



Einwohnergemeinde Tschugg

ÄNDERUNG BAUREGLEMENT

Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 «Bethesda»

Mitwirkung

11. März 2026

BHP Raumplan AG, Bern

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
4	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
42	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
ZPP 1 «Bethesda»	421 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Bethesda» gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 Die ZPP 1 bezweckt die ortsverträgliche Innenentwicklung und Nutzungsverdichtung mit Mischnutzung unter Wahrung der hohen Ortsbildqualität.	
Art der Nutzung	3 Zugelassen sind folgende Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> – Klinik- und Gesundheitsnutzungen – Wohnen – Stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen (Büro, Atelier, Verkauf, Praxen, Restaurant, Hotellerie, Parahotellerie etc.) – Landwirtschaft ohne Zucht- und Mastbetriebe 	Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen. Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.
Mass der Nutzung	4 Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: <ul style="list-style-type: none"> – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr): max. 15.0 m – Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi): max. 17.0 m – Gebäudelänge (GL): max. 50.0 m – Minimale GFZo: 0.45 – Bauabstände gegen aussen: <ul style="list-style-type: none"> – Gegenüber öffentlichen Strassen gelten die Strassenabstände – Gegenüber privatem Grund gilt ein Grenzabstand von mind. 4.0 m 	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Das Leitbild «Plan-Guide Arealentwicklung Bethesda» gilt als qualitätssichernde Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung. – Soweit nicht wesentlich vom «Plan-Guide Arealentwicklung Bethesda» abgewichen wird, muss kein weiteres qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Überbauungsordnung durchgeführt werden. – Abweichungen vom «Plan-Guide Arealentwicklung Bethesda» sind möglich, wenn ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. – Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in das Umfeld einzufügen. – Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer sowie eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung zu achten. 	<p>Vgl. Plan-Guide Arealentwicklung Bethesda vom 20. Juni 2023.</p> <p>Für die Erarbeitung des Plan-Guide Arealentwicklung Bethesda wurde ein Testplanungsverfahren nach SIA 143 durchgeführt.</p> <p>Anerkannte qualitätssichernde Verfahren gemäss Art. 99a BauV.</p>
Erschliessung	6	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Gemeindestrasse «Bethesda». – Zusätzliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen. – Für den Fuss- und Veloverkehr sind sichere und durchgängige Verbindungen zu gewährleisten. 	
Lärmschutz	7	Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom ... bis ...
Kantonale Vorprüfung vom ...

Publikation im Amtsblatt vom ...
Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Namens der Einwohnergemeinde Tschugg
Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Der Gemeindeschreiber: Tschugg, den ...
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am