

Revision Zonenvorschriften Siedlung

BEWÄHRTES ERHALTEN – NEUES ERMÖGLICHEN

Oft gestellte Fragen

1.	Für wen ist die Zonenplanung verbindlich?	Zonenplan und Zonenreglement sind allgemeinverbindlich, d.h. für alle Grundeigentümer, Bewohner, das Gewerbe etc.
2.	Wie hängt das Zonenreglement mit dem Zonenplan zusammen?	Der Zonenplan stellt das Siedlungsgebiet in einem Plan dar. Dort sind die verschiedenen Bauzonen in ihrer Ausdehnung ersichtlich. Das Zonenreglement spezifiziert jede Zone: Was und wieviel darf gebaut werden, was ist erlaubt, was ist verboten.
3.	Wie viele neue Einwohner soll Münchenstein erhalten?	2000 bis 3000 in den nächsten 10 bis 20 Jahren. Dies entspricht dem Räumlichen Entwicklungskonzept, welches der Gemeinderat 2011 verabschiedet hat.
4.	Darf ich mein Haus stehen lassen, auch wenn es in eine andere Zone eingeteilt wird?	Ja. Es gilt die Bestandesgarantie gemäss kantonaler und Bundesgesetzgebung. Zonenfremd gewordene Gebäude dürfen genutzt, unterhalten und unter Umständen sogar erweitert werden.
5.	Warum wird die Bebauungsziffer nur so wenig erhöht? W1 3%; W2 2%	Bei einer Neubebauung ist diese Erhöhung spürbar - betrachtet man noch die neuen Freiflächen für Nebengebäude und Wintergärten. Die Erhöhung ist ein Kompromiss zwischen Mehrnutzung und Freiraumerhalt. Letzterer ist eine starke Komponente für ein qualitativ hochstehendes Wohnumfeld.
6.	Darf mein Nachbar nun näher an die Grenze bauen?	Nein die Grenzabstände sind im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz geregelt. Diese kann die Gemeinde nicht übersteuern. Zwei Nachbarn dürfen sich jedoch gegenseitig ein Näher- oder Grenzbaurecht zustehen.
7.	Muss ich mehr Steuern bezahlen, wenn meine Liegenschaft in eine andere Zone eingeteilt wird?	Das Gebäude selbst behält seinen aktuellen Wert. Eine Neuschätzung wird lediglich vorgenommen bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten.
8.	Was bringt die Revision dem Gewerbe?	Die Bauhöhen in den bestehenden Gewerbebezonen werden so optimiert, damit eine gute Ausnutzung ermöglicht werden kann.
9.	Was passiert mit dem bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen?	a) Die Nutzbarkeit der Flächen wird durch die Erhöhung der Bebaubarkeit optimiert (siehe oben)

		b) Falls sich ein Strukturwandel abzeichnet, wird dieser aktiv begleitet: z.B. Dreispitz, vanBaerle, Walzwerk, Läckertifabrik
10.	Muss ich weiterhin ein Satteldach auf meine Garage bauen?	Nein. Das neue Reglement gibt die Dachform sowohl auf Hauptbauten wie auch auf Nebenbauten frei. Ausnahmen bei geschützten Gebäuden und deren Umgebung.
11.	Muss ich eine Eingabe machen, wenn mir das benachbarte Entwicklungsgebiet nicht passt?	Ja. Am besten mit guten, nachvollziehbaren Argumenten. Ein Entwicklungsgebiet wird in der Regel in einem weiteren Schritt mit einem Quartierplan bearbeitet. Im Rahmen dieses Verfahrens bestehen weitere Reaktionsmöglichkeiten.
12.	Kann ich mein bestehendes Haus mit einer Wärmedämmung versehen?	Ja. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Bebauungsziffer bereits ausgeschöpft ist.
13.	Darf ich nun den Dachstock ausbauen und eine zweite Wohnung einrichten?	Ja. Wenn die Gebäude- und Fassadenhöhe eingehalten ist.
14.	Ändert sich an der Privatstrasse xy etwas?	Alle Privatstrassen bleiben im Grundsatz so wie sie sind. Änderungen wären auf Antrag aller Eigentümer möglich.
15.	Was passiert mit dem Areal Heiligholz?	Dieses bleibt weiterhin in einer Zone, in der die Nutzung noch nicht bestimmt ist. Es kann also nicht gebaut werden. Die Gemeinde braucht dieses Gebiet nicht für die beabsichtigte Entwicklung. Dafür sind die Entwicklungsgebiete wie Läckertifabrik, Bruckfeld, div. Areale im Gstad etc. vorgesehen.
16.	Was passiert mit dem Erholungsgebiet der Grün 80?	Dieses bleibt vollumfänglich erhalten, wie auch die Bereiche entlang der Birs.
17.	Was darf man mit dem neuen Zonenplan nicht mehr?	Grundsätzlich ist der heutige Bestand gesichert. Das neue Reglement eröffnet eine Reihe von neuen Möglichkeiten: höhere Bebauungsziffer, Wintergarten, Freiflächen, freie Dachform.
18.	Brauche ich ein Baugesuch für ein Gartenhäuschen oder ähnliches?	Ja. Ein kommunales Baugesuch.
19.	Wo entstehen Hochhäuser?	Grundsätzlich nur in einem Entwicklungsgebiet, wenn städtebauliche Überlegungen dies sinnvoll erscheinen lassen. Dies geschieht ausschliesslich mittels eines Quartierplanes, welcher der Gemeindeversammlung vorgelegt werden muss.
20.	Was bedeutet eine Zone mit Quartierplanpflicht?	Das Gebiet ist grundsätzlich geeignet für eine Verdichtung. Die Gemeinde wirkt immer mit. Der Quartierplan ist der Gemeindeversammlung vorzulegen.
21.	Wieso dauerte die Planung so lange?	Es waren viele Planungspendenzen vorhanden. Die politisch breit abgestützte Planungskommission diskutierte gründlich und suchte Kompromisse, welche für alle Seiten tragbar sind.

22.	Was passiert mit dem Dreispitz?	Aktuell richtet die Eigentümerschaft ihre Bedürfnisse neu aus. Die Weiterentwicklung nach dem Muster Kunstfreilager steht im Vordergrund: Ermöglichung von Dienstleistungen, Wohnen an ausgewählten Orten, Erhalt des bestehenden Gewerbes.
23.		

Diese Liste wird nach Bedarf fortgesetzt.

14.01.2016/AB