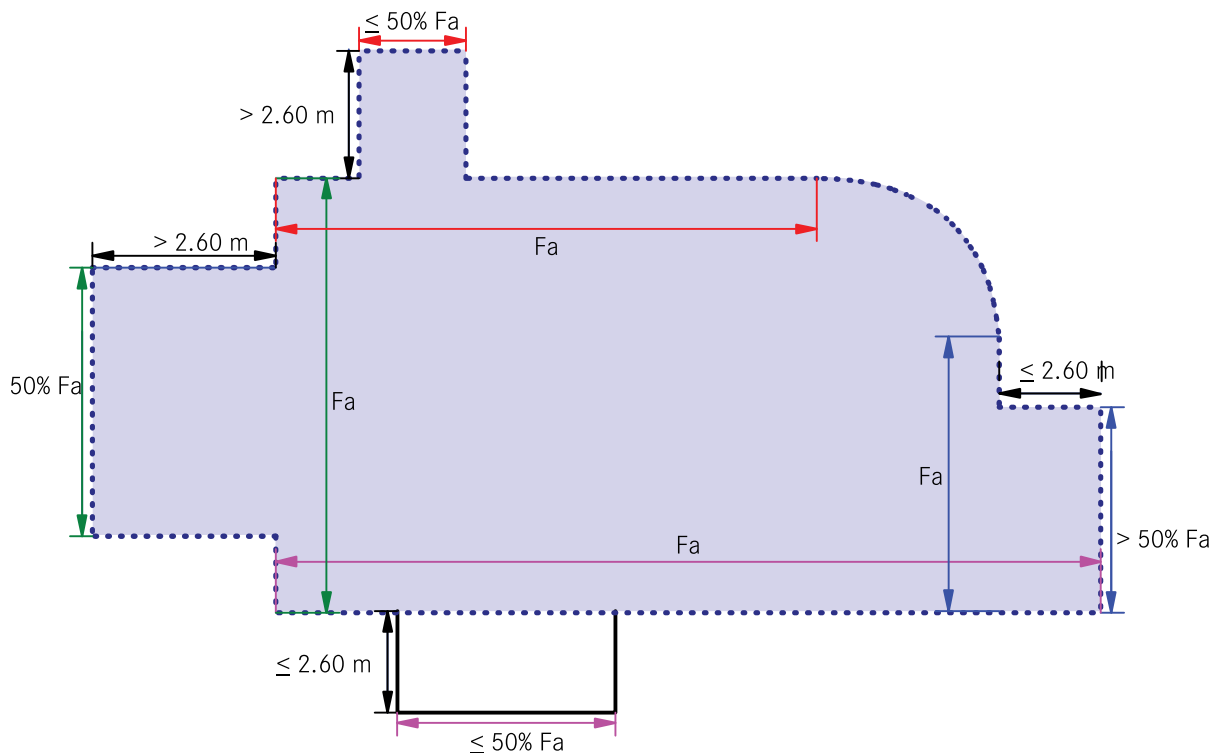
16, Abs. 1	<p>Anpassung der Begriffe aufgrund der BMBV (alt: gewachsener Boden, neu: massgebendes Terrain).</p> <p>Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen. Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr oder einer Gefährdung des Grundwassers zweckmässig sein.</p> <p>Häufig wird ein Terrain im Hinblick auf (oder während der) Bauarbeiten abgegraben, so dass das Terrain tiefer liegt als das Terrain vor Beginn der Bauarbeiten. Wie unter bisherigem Recht soll in diesem Fall das tiefer liegende (fertige) Terrain als "massgebendes Terrain" gelten.</p> <p>Formelle Anpassung.</p>
16, Abs. 2	<p>Grenzabstand / Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Definition gemäss BMBV</p> <p>Der kleine Grenzabstand wird neu als die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze definiert. Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Gegenüber Gebäudeecken gilt der kleine Grenzabstand (siehe auch Skizzen im Anhang zum Baureglement).</p> <p>Formelle Anpassung.</p> <p>Absatz 3 und 4 (alte Nummerierung) werden aufgrund der Anpassung an die BMBV gelöscht resp. für neue Inhalte formuliert. Diese neuen Inhalte sind inhaltliche Anpassungen.</p>
16, Abs. 3	<p>Einführung eines Artikels zum Näherbaurecht (bisher nicht vorhanden). Inhaltliche Anpassung.</p>
17, Abs. 1, Buchstaben a bis d	<p>Anpassung der Begriffe (alt: An- und Nebenbauten, neu: An- und Kleinbauten).</p> <p>Anbauten und Kleinbauten dürfen per Definition (BMBV) nur Nebennutzflächen enthalten, ansonsten gelten sie als Teil des Gebäudes. Es gibt somit keine bewohnten An- und Nebenbauten gemäss alter Definition mehr. Um diese dennoch zu ermöglichen, werden die neuen Bezeichnungen "eingeschossige Gebäudeteile" (entspricht dem früheren Begriff "bewohnte Anbauten") und "kleinere Gebäude" (entspricht dem früheren Begriff "bewohnte Nebenbauten") eingeführt.</p> <p>Formelle Anpassung.</p> <p>Die zugelassene Fläche für bewohnte An- und Nebenbauten wird von 15 auf 60m<sup>2</sup> erhöht.</p> <p>Inhaltliche Anpassung.</p>
17, Abs. 1, Buchstaben e bis g	<p>Anpassung der Begriffe. Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Die Regelungen in Buchstabe f sind bereits heute rechtsgültig und sollen weiterbestehen (vorher Art. 19 GBR).</p> <p>Formelle Anpassung.</p>

17, Abs. 1, Buchstabe h	<p>Gemäss BMBV müssen für die vorspringenden Gebäudeteile die maximal zulässigen Masse (Vorsprung und Fassadenanteil) definiert werden. Werden diese überschritten, gelten sie als Teil des Hauptgebäudes (siehe auch nachfolgende Erläuterungen).</p> <p>"Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile" gemäss BMBV werden nicht neu eingeführt, da das GBR Erlenbach diese bisher nicht kannte.</p> <p>Formelle Anpassung.</p>
-------------------------	---

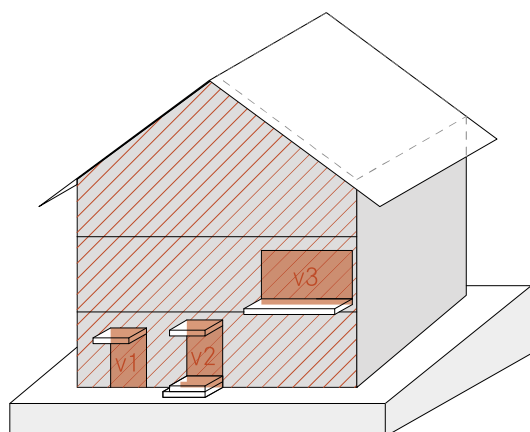
Erläuterung zu den vorspringenden Gebäudeteilen:

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Ragen sie über das von der Gemeinde bestimmte Mass (2.60 m) hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass (50%), dann gelten sie als Teil des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf). Wenn diese Gebäudeteile als Teil des Gebäudes gelten, läuft die Fassadenlinie um diese Gebäudeteile herum.

Das von Erlenbach gewählte Mass (2.60 m) ist begründet durch die traditionell grossen Vordächer (ca. 2.50 m). Das gewählte Mass entspricht auch dem bestehenden Art. 20 GBR: "Hauptdächer dürfen max. 2.60 m in den Grenzabstand hineinragen". Dachvorsprünge sind von dieser Regelung der vorspringenden Gebäudeteile ausgenommen und dürfen über die gesamte Fassade vorspringen.



Mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthaft das zulässige Mass für die maximale Breite solcher Bauteile nicht überschreiten.



### Vorspringende Gebäudeteile

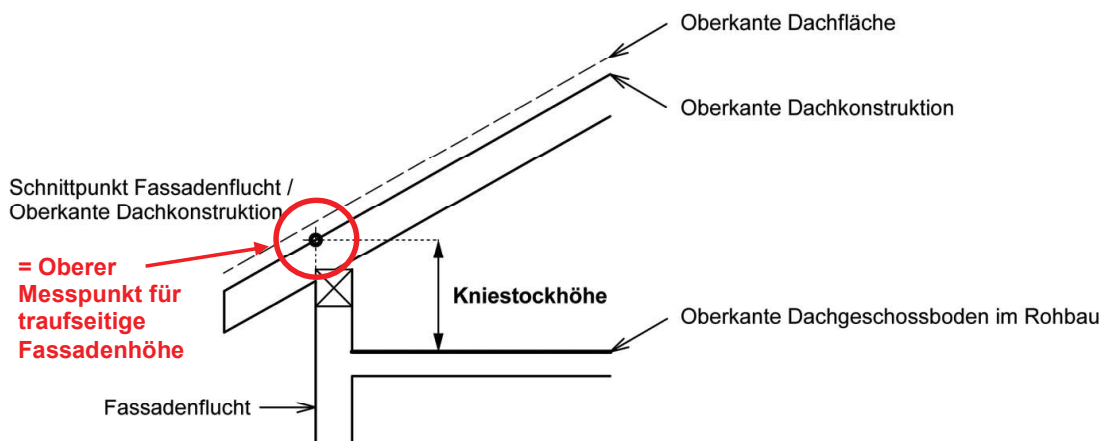
$$v1+v2+v3 \leq 50\% \text{ des Fassadenabschnittes}$$

- Fassadenabschnitt
- vorspringende Gebäudeteile

Artikel*	Erläuterungen
18	Wird aufgehoben, da dessen Inhalte in Artikel 17 Platz gefunden haben.  Formelle Anpassung
19	Wird aufgehoben, da dessen Inhalte in Artikel 17 Platz gefunden haben.  Formelle Anpassung
20	Wird aufgehoben, da dessen Inhalte in Artikel 17 Platz gefunden haben oder aber im übergeordneten Gesetz geregelt sind.  Formelle Anpassung
21, Abs. 1	Anpassung an die Formulierung gemäss BMBV  Formelle Anpassung
22, Abs. 2, 3 und 4	Vereinfachung der Formulierungen und Vermeidung von Wiederholungen. Welche Baugesuche der kantonalen Denkmalpflege vorgelegt werden müssen, ist ausreichend geregelt.  Inhaltliche Anpassung



23	<p>Wird aufgehoben. Die Aussenraumgestaltung ist bereits in Artikel 22 geregelt, die geschützten Bäume gemäss baurechtlicher Grundordnung sind in Artikel 66 GBR erwähnt.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
24	<p>Wird aufgehoben, da die Regelungen gemäss Baubewilligungsdekret und EGzZGB ausreichend sind. Eine Staffelung der Stützmauern macht Sinn und wird oft realisiert, der zwingende Abstand von 1.50m ist jedoch realitätsfern.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
25	<p>Anpassung an die Formulierung gemäss BMBV</p> <p>Formelle Anpassung</p>
26	<p>Anpassung an die Formulierung gemäss BMBV. Die Regelung betreffend der Abgrabungen befindet sich neu in Artikel 46 GBR (bei den Massen), da gewisse Abgrabungen nur bei der Höhenmessung, nicht aber bei der Bestimmung der Geschosszahl angewendet werden kann.</p> <p>Für das Dachgeschoss ist neu anstelle der Kniewandhöhe die Kniestockhöhe (ebenfalls Anpassung des Begriffs) massgebend. Die bisherige Kniewandhöhe wurde oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, die neue Kniestockhöhe wird hingegen vom Boden im Rohbau bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Der neuen Messweise entsprechend wird das Mass des Kniestocks von 1.50m auf 1.70m erhöht.</p> <p>Formelle Anpassung</p>



Artikel*	Erläuterungen
27	<p>Anpassung an die Formulierung gemäss BMBV</p> <p>Formelle Anpassung</p>
28	<p>Enthält keine Aussage und kann daher aufgehoben werden.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
29, Abs. 2-7	<p>Der Artikel wird neu formuliert und damit klarer und verständlicher gemacht.</p> <p>Gleichzeitig werden gewisse inhaltliche Anpassungen vorgenommen:</p> <p>Abs. 1: Wird vereinfacht, da die Regelung nicht mehr zeitgemäss ist.</p> <p>Abs. 2: Bei der Dachneigung wird die prozentuale Festlegung gestrichen, da die Grad-Schreibweise üblicher und vertrauter ist. Die obere Grenze wird von 27° auf 30° erhöht (üblich). Die Formulierung betreffend Dachvorsprung führt in der Anwendung zu Verwirrung (Berechnung des Mittels). Die neue Formulierung ist klarer und trägt den Hanglagen Rechnung. Formulierung in Anlehnung an das GBR Diemtigen. Zudem wird einheitlich der Begriff "Dachvorsprung" anstelle von "Vordach" benutzt (entsprechend der BMBV).</p> <p>Abs. 3: Ergänzung der Begriffe "kleinere Gebäude" und "eingeschossige Gebäudeteile", womit die ehem. bewohnten An- und Nebenbauten gemeint sind.</p> <p>Abs. 5: Die Dachform für Ökonomiegebäude wird neu geregelt. Die alte Regelung, Flachdächer zu begrünen oder als Terrasse auszubilden, wird als zu starke Einschränkung für die Bauwilligen beurteilt und daher gestrichen.</p> <p>Abs. 6: Vereinfachung der Formulierung und Erhöhung des Anteils am obersten Geschoss</p> <p>Abs. 7: Auf eine Beschränkung der Dachflächenfenster-Grösse wird verzichtet. Hingegen wird ein neuer Absatz 5 eingefügt. Dieser präzisiert, dass technisch bedingte Dachaufbauten nicht an die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet werden müssen. Hingegen sind diese Dachaufbauten mit Ausnahme der Kamine auf 1.50 m beschränken.</p>
30	<p>Anpassung an die Begrifflichkeiten der BMBV</p> <p>Formelle Anpassung</p>
31	<p>Wird übergeordnet geregelt und daher im GBR gestrichen.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
32	<p>Gehören nicht in ein Baureglement und werden daher gestrichen.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
33	<p>Vereinheitlichung der Formulierung. Der Hinweis auf die Lärm-Empfindlichkeitsstufen und die baupolizeilichen Masse erfolgt im Art. 33 für alle Zonen und kann in den nachfolgenden Artikeln gelöscht werden.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>

34	<p>Absatz 2 wiederholt eine übergeordnete Bestimmung und kann gelöscht werden. Absatz 3 wird gelöscht, da dieser in Artikel 33 eingefügt wurde.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
35, Abs. 2 und 3	<p>Absatz 2 wiederholt eine übergeordnete Bestimmung und kann gelöscht werden. Absatz 3 wird gelöscht, da dieser in Artikel 33 eingefügt wurde.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
35, Abs. 4	<p>Die Vorschrift, dass bei Bauten, die ausschliesslich zu Wohnzwecken in der Zone WG2 realisiert werden, die baupolizeilichen Masse der W2-Zone gelten, wurde aus "Schutz-Überlegungen" der Wohnqualität formuliert. Aus heutiger Sicht überwiegen aber die Überlegungen aus ortsbaulicher Sicht: Ein Nebeneinander von verschiedenen Volumen entspricht nicht dem angestrebten Ortsbild von Erlenbach.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
36, Abs. 2 und 3	<p>Die Vorgabe von publikumsattraktiven Nutzungen im Erdgeschoss macht in einem städtischen Umfeld sicherlich Sinn. In Erlenbach ist eine solche Vorschrift realitätsfremd und soll gestrichen werden.</p> <p>Absatz 3 wird gelöscht, da dieser in Artikel 33 eingefügt wurde.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
37, Abs. 3	<p>Absatz 3 wird gelöscht, da dieser in Artikel 33 eingefügt wurde.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
38, Abs. 2	<p>Die Überprüfung der Zonengrenzen zwischen Gewerbezone und Bauzonen mit Wohnanteilen hat gezeigt, dass diese Bereiche bebaut sind und keine Probleme bestehen. Auf die Formulierung soll verzichtet werden.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
38, Abs. 4	<p>Die Vorgabe von begrünten Flächen macht in einem städtischen Umfeld sicherlich Sinn. In Erlenbach ist eine solche Vorschrift realitätsfremd und soll gestrichen werden. Die gute Ausnützung von bestehendem Gewerbeland wird höher gewichtet.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
39	<p>Anpassung an die BMBV. Aufgrund der neuen Messweise der Firsthöhe wird diese um einen halben Meter erhöht.</p> <p>Formelle Anpassung</p>

46	<p>Verschiedene Bereinigungen:</p> <p>Fussnote 1 war fälschlicherweise bei der Zone "W2", gehört aber zu "EZ"  Fussnote 3 wird gelöscht, siehe auch Art. 35 Abs. 4.  Regelung der Mehrhöhe am Hang wird von Artikel 26 hierher verschoben, da Abgrabungen nur bei der Höhenmessung, nicht aber bei der Bestimmung der Geschosshöhe angewendet werden kann. Siehe auch Artikel 26.  Zudem wird die Formulierung an die kantonale Praxis angepasst, wonach Abgrabungen nur auf einer Fassadenseite zugelassen sind.  Die Fassadenhöhe für die Gewerbezone wird um 2m erhöht.  Die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer sollen im Hinblick auf eine Vereinfachung und Flexibilisierung gestrichen werden.  Die Vorgaben für die Landwirtschaftszone werden verzichtet, es wird der Verweis auf das übergeordnete Recht eingeführt. Zudem werden die Silohöhen geregelt.  Inhaltliche Anpassungen.</p> <p>Anpassungen an die BMBV:  Gebäudehöhe wird zu Fassadenhöhe traufseitig. Aufgrund der neuen Messweise wird diese um einen halben Meter erhöht.  Auf die Einführung einer neuen Dichteziffer anstelle der AZ wird verzichtet.  Formelle Anpassungen.</p>
47	<p>Der Hinweis auf Artikel 6 Baugesetz wird aufgeführt.</p> <p>Inhaltliche Anpassung.</p>
54	<p>Wird aufgehoben, wird nicht umgesetzt.</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
64, Abs. 2	<p>Aufgrund der Festlegung der Gewässerräume kann auf die Festlegung der Bauabstände zu Ufergehölz verzichtet werden.</p> <p>Formelle Anpassung</p>
66	<p>Bereinigung der geschützten Bäume (abgestorbene Exemplare werden gestrichen).</p> <p>Inhaltliche Anpassung</p>
69 / 70	<p>Formelle Anpassung an die neuesten Reglemente und Verordnungen der Gemeinde</p>
71	<p>Formelle Anpassung an die Vorgaben des AGR</p>

## 5. PLANERLASSVERFAHREN

### 5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 8. Oktober 2021 bis zum 8. November 2021. Sämtliche Mitwirkungsunterlagen lagen auf der Gemeindeverwaltung auf und konnten eingesehen werden. Die Mitwirkungsunterlagen waren zudem auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Die Mitwirkungsbeiträge sowie die Antworten der Planungsbehörde wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

### 5.2 Vorprüfungen

Die Gemeinde reichte die Unterlagen am 14. Januar 2022 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur kantonalen Vorprüfung ein. Im Juni 2023 lag der 1. Vorprüfungsbericht vor. Folgende Genehmigungsvorbehalte werden darin aufgeführt, welche bereinigt werden konnten:

#### **Unklare Koordination mit den Nachbargemeinden:**

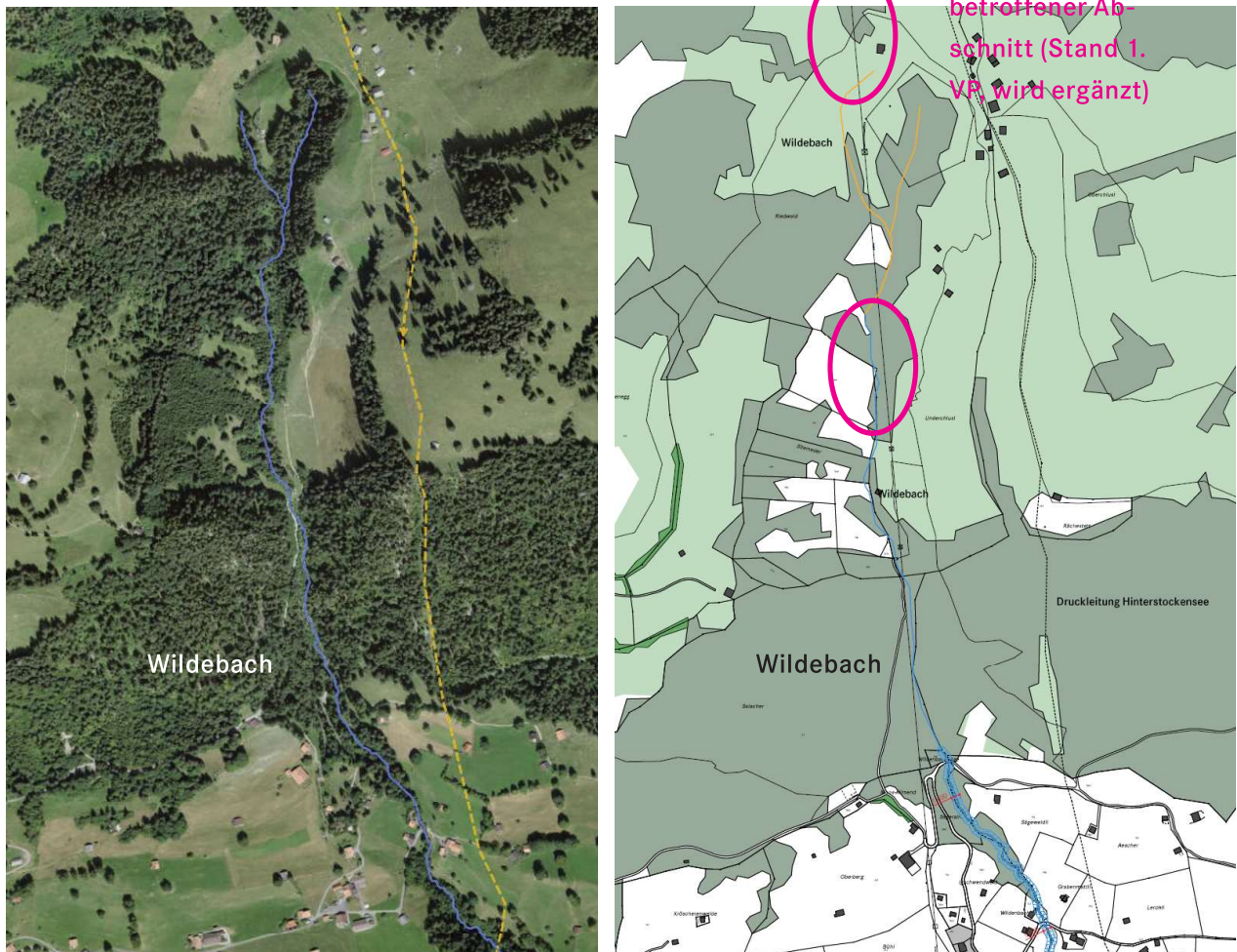
Die Koordination fand statt, wird neu im Kapitel 2.9 des Erläuterungsberichts ergänzt. Keine Anpassungen notwendig.

#### **"Sehr kleine Gewässer" ohne Gewässerraum:**

Die revidierte Arbeitshilfe des Kantons enthält konkretisierte Anforderungen für die Bezeichnung der sehr kleinen Gewässer (die zu einem Verzicht auf den Gewässerraum dienen). Die Überprüfung aufgrund dieser Kriterien ergab, dass sich in Erlenbach keine sehr kleinen Gewässer gemäss AHOP befinden. Grösstenteils wird dennoch kein Gewässerraum ausgemessen, da sich die betroffenen Gewässer im Sömmerungsgebiet befinden und keine übergeordneten Interessen vorliegen. Bei folgenden Gewässern wurde der Gewässerraum nach der 1. Vorprüfung ausgemessen: Leidegrabe, Innere / Mittlere / Äussere Flüebach, Egggräbli. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend angepasst.

#### **Überprüfung Wildebach:**

Die Überprüfung mittels Luftbildern zeigte auf, dass sich ein kleiner Abschnitt nicht im Wald befindet. Für diesen wird der Gewässerraum ergänzt. Der entsprechende Abschnitt ist im Zonenplan Gewässerräume markiert. Es handelt sich gemäss den neuen Vorgaben nicht um ein sehr kleines Gewässer.

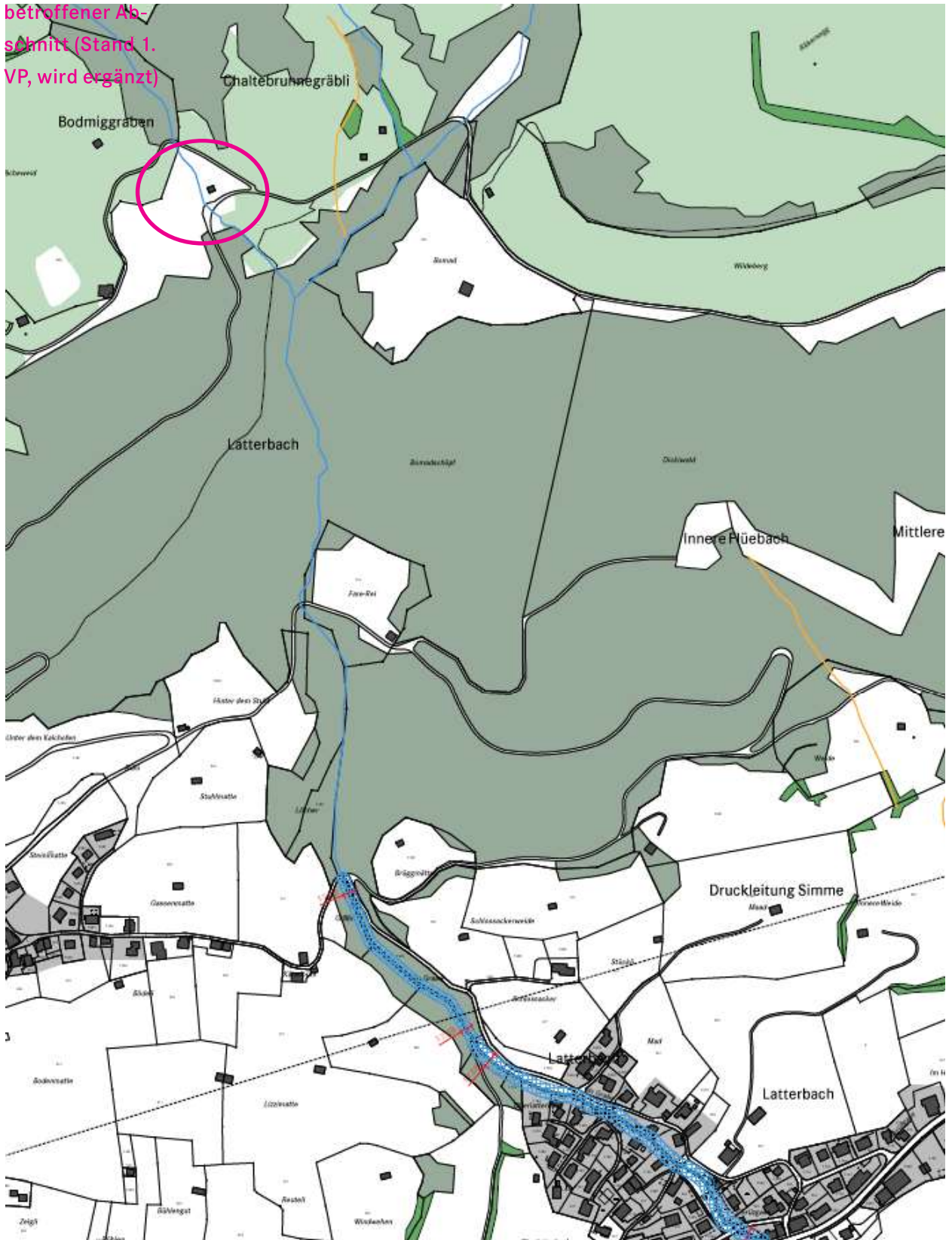


Wildebach: links Luftbild, rechts Zonenplan Gewässerräume aus der 1. Vorprüfung

#### Überprüfung Bodmiggrabe:

Beim Bodmiggrabe wurde in der Tat auf knapp 100m zwischen zwei Waldgebieten kein Gewässerraum ausgeschieden (betroffene Stelle auf dem nachfolgenden Plananschnitt pink eingekreist - Stand 1. Vorprüfung). Dies wird nachgeholt.

betroffener Abschnitt (Stand 1. VP, wird ergänzt)



### Für das Zälgräbli muss ein Gewässerraum festgelegt werden:

Parallel zur Ausscheidung der Gewässerräume läuft in Erlenbach eine Zonenplanänderung " Neukonzeption und Erweiterung ZöN C, Änderung ZöN E" (Vorprüfungsbericht vom 11. Februar 2020). Das Zälgräbli wird in diesem Zusammenhang verlegt werden. Die Ausscheidung des Gewässerraums des Zälgräblis erfolgt in Absprache mit dem OIK I, das die genannte Zonenplanänderung eng begleitete, im Verfahren der Zonenplanänderung. Es werden keine Anpassungen vorgenommen.

### Namenloses Nebengewässer des Stutzgräbli, Überprüfen:

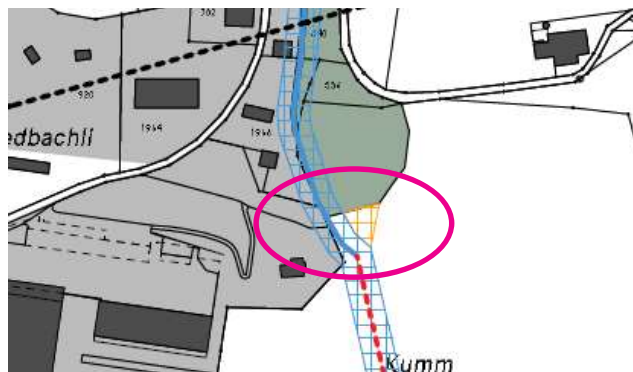
Aus dem Miwirkungsbericht (S.7): Im Bereich unmittelbar unterhalb der Kantonsstrasse gibt es eine Quelle. Diese ist gefasst und versorgt die Scheune (Geb.Nr. 607) auf PAREzlle Nr. 1128 sowie zwei Familien mit Wasser. Der Überlauf der Quelle sowie der Überlauf von der Scheune fliessen inst Stutzgräbli. Es handelt sich nicht um ein Gewässer, sondern um eine Sauberabwasserleitung.

Keine Anpassung

### Überprüfen des Gewässerraums bei wasserbaulichen Schutzbauten:

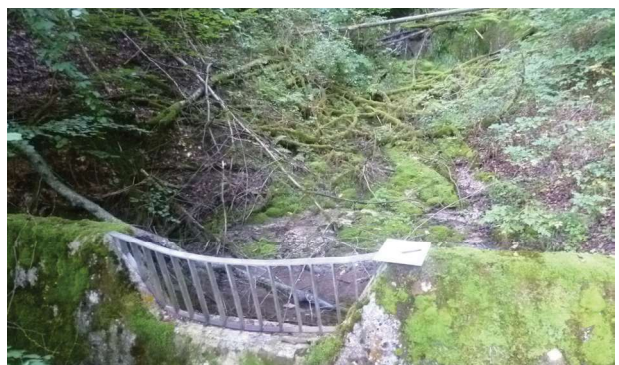
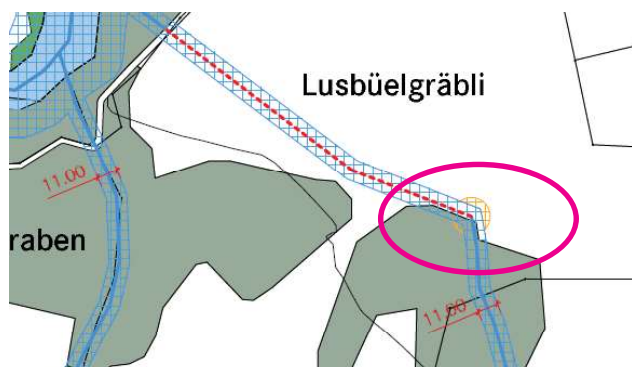
Leidegrabe (Geschiebesammler bei Rohreinlauf):

Der Gewässerraum wurde an der betreffenden Stelle erweitert.



Lusbüelgrabe (kleiner Geschiebesammler):

Der Gewässerraum wurde an der betreffenden Stelle erweitert.





Madgrabe (kleiner Geschiebesammler):

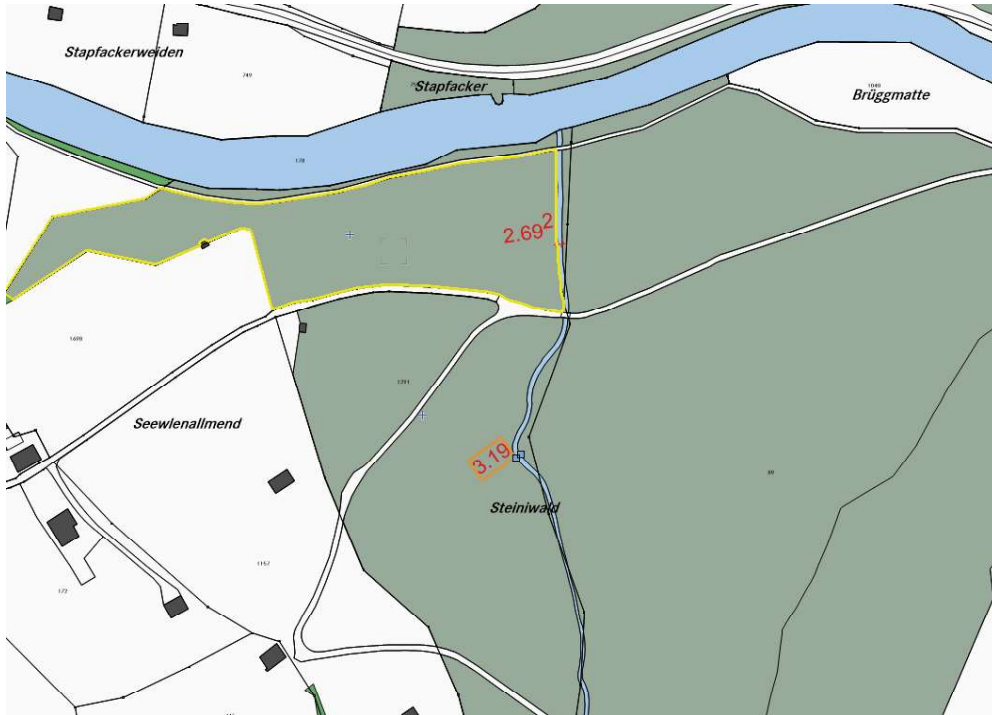
Der Gemeinde ist kein Geschiebesammler im Madgraben bekannt. Die folgenden Aufnahmen wurden beim Rohreinlauf gemacht.



**Simme: Minimale Gewässerraumbreite von 45m prüfen**

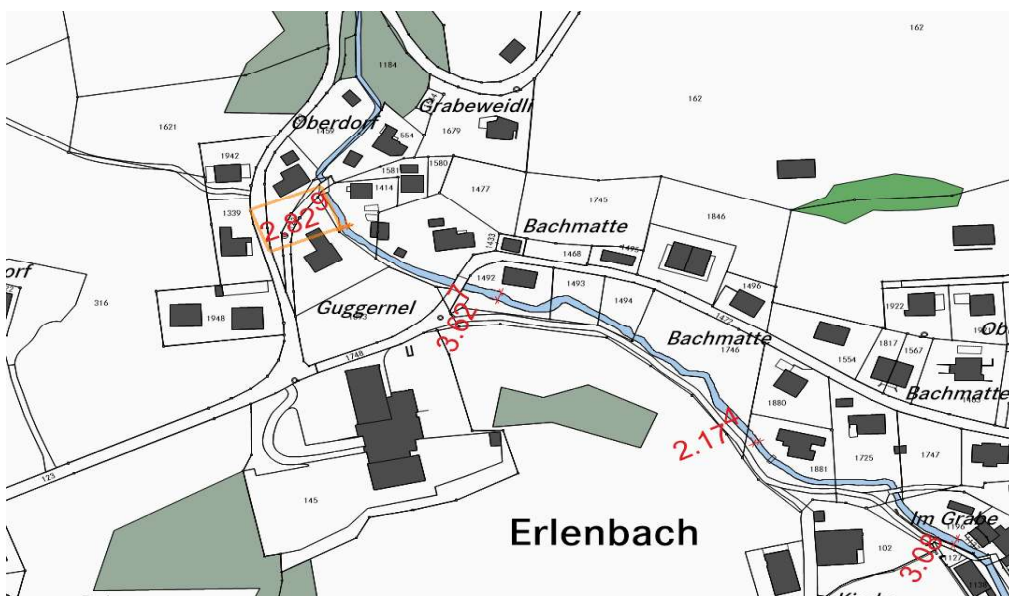
Der Gewässerraum der Simme beträgt durchgehend mind. 45m. Die Vermassung wird ergänzt.

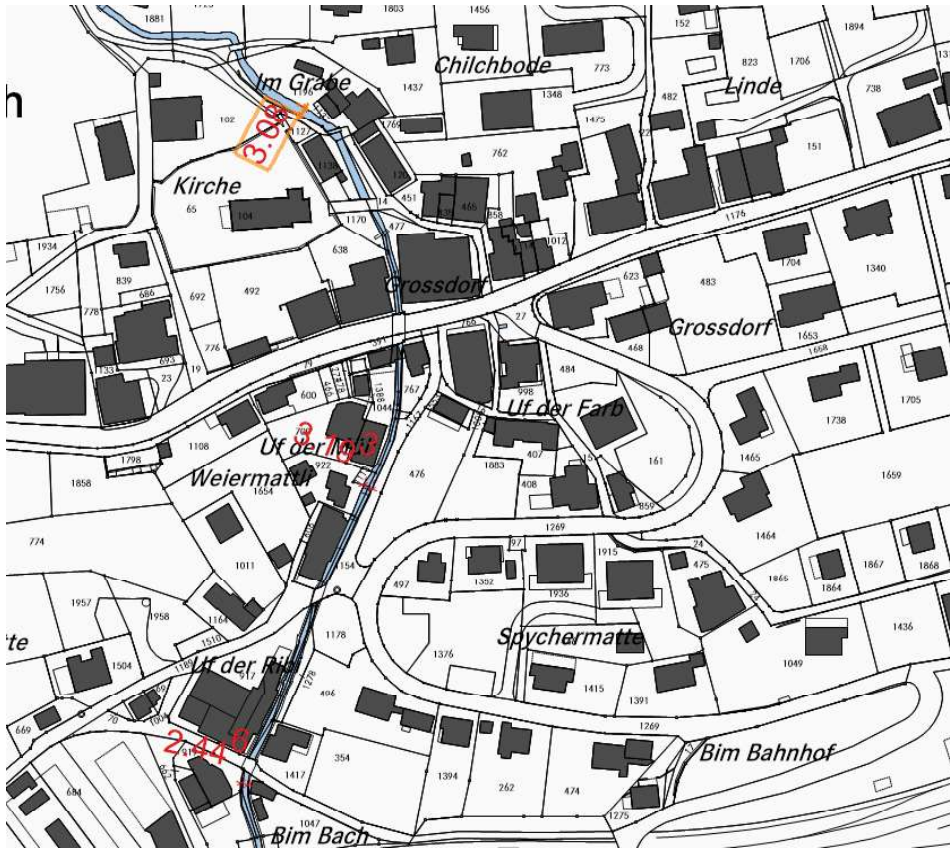
## Steinibach und Wildebach: grösserer Gewässerraum nötig



Der Steinibach hat eine Sohlenbreite von 3.19m an der breitesten Stelle. Die 15m Gewässerraum sind damit ausreichend. Keine Anpassung.

Beim Wildebach wird in den untersten beiden Abschnitten aufgrund der höheren Sohlenbreite eine Vergrößerung vorgenommen (siehe S. 40 dieses Berichts).





#### Darstellung Zonenplan:

Neu wird das gesamte Gemeindegebiet abgebildet.

**Die Änderungen im Inhaltsverzeichnis und in den Anhängen sind nicht dargestellt. Diese müssen erkenntlich gemacht werden:** Das Baureglement hat gar kein Inhaltsverzeichnis und die Anhänge waren bereits für die 1. Vorprüfung in roter Farbe ausgewiesen. Keine Anpassung für die 2. Vorprüfung.

### Baureglement (nur Genehmigungsvorbehalte mit materiellen Anpassungen)

Art.Nr. im GBR	Vorbehalt AGR	Reaktion Planungsbehörde
15	Ein minimaler Abstand vom 3m zur Landwirtschaftszone ist zwingend.	umgesetzt
Art. 16 Abs. 1	sehr restriktiv und im Widerspruch zu Art. 17	wird vollständig gestrichen
Art. 17 Abs. 1 Bst a-d	"anrechenbare Gebäudefläche" (aGbF) ist nicht BMBV-konform und durch Geschossfläche (GF) zu ersetzen	Da es sich bei diesen beiden Begriffen nicht um das Gleiche handelt, erfolgt keine Anpassung. Zudem ist der Begriff anrechenbare Gebäudefläche wird in der BMBV durchaus gebraucht, z.B. bei der Berechnung der Überbauungsziffer. Keine Änderung.
Art. 17 Abs. 1 Bst. a-d	In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern gelten für Anbauten, Kleinbauten und eingeschossige Bauten eine max. Fh tr von 3.5 und eine maximale Fh gi von 4.50m	Die Gemeinde kannte bis anhin für An- und Nebenbauten eine Gebäudehöhe von 4m sowie eine Firsthöhe von 5m. Diese sollen bestehen bleiben, sogar ohne Erhöhung aufgrund der neuen Messweise. Faktisch handelt es sich somit bereits mit den alten Massen um eine Verkleinerung. Keine Änderung
Art. 17 Abs. 1 Bst. b	Die Wortwahl "bewohnte" ist zu streichen. Anbauten sind immer unbewohnt.	war nur als Verdeutlichung gemeint, daher in Anführungszeichen. Wird gestrichen
Art. 17 Abs. 1 Bst. d	Ein reduzierter Grenzabstand von 2m für bewohnte Kleinbauten widerspricht dem zivilrechtlichen GA von 3m.	Für kleinere Gebäude wird ein Grenzabstand von 3m festgelegt.
Art. 17 Abs. 1 Bst. d	Die maximale Geschossfläche GF ist von 60m <sup>2</sup> auf 15m <sup>2</sup> zu reduzieren.	In vielen anderen Gemeinden wurde dies so genehmigt, z.B. Därstetten, Fahrni. Keine Änderung.

Art. 17 Abs. 1 Bst. f	Schwimmbecken gelten als bewohnt, d.h. der Grenzabstand ist analog zu bewohnten Bauten zu regeln.	Leuchtet ein, wird korrigiert.
Art. 17 Abs. 1 Bst. h	Dieser Abstand ist zu klein.	Die vorspringenden Gebäudeteile werden von 2.60m auf 2.00m reduziert. Damit verbleibt bei vorspringenden Gebäudeteilen ein Abstand von 1m bei einem Grenzabstand von 2m.
Art. 21 Abs. 2	Satzteil "im Sinne von Art. 17" ist zu streichen.	Wird gestrichen.
Art. 29 Abs. 6	Ergänzung betr. Gesamtlänge der Dachaufbauten in Ortsbilderhaltungsgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Objekten	Projekte, welche schützenswerte Objekte oder K-Objekte betreffen, werden früh der KDP vorgelegt. Eine allgemeine Einschränkung wie verlangt wird nicht aufgenommen. Keine Änderung

Art. 46 Abs. 1	Anhebung der Gebäudehöhe ist nachvollziehbar zu ergänzen.	Die betroffene Gewerbezone befindet sich in der Weiermatt und damit direkt angrenzend an die Industriezone. Diese hat keine Beschränkung in der Fassadenhöhe. In der Vergangenheit wurden viele Ausnahmen beantragt, da die Gebäudehöhe von 10m den technischen Vorgaben (div. Maschinen, insb. Kran) oftmals entgegensteht. Zudem soll das bestehende Gewerbegebiet im Sinne der inneren Entwicklung optimal ausgenutzt werden können. Die Gemeinde beurteilt die Gewerbezone in der Weiermatte als nicht ortsbildkritisch. Sie liegt ausserhalb der Baugruppe, ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches und gemäss ISOS im "Bahnhof- und Gewerbequartier in der Ebene entlang der Simme".
----------------	---	---

**Randstreifen:**

Diese wurden nicht vergessen, im Zonenplan auszuscheiden. Aufgrund von weiteren Abklärungen wurde nachträglich zum Einreichen zur Vorprüfung auf diese verzichtet (siehe Mailverkehr mit Samuel Lustenberger vom 27.1.2023).

Die Unterlagen wurden in eine 2. Vorprüfung eingereicht. Der 2. Vorprüfungsbericht vom 7. Februar 2024 enthielt nur noch Kleinstkorrekturen, welche vollständig bereinigt werden konnten.

### **5.3 Öffentliche Auflage**

folgt

### **5.4 Genehmigung**

folgt

