

Gemeinde Kleinlützel



Zonenvorschriften Teil Bauzone

Stand: 4. April 2007

ZONENVORSCHRIFTEN TEIL BAUZONE

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1979 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Kleinlützel folgende Bestimmungen:

§ 1 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

			<u>Seite</u>
<u>Baumasse</u>		§ 2	3
<u>Bauzonen</u>			
• Wohnzone zweigeschossig	W2A	§ 3	3
• Wohnzone zweigeschossig	W2B	§ 3	3
• Wohnzone dreigeschossig	W3C	§ 3	3
• Ortsbildschutzzone	OS	§ 4	4-5
• Gewerbezone A	GA	§ 5	6
• Gewerbezone B	GB	§ 6	6-7
• Industriezone	I	§ 7	7
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	§ 8	8
• Zone für öffentliche Anlagen	öA	§ 9	8
<u>Schutzzonen</u>			
• Ortsbildschutzzone	OS	§ 4	4-5
• Uferschutzzone	U	§ 10	8-9
• Freihaltezone	F	§ 11	9
<u>Andere Zonen</u>			
• Weilerzone	WL	§ 12	9-10
<u>Reservezonen</u>			
• Reservezone Wohnen	RW	§ 13	10
<u>Gefährdungsbereich</u>		§ 14	11
<u>Geschützte/schützenswerte Kultur- und Naturobjekte</u>			
• Kulturobjekte geschützt / schützenswert / erhaltenswert		§ 15	12
• Hecken		§ 16	13
<u>Durch Abfälle belastete Standorte (USG Art. 32c)</u>		§ 17	13
<u>Geschützte archäologische Fundstellen</u>		§ 18	13
<u>Schluss- und Übergangsbestimmungen</u>		§ 19-21	14
<u>Nutzungs- und andere Zonenvorschriften</u>			
Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den § 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.			
Genehmigungsvermerke			15

§ 4 ORTSBILDSCHUTZZONE (PBG § 36)

OS**1 Zweck**

Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.

2 Nutzung

Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe.

3 Bauweise

Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.

4 Offene / geschlossene Bauweise

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen gilt die geschlossene Bauweise.

5 Ausnutzungs-, Überbauungs- und Grünflächenziffer

Innerhalb der Kernzone wird keine Ausnutzungsziffer, Grünflächen -und Überbauungsziffer festgelegt. Die maximal zulässige Nutzung richtet sich nach der bestehenden Bebauung und den Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der übrigen Kernzonenvorschriften. Der Grünflächenerhaltung und -gestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Anpflanzung hochstämmiger Bäume soll gefördert werden.

6 Stellung der Bauten

Abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände).

7 Dachgestaltung

- Dachform: Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung.
- Dachneigung: mind. 35° max 45°
- Bedachung Neubauten: Tonziegel, naturrot, altnatur oder patina
- Bedachung Umbauten: Tonziegel, naturrot, rot, braun, altnatur, patina

- **Dachaufbauten:** Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden.
- **Dachflächenfenster:** Dachflächenfenster bis zu einer Fläche von 0.8 m² inkl. Rahmen sind gestattet.

8 Fassadengestaltung

Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Einzelne Fassadenelemente wie Verputze, Türen, Tür- und Fenster-Gewände und -Formate, Sprossenteilung, Fensterläden, Lauben, Dachgesimse usw. sind in traditioneller (herkömmlicher) Weise auszuführen. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 3 erfüllen.

9 Umgebung

Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge sind Asphalt, Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zugelassen.

10 Sonnenkollektoren / Solarzellen

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen in die Dach-/Fassadengestaltung oder die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.

11 Bestehende 3-geschossige Bauten

Bestehende 3-geschossige Bauten dürfen in ihrem bisherigen Umfang umgebaut werden. Erweiterungen und Anbauten sind nur 2-geschossig gestattet.

12 Besondere Bestimmungen

Die Baubehörde kann Baugesuche vor ihrem Entscheid der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreiten.

13 Ausnahmen

Die Baukommission kann Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gestatten, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann und wenn weder überwiegende öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegenstehen.

Für kleinere An- und Nebenbauten, die im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten, kann die Baubehörde Ausnahmen von den obigen Vorschriften zulassen, insbesondere bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial.

§ 5 GEWERBEZONE A (PBG § 32)

GA**1 Zweck**

Gewerbezone mit Wohnnutzung.

2 Nutzung

Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.

Eine Wohnnutzung darf nur bei einer gleichzeitig oder vorgängig erstellten Gewerbenutzung realisiert werden.

3 Bereich mit Wohnnutzung

Die Wohnnutzung darf nur im dafür bezeichneten Bereich gemäss Zonenplan realisiert werden. Ausnahmen bei betriebsnotwendigen Wohnungen sind möglich.

4 Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass sie möglichst wenig vom Gewerbelärm und vom Gewerbeverkehr belastet werden.**5 Sichtschutzbepflanzungen**

Die Sichtschutzbepflanzungen gemäss Zonenplan dienen dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete. Sie sind bei Neubauten, baulichen Erweiterungen und Erneuerungen von den Betrieben anzulegen, entsprechend der Grösse des Bauvolumens.

Die Art und Breite des Sichtschutzbepflanzungsgürtels wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bestimmt, die Breite hat aber mind. 6 m zu betragen. Es sind einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden.

Im Bereich für Wohnnutzung muss der Bepflanzungsgürtel nicht erstellt werden, wenn an dieser Stelle reine Wohnnutzung entsteht.

§ 6 GEWERBEZONE B (PBG § 32)

GB**1 Planungszweck**

Reine Gewerbezone

2 Nutzung

Es sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

3 Höhe von Silos, Kaminen usw.

Einzelne Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw. dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe überragen, sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

4 Sichtschutzbepflanzung

Die Sichtschutzbepflanzungen gemäss Zonenplan dienen dem Schutze der angrenzenden Wohngebiete sowie dem Schutze des Orts- und Landschaftsbildes. Sie sind bei Neubauten, baulichen Erweiterungen und Erneuerungen von den Betrieben anzulegen, entsprechend der Grösse des Bauvolumens.

Die Art und Breite des Sichtschutzbepflanzungsgürtels wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bestimmt, die Breite hat aber mind. 6 m zu betragen. Es sind einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden.

§ 7 INDUSTRIEZONE (PBG § 33)

I

1 Planungszweck

Die Industriezone dient dem Betreiben von industriellen Betrieben.

2 Nutzung

Es sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

3 Spezielle Gebäudehöhe

Die Höhe von einzelnen Gebäudeteilen mit geringer Grundfläche wie Lüftungsanlagen usw. darf die reguläre max. Gebäudehöhe überragen.

§ 8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN **öBA**
(PBG § 34)

1 Planungszweck

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

2 Nutzung

Es sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten zugelassen.

3 Gestaltung

Die Bauten müssen sich gut in die Umgebung sowie ins Orts- und Strassenbild einfügen.

§ 9 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ANLAGEN (PBG § 34) **öA**

1 Planungszweck

Sicherung von Flächen für Sport, Freizeit und Grünanlagen.

2 Nutzung

Es sind nur Anlagen (Sportanlagen, Schulplatzanlagen, Kinderspielplätze, Parkplätze u.ä.) sowie kleine Nebenbauten zugelassen.

§ 10 UFRSCHUTZZONE (PBG § 36) **U**

1 Planungszweck

Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz des natürlichen Flusslaufes, der Ufer und der Uferbepflanzung.

2 Nutzung

In der Uferschutzzone sind sämtliche baulichen Massnahmen, Terrainveränderungen, Erstellung von Gartenzäunen und ähnliches, nicht gestattet.

3 Bepflanzung

Die Uferbepflanzung darf nicht entfernt oder vermindert werden (§ 39 NHV). Das Entfernen von überalterten Bäumen und Sträuchern bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates und des Kreisförsters, welche auch die Ersatzbepflanzung (Wildgehölze) vorschreiben können.

4 Übrige Bestimmungen

Es gelten die Bestimmungen der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 und dem Gesetz über die Rechte am Wasser vom 27. September 1959 und der Vollzugsverordnung vom 22. März 1960.

§ 11 FREIHALTEZONE (PBG § 36 Abs. 2)

F

1 Planungszweck

Trennung und Gliederung der Bauzone, Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern, Schutz des Ortsbildes oder unüberbaubaren Gebieten, Schutz von Waldrandbereichen.

2 Nutzung

Landwirtschaftlich oder gartenbaulich. Im Waldrandbereich ist eine naturnahe Nutzung gefordert.

3 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen

Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Es sind auch keine Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostsilos, Grillplätze usw. sowie keine Wege und Strassen zulässig. Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

§ 12 WEILERZONE „NIEDERHUGGERWALD“ (PBG § 37) WL

1 Zweck

Erhaltung sowie massvolle Ergänzung der bestehenden Gebäudegruppe „Niederhuggerwald“.

2 Nutzung

Wohnungen und Kleingewerbe entsprechend dem Charakter der Zone, welche die Voraussetzungen von § 37ter Abs. 2 PBG erfüllen. Nutzungsänderungen und neue Wohn- oder Gewerbebauten sind nicht gestattet.

3 Bauweise , Gestaltung

Gemäss vorhandenem Baubestand. An- oder Wiederaufbauten haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen. Zudem ist eine gute Einfügung ins Landschaftsbild erforderlich. Im übrigen gelten die Vorschriften der Ortsbildschutzzone.

§ 13 RESERVEZONE WOHNEN (PBG § 27)

RW

1 Zweck

Reserve für eine mögliche spätere Erweiterung der Wohnzone bei ausgewiesenem Bedarf

2 Besondere Bestimmungen

Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 ff PBG durchzuführen.

§ 14 GEFÄHRDUNGSBEREICH

Der schraffierte Bereich nördlich der Lützel im Gebiet Neumatt liegt gemäss Gefahrenkarte im mittleren Gefährdungsbereich. In diesem Bereich gelten folgende Auflagen:

- Neubauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind. Bis auf 1 m Höhe ab gewachsenem Terrain sind keine Öffnungen an den Gebäuden gestattet.
- Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Falle eines Hochwassers nicht unterspült werden.
- Potentiell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind speziell zu sichern. Umweltgefährdende Stoffe dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen, mindestens 1.0 m über dem gewachsenen Terrain, gelagert werden. In Kellerräumen sind diese Stoffe nicht gestattet.
- Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
- Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.

§ 15 KULTUROBJEKTE GESCHÜTZT / SCHÜTZENSWERT / ERHALTENSWERT

1 Geschützte Objekte (PBG § 122 ff)

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt¹⁾. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinn der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

¹⁾ Kulturobjekte können auch durch Beschluss des Gemeinderates gemäss § 9 ff NHV geschützt sein. In solchen Fällen überwacht die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die Denkmalpflege zur Beratung beiziehen.

2 Schützenswerte Objekte

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekt (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung Volumen Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschützstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- und Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportion sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

3 Erhaltenswerte Objekte

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welche vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein baubewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist.

In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschossszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

§ 16 GESCHÜTZTE/SCHÜTZENSWERTE NATUROBJEKTE

1 Hecken

Gemäss der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 sind Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten geschützt. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

§ 17 DURCH ABFÄLLE BELASTETE STANDORTE (USG ART. 32c)

Bei Bauvorhaben auf einem mit Abfällen belasteten Standort (USG Art. 32c) sind, neben den bei diesen Standorten gemäss Kataster erforderlichen Untersuchungen durch den Bauherrn, vor Erteilung der Baubewilligung gemäss Kantonalen Abfallverordnung (KAV § 12) Schadstoffuntersuchungen am anfallenden Aushubmaterial durchzuführen. Das vorgesehene Untersuchungsprogramm muss dem Amt für Umweltschutz vorgängig zur Stellungnahme zugestellt werden. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse ist ein Entsorgungskonzept für das verunreinigte Material auszuarbeiten.

§ 18 GESCHÜTZTE ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN (GEMÄSS KULTURDENKMÄLERVERORDNUNG)

Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt.

Bei Bauvorhaben, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen beziehen, reicht die Baukommission das Baugesuch der Kantonsarchäologie zur Zustimmung ein.

§ 19 VERFAHREN

1 Erlass

Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

§ 20 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT

1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den in Kraft.

2 Anwendung

Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 21 ALTES RECHT

1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Zonenreglementsvorschriften vom 2.9.91 (RRB Nr. 2666), 18.12.90 (RRB Nr. 4356), 23.02.93 (RRB Nr. 520) aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage vom 3. September bis 2. Oktober 1999

Vom Gemeinderat beschlossen am 16. August 2000

Der Gemeindepräsident:

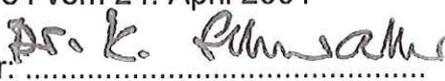
Die Gemeindeschreiberin:

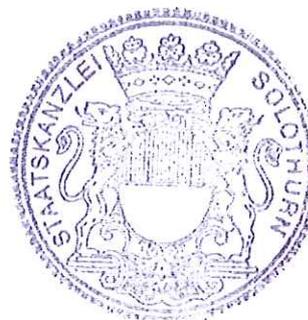




Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 764 vom 24. April 2001

Der Staatsschreiber: 



Nachträgliche Änderungen Zonenvorschriften:

- Änderungen Zonenvorschriften Neumatt:
Öffentliche Auflage vom 24. Oktober bis 23. November 2003
Vom Gemeinderat genehmigt am 15. April 2004

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2005/900 vom 19. April 2005

Staatsschreiber: 



- Änderungen Zonenvorschriften Neumatt:
Öffentliche Auflage vom 27. April bis 27. Mai 2006
Vom Gemeinderat genehmigt am 24. April 2006

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2006/1490 vom 14. August 2006

Staatsschreiber: 

