GEMEINDE BÖSINGEN

ORTSPLANUNG

GEMEINDEBAUREGLEMENT

Februar 2016

urbaplan

Bearbeitet von: Daniel Baeriswyl / Ernst Heldstab / Massimiliano di Leone / Christian Stettler
urbaplan fribourg

15013_GBR_Genehmigung_AnpGen-160225.docx-CST

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
rue pierre-aeby 17
1700 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue de berne 32
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

INHALT

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN 5
Artikel 1 Zweck 5
Artikel 2 Rechtliche Grundlagen 5
Artikel 3 Bestandteile 5
Artikel 4 Verbindlichkeit 5
Artikel 5 Anwendungsbereich 6
Artikel 6 Abweichungen und Ausnahmen 6
II. ZONENVORSCHRIFTEN 7
ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN 7
Artikel 7 Begriffe 7
Artikel 8 Detailbebauungspläne (DBP) 7
Artikel 9 Energie 8
Artikel 10 Ortsbildschutzperimeter 9
Artikel 11 Geschützte Kulturobjekte 10
Artikel 12 Historische Verkehrswege 11
Artikel 13 Archäologische Perimeter 11
Artikel 14 Geschützte Naturobjekte 12
Artikel 15 Feuchtgebiete 12
Artikel 16 Naturgefahren 13
Artikel 17 Fliessgewässer 15
Artikel 18 Abstände 16
Artikel 19 Belastete Standorte 16
SPEZIFISCHE ZONENVORSCHRIFTEN 17
Artikel 20 Schutzzone Dorfkern (SZD) 17
Artikel 21 Kernzone (KZ) 18
Artikel 22 Weilerzone (WZ) 20
Artikel 23 Wohnzone schwacher Dichte (WSD) 22
Artikel 24 Wohnzone mittlerer Dichte (WMD) 23
Artikel 25 Wohnzone hoher Dichte (WHD) 24
Artikel 26 Mischzone (MZ) 25
Artikel 27 Arbeitszone (AZ) 26
Artikel 28 Ferienhauszone (FHZ) 27
Artikel 29 Reitsportzone (RSZ) 28
Artikel 30 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) 29
Artikel 31 Landwirtschaftszone (LZ) 31
Artikel 32 Kleinsiedlungsperimeter (KSP) 32
Artikel 33 Landschaftsschutzzone (LSZ) 34
Artikel 34 Naturschutzzone (NSZ) 35
Artikel 35 Wald 35
III. ANDERE VORSCHRIFTEN 36
Artikel 36 Parkplätze 36
Artikel 37 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche 37
Artikel 38 Verkaufsflächen 37
Artikel 39 Geländeveränderungen 37
IV. VERFAHREN 38
Artikel 40 Form des Baugesuches 38
Artikel 41 Gebühren und Expertisen 38
V. STRAFBESTIMMUNGEN 39
Artikel 42 Übertretungen 39
VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 40
Artikel 43 Aufhebung 40
Artikel 44 Inkrafttreten 40
VII. GENEHMIGUNG 41

ANHANG:
- Kulturobjekte (Verzeichnis, Vorschriften)
- Parkierung: Auszug VSS-Norm
- Abkürzungen

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 1 Zweck

Das vorliegende Reglement legt die Nutzung des Gemeindegebietes und die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden und Anlagen fest. Es bezweckt eine rationelle und harmonische Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung.

Artikel 2 Rechtliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen dieses Reglements bilden:

> das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, 22. Juni 1979) und seine Verordnung (RPV, 28. Juni 2000),
> das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG, 2. Dezember 2008) und sein Ausführungsreglement (RPBR, 1. Dezember 2009),
> das kantonale Strassengesetz (StrG, 15. Dezember 1967) und sein Ausführungsregelement (ARStrG, 7. Dezember 1992),
> sowie alle übrigen eidgenössischen und kantonalen Erlasse , welche mit der kommunalen Raumplanung in Verbindung stehen.

Artikel 3 Bestandteile

Der verbindliche Teil der Ortsplanung setzt sich zusammen aus:

der Richtplanung:

> dem kommunalen Richtplan

der Nutzungsplanung:

> dem Zonennutzungsplan
> dem vorliegenden Gemeindebaureglement
> den bestehenden Detailbebauungsplänen
> dem Baulinienplan Unterbösingen

Artikel 4 Verbindlichkeit

Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit Ihrer Genehmigung für die Gemeinde – und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).

Die Nutzungspläne und das vorliegende Gemeindebaureglement werden mit Ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonalbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich (Art. 87 RPBG).

Artikel 5 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Reglements haben für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit. Sie sind für alle Bauten, Anlangen, Nutzungen und Nutzungsänderungen im Sinne des RPBG anwendbar.

In detailbebauungsplanpflichtigen Gebieten gelten zudem die entsprechenden genehmigten Reglemente.

Artikel 6 Abweichungen und Ausnahmen

Abweichungen können gemäss den Bedingungen von Art. 147 ff. RPBG und Art. 101 ff RPBR von der zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen werden.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 7 Begriffe

1. Kleinbauten

Als Kleinbaute gilt eine Baute im Sinne von Art. 82 RPBR, wenn sie:

> nur Nebennutzflächen aufweist,
> das grösste Mass im Grundriss 8.00 m nicht übersteigt;
> die Auskragungen der Vordächer dieses Gebäudeteils 0.6 m nicht übersteigen,
> die Gesamthöhe dieses Gebäudeteils 3.50 m nicht übersteigt.

Artikel 8 Detailbebauungspläne (DBP)

1. Perimeter

Im Zonennutzungsplan sind die bestehenden und obligatorisch zu erstellenden DBP bezeichnet.

Der Gemeinderat kann für die Ausarbeitung der DBP die Bereiche zweckmässig unterteilen. Erstreckt sich der DBP nur auf einen Teil des Gebiets, so muss dargelegt werden, dass sich die geplante Überbauung zweckmässig in die Gesamtplanung des Gebiets einfügt.

Die Inhalte der noch zu erstellenden DPB sind in den jeweiligen Zonenvorschriften definiert.

2. Zugelassene Bauten

In den betroffenen Gebieten wird kein Baugesuch bewilligt, das nicht einem genehmigten DBP entspricht, ausgenommen Umbauten und kleinere Anbauten, welche die nachfolgende Ausarbeitung des DBP in keiner Weise präjudizieren.

3. Kosten

Die Kosten der Erstellung und Änderung der DBP, der Erschliessung sowie zusätzliche Verwaltungskosten gehen zu Lasten der Planträger.

4. Umgebung & Immissionsschutz

Jeder DBP hat zusätzlich zu den vom Kanton geforderten Unterlagen einen Umgebungsgestaltungsplan der allgemeinen Anlagen (mit Angaben über die Bepflanzung, Fusswege, Standort der Spielplätze und der anderen Aussenräume, Höhenkoten und Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum) und, sofern notwendig, einen Immissionsschutzplan zu liefern.

Im Immissionsschutzplan sind die Emissionsträger und ihr spezifischer Charakter zu bezeichnen und die Massnahmen festzuhalten, die zum Schutz ergriffen werden müssen.

5. Grenzbereinigung

Erfordert die Ausführung eines DBP eine Umlegung der Grundstücke oder eine Grenzbereinigung, so kann der DBP erst nach der Zustimmung der Grenzbereinigung durch die Grundeigentümer endgültig in Kraft treten.

6. Anpassung

Im Rahmen einer Änderung eines DBP kann der Gemeinderat seine Anpassung an die neuen Gegebenheiten verlangen.

Artikel 9 Energie

1. Bonus

Neubauten und Sanierungen gemäss den Kriterien von Art. 80 RPBG wird ein Bonus von 10% auf die jeweilige Geschossflächenziffer gewährt.

2. Solaranlagen

Die Installation von Solaranlagen ist in allen Zonen erlaubt.
In der **Schutzzone Dorfkern, Kernzone, Weilerzone, in den Ortsbildschutzperimetern sowie auf geschützten Bauten** sind folgende Bedingungen einzuhalten:

> Solaranlagen werden vorzugsweise auf den Dächern von Anbauten oder Nebenbauten angebracht.
> Die Kollektoren werden zu einer einzigen Fläche zusammengefasst.
> Die Kollektoren werden vorzugsweise am untern Rand über die ganze Länge des Daches angebracht oder als Band, das zur Gesamtfläche des Daches in einem harmonischen Verhältnis steht.
> Die seitlichen Ränder der Kollektoren verlaufen parallel zu den Kanten der entsprechenden Dachfläche.
> Die Kollektoren sind in die Dachhaut eingefügt; ihre Oberfläche stimmt mit der Oberfläche der Eindeckung überein. Die Ränder sind sauber abgeschlossen. Wo nötig werden Unregelmässigkeiten der Dachform mit Anschluss- und Füllstücken von gleicher Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die Kollektoren ausgeglichen.
> Die Rahmen der Kollektoren sind von ähnlicher Farbe wie die Oberfläche der Kollektoren.
> Das Anbringen von Solaranlagen kann verboten werden auf geschützten Gebäuden, die im Sinne des Denkmalschutzes besonders wichtig sind, die einen besondern Platz im Ortsbild einnehmen – wie zum Beispiel die Kirche – oder deren Dachform besonders komplex ausgebildet ist.
> Ausnahmen von den obigen Bestimmungen können nur zugestanden werden aus technischen Gründen im Zusammenhang mit dem einwandfreien Funktionieren der Anlage oder aus Gründen des Ortsbildschutzes.
> Es sind Photovoltaikanlagen innerhalb der Schutzzone Dorfkern, der Landschaftsschutzzone und in Fendringen sowie auf geschützten Gebäuden im Wert A und B zu vermeiden.

Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

Artikel 10 Ortsbildschutzperimeter

1. Perimeter

Der Zonennutzungsplan bezeichnet für folgende Gebiete Ortsbildschutzperimeter:

> Schutzzone Dorfkern
> Fendringen
> Frieseneit
> Richterwil
> Vogelshus

2. Bauten

Innerhalb des Perimeters sind **keine Neubauten** zugelassen.

Erweiterungen von bestehenden Bauten sind möglich, sofern der architektonische Ausdruck des Gebäudes erhalten und die ursprüngliche Struktur und Aufteilung des Gebäudes weiterhin erkennbar bleiben.

Neue Kleinbauten sind zugelassen. Sie müssen sich in ihrer Stellung und Gestaltung in die bestehende Überbauung integrieren.

Um- und Wiederaufbauten innerhalb sowie angrenzende Neubauten ausserhalb des Perimeters berücksichtigen die nachstehenden Gestaltungsvorschriften.

3. Gestaltungsvorschriften

a. Dach, Ausrichtung & Dachaufbauten

Die Dachform und Ausrichtung der bestehenden Bauten dürfen nicht verändert werden. Jene allfälliger Neubauten haben sich ins Ortsbild zu integrieren.

Die Summe der Frontflächen der Dachlukarnen und Dachaufbauten darf 1/10 der im Vertikalaufriss gemessenen Dachfläche nicht übersteigen. Für die Berechnung der Gesamtbreite der Dachlukarnen und Dachaufbauten sollen die Aufbauten 1/4 der Fassadenbreite nicht übersteigen.

b. Volumen

Die Form und die Proportionen der Volumen allfälliger angrenzender Neubauten sind auf das Dorfbild und die geschützten Bauten abzustimmen, insbesondere was die Proportionen, Fassadengestaltung und die Höhen anbelangt.

c. Material

Die Material- und Farbwahl muss im Einklang mit den charakteristischen ortstypischen Bauten stehen.

d. Umgebung

Die charakteristischen Merkmale der Umgebungsgestaltung, wie Mauern, Pflästerungen, Baumbestände sowie Obst- und Gemüsegärten sind zu erhalten.

Terrainveränderungen sind bis 0.50m ab dem natürlichen Gelände zugelassen.

Für die Umgebungsgestaltung sind lokale Pflanzenarten zu verwenden. Sie ist auf dem Baugesuch anzugeben.

4. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist für alle Bauvorhaben obligatorisch.

Artikel 11 Geschützte Kulturobjekte

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Gebäude und Kulturobjekte sind geschützt. Das Inventar der schützenswerten Kulturgüter sowie die Vorschriften für geschützte Bauten befinden sich im Anhang 1 der vorliegenden Gemeindebaureglements.

1. Schutzkategorien

Kategorie 3 Der Schutz umfasst :

> die Gebäudehülle (Fassade, Dach);
> die innere Tragstruktur des Baus.

Kategorie 2 Der Schutz umfasst zum Schutzumfang der Kategorie 3 zusätzlich:

> die Dekorelemente der Fassade;
> die gesamte Raumaufteilung und die grundlegenden Elemente der Innenausstattung, die zu dieser Aufteilung gehören.

Kategorie 1 Der Schutz umfasst zum Schutzumfang der Kategorie 2 zusätzlich:

> die Elemente der repräsentativen Innenausstattung, die sich durch ihre kunsthandwerkliche oder künstlerische Bedeutung auszeichnen (Bodenbelag, Decke, Täfer, Türen, Öfen, Dekor und dgl.).

2. Aussengestaltung

Handelt es sich bei der Aussengestaltung um eine wesentliche Komponente des Gebäudecharakters oder des Ortes, so dehnt sich der Schutzumfang, unabhängig der Schutzkategorie gemäss KSG ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Aussengestaltung (Bodenbelag, Baumbestand, Mauern etc.) aus.

3. Meldepflicht

Die Entdeckung von historisch oder künstlerisch wertvollen Kulturgütern (Malereien, Stuckaturen, Öfen, Decken, Böden, Mauern usw.) muss vom Eigentümer oder Entdecker unverzüglich der Gemeindeverwaltung gemeldet werden.

4. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

Artikel 12 Historische Verkehrswege

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die geschützten historischen Verkehrswege.

1. Schutzkategorien

Folgende Schutzbestimmungen sind anwendbar:

Kategorie 2

Der Schutz umfasst:

> den historischen Verlauf,
> die wegsäumenden Bäume und Hecken,die Böschung und die Gräben,
> das Wegprofil (Wegbreite) sowie Wegbegleiter (Mauern, u.ä.)

Kategorie 1

Zusätzlich zu den Bestimmungen der Kategorie 2:

> den Wegbelag

2. Erschliessungsarbeiten

Ein massvoller Ausbau der Wege zwecks Unterhalt und Gewährleistung ihrer Erschliessungsfunktion, sowie allfällige leichte Änderungen der Linienführung zwecks Sicherstellung der Strassensicherheit sind zulässig.

3. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

Artikel 13 Archäologische Perimeter

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die archäologischen Perimeter.

1. Sondierungs- und Grabarbeiten

Das Amt für Archäologie ist ermächtigt, in diesem Perimeter Sondierungs- und Grabungsarbeiten durchzuführen. Bei einem Baubewilligungsgesuch ist das Gutachten des Amtes für Archäologie notwendig. Zudem sind namentlich die Bestimmungen von Artikel 35 KGSG und die Bestimmungen von Art. 72 - 76 RPBG vorbehalten.

2. Meldepflicht

Wer ein Kulturgut entdeckt, muss dies unverzüglich der zuständigen Dienststelle melden.

3. Verfahren

Die Vorprüfung gemäss Art. 137 RPBG ist obligatorisch.

Artikel 14 Geschützte Naturobjekte

1. Schutzziel

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Naturobjekte (Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze sowie Einzelbäume, Baumreihen, Obstgärten) sind in ihrer reichhaltigen Artenzusammensetzung als belebende Landschaftselemente sowie als Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten.

2. Pflegepflicht

Die geschützten Objekte sind durch die Grundeigentümer zu pflegen. Die Hecken, Gebüsche und Feld- und Ufergehölze sind unter Beachtung des Schutzziels gelegentlich abschnittsweise und selektiv bzw. periodisch zurück zuschneiden oder zu durchforsten.

3. Beseitigungsverbot

Verboten sind alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte in ihrer Existenz gefährden. Ihre Beseitigung durch Abbrennen, Giftanwendung sowie Beschädigung der Wurzeln durch Beweidung und zu nahes Umpflügen ist verboten, ebenso das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern.

4. Ersatz eines Schutzobjekts

Für eine allfällige Beseitigung eines Schutzobjekts bei

> Krankheitsbefall des betroffenen Objekts,
> einem Sicherheitsrisiko,
> übergeordneten Interessen,

ist vorgängig beim Gemeinderat, respektive der zuständigen kantonalen Behörde (Ufergehölzen), eine Bewilligung einzuholen.

Für das zu beseitigende Objekt ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Bestimmungen. Die Kosten gehen zu Lasten des Besitzers oder des Verursachers.

Artikel 15 Feuchtgebiete

1. Schutzziel

Die im Zonennutzungsplan bezeichneten Feuchtgebiete sind als Lebensräume seltener Pflanzen- und Tierarten zu erhalten.

2. Vorschriften

Verboten sind alle Massnahmen, welche die Objekte in ihrer Existenz gefährden, insbesondere durch Be- und Entwässerung, Aufschüttung, Abbrennen, Giftanwendung und Düngung.

Angrenzende Gebiete, d. h. Nutzflächen deren Bewirtschaftung Auswirkungen auf Feuchtgebiete haben kann, sind so zu bewirtschaften, dass jede Existenzgefährdung ausgeschlossen ist. Insbesondere darf bei gefrorenem, schneebedecktem oder stark durchnässtem Boden nicht gedüngt werden.

3. Beseitigung eines Schutzobjekts

Für die Beseitigung eines Schutzobjektes ist bei der Gemeinde eine Bewilligung einzuholen. Der Gemeinderat kann als Entscheidungshilfe ein Gutachten einholen.
Bei Beseitigung eines Schutzobjekts ist an geeigneter Stelle gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Bestimmungen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Artikel 16 Naturgefahren

1. Grundlagen

Der Zonennutzungsplan bezeichnet Gebiete, die Naturgefahren ausgesetzt sind.

Der kantonale Richtplan enthält ausführliche Vorschriften für alle Gefahrenzonen gemäss den jeweiligen Arten von Naturgefahren sowie Verweise auf die thematischen Gefahrenkarten. Diese Vorschriften gelten unter allen Umständen und werden in das vorliegende Reglement zusammengefasst übernommen.

Als sensible Objekte gelten Gebäude oder Anlagen:

> In denen sich zahlreiche Personen aufhalten.
> Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität schwer beschädigt werden können.
> Die selbst bei Ereignissen von geringer Intensität bedeutende direkte oder indirekte wirtschaftliche Schäden erleiden können.

2. Allgemeine Massnahmen

Für alle Bauvorhaben in einer Gefahrenzone:

> muss im Sinne von Art. 137 RPBG und Art. 88 RBPR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden.
> ist ein Gutachten der Naturgefahrenkommission erforderlich.
> können zusätzliche Untersuchungen und Massnahmen angeordnet werden.

Die Kosten für die Durchführung der Untersuchungen und Massnahmen sind vom Gesuchsteller zu tragen.

3. Zone mit Restgefährdung

Diese Zone bezeichnet die geringen Gefährdungen, die nach der Durchführung von aktiven oder passiven Massnahmen weiter bestehen sowie Gefährdungen mit hoher Intensität und äusserst geringer Eintretenswahrscheinlichkeit.
Besondere Aufmerksamkeit ist dem Standort sensibler Objekte zu widmen; gegebenenfalls könnten sich besondere Schutzmassnahmen oder Notfallpläne als notwendig erweisen und fallweise von den zuständigen Dienststellen festgelegt werden.

4. Zone mit geringer Gefährdung

Diese Zone ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Alle Dossiers werden überprüft und es können Massnahmen zur Vorbeugung und Begrenzung des Ausmasses möglicher Schäden verlangt werden.
Sensible Objekte benötigen:

> die Durchführung einer ergänzenden Studie.
> besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst.

5. Zone mit mittlerer Gefährdung

Diese Zone ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. In dieser Zone ist Bauen erlaubt (ausser für sensible Objekte), aber mit bestimmten Auflagen:

> Bau- und Schutzmassnahmen sind zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachwerten zu treffen.
> Der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Zusatzstudie beizulegen, die die Art der Gefährdung und die umzusetzenden Massnahmen aufführt. Die zuständigen Amtsstellen können den Gesuchsteller im Rahmen des Vorprüfungsgesuchs und angesichts der Art des Bauvorhabens von dieser Zusatzstudie befreien.

6. Zone mit erheblicher Gefährdung

Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten:

> Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten,

> Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücken, für die zuvor Schutzbauten oder Sanierungsmassnahmen zu errichten waren oder erst errichtet werden müssten.
> Umbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Gebäude mit erheblicher Vergrösserung des Schadenpotentials sowie von allen Eingriffen, welche die Geschossfläche, die Zahl der gefährdeten Personen oder den Wert der gefährdeten Güter in erheblicher Weise erhöhen würde.

Als Sonderfall und abweichend vom allgemeinen Bauverbotsgrundsatz sowie unter Vorbehalt der von den zuständigen Dienststellen gemachten Auflagen können die folgenden Arbeiten bewilligt werden:

> Standortgebundene Bauten und Anlagen von grösserem öffentlichem Interesse.
> Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten (Bedachungen, Fassaden, Fenster, Isolation, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Kanalisationen).
> Sanierungs- und Schutzarbeiten, um die Gefahrenstufe zu senken und den Schutzgrad zu erhöhen.
> Kleinbauten und Anbauten, sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird.

7. Gefahrenhinweiszone

Diese Zone weist auf das Vorhandensein einer Gefahr hin, ohne dass jedoch die Stufe (Intensität, Wahrscheinlichkeit) beurteilt wurde.

Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen, die auf Kosten des Gesuchstellers durchgeführt wird. Anschliessend sind die Massnahmen umzusetzen, die der somit ermittelten Gefahrenstufe entsprechen.

Artikel 17 Fliessgewässer

1. Raumbedarf für Fliessgewässer

Dieser Bereich ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen sowie der Zugänglichkeit, insbesondere zu Unterhaltszwecken, notwendig.

Innerhalb des Raumbedarfs der Fliessgewässer können keine Bau- oder Erschliessungsvorhaben (Änderung des natürlichen Geländes, Anbringen von Umzäunungen usw.) ausgeführt werden. Gleiches gilt für Materialdeponien oder jegliche Änderungen des natürlichen Geländes.
Es sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalt und Pflege des Gewässers erlaubt.

2. Bauabstand

Bauprojekte oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.00m zur äusseren Grenze des Raumbedarfs einhalten.

3. Sektoren mit Bezeichnung des Raumbedarfs

Der Zonennutzungsplan bezeichnet den Raumbedarf für die entsprechenden Abschnitte.

4. Sektoren ohne Bezeichnung des Raumbedarfs

Ist der Minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers nicht festgelegt, so beträgt er 20 Meter ab dem mittleren Hochwasserstand. Der minimale Raumbedarf kann erhöht werden, wenn die Natur des Wasserlaufes und seine Ufer dies erfordert. Beträgt der minimale Raumbedarf eines Fliessgewässers 20 Meter, weil nichts anderes festgelegt wurde, so legt die Sektion Gewässer des Tiefbauamts den minimalen Raumbedarf fallweise für die Vorhaben fest, die ihm unterbreitet werden. Es wird ein Vorprüfungsgesuch empfohlen.

5. Raumbedarf von eingedolten, nicht abgegrenzten Fliessgewässern

Bei eingedolten Fliessgewässern und mangels besonderer Angaben auf dem Zonennutzungsplan oder dem Detailbebauungsplan muss bei der Planung von Bauten und Anlagen das Gewässer berücksichtigt werden (keine Bauvorhaben auf der Streckenführung, keine übermässige Belastung, Kontrolle der Abflusskapazitäten usw.)

Es ist ausreichend Freiraum für eine spätere Freilegung des Gewässers zu gewährleisten. Dieser Raumbedarf wird entsprechend den Vorschriften des oben stehenden Absatzes bestimmt. Es können ergänzende Detailuntersuchungen zur Erfassung des Raumbedarfs verlangt werden.

6. Bauvorhaben in der Nähe von Fliessgewässern

Das Niveau von Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass diesen keine Überschwemmungsgefahr droht. Allenfalls können in Ergänzung der Gefahrenkarte (Hochwasser) oder des Raumbedarfs für Fliessgewässer Detailuntersuchungen angefordert werden.
Bei Ableitung des Oberflächenwassers von Untergeschossen (Zufahrtsrampen, Aussentreppen usw.) in das Gewässer ist das Rücklaufrisiko zu prüfen. Unter Umständen müssen besondere Sicherheitsmassnahmen getroffen werden (z.B. Rücklaufklappe und Installation von Pumpen).

Für die Detailbebauungspläne müssen die Bau- und Erschliessungsniveaus pro Sektor festgelegt werden.

7. Bestehende Bauten

Im Falle eines Wiederaufbaus bestehender Gebäude muss die Möglichkeit einer Zurücksetzung der Baute geprüft werden.

Artikel 18 Abstände

1. Strassen

Sind keine speziellen Strassenbaulinien festgelegt, so gelten die minimalen Abstände gemäss Strassengesetz.

Für das Gebiet Unterbösingen ist der bestehende Baulinienplan anwendbar.

2. Wald

Der minimale Abstand eines Gebäudes zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen anderen Abstand vorsehen.

3. Naturobjekte

Sofern ein Detailbebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind gegenüber geschützten Naturobjekten gemäss Zonennutzungsplan folgende Abstände anwendbar:

Bauten und geringfügigen Bauten mit Fundationen:
> Bauzone: 10 m / Landwirtschaftszone: 15 m

Geringfügige Bauten ohne Fundationen:
> Bauzone: 5 m / Landwirtschaftszone: 5 m

Strassen, befestigte Plätze:
> Bauzone: 5 m / Landwirtschaftszone: 10 m

Unterirdische Leitungen:
> Bauzone 3 m / Landwirtschaftszone 3 m

Der Abstand wird ab Stammmitte gemessen und ist für Neubauten anwendbar. Bestehende Bauten können ausgebaut werden, sofern der Erhalt des Naturobjekts weiter gewährleistet bleibt.

4. Fliessgewässer

Der Abstand wird gemäss dem Raumbedarf festgelegt (siehe. Artikel 17).

5. Abweichungen

Detailbebauungspläne können abweichende Abstände vorsehen.

Artikel 19 Belastete Standorte

Für die im Zonennutzungsplan erfassten belasteten Standorte kann das Amt für Umwelt bei Neu- und Umbauten Untersuchungen gemäss Artikel 3 AltlV verlangen.

Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art.5 AltlastenG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art.3 AltlV kann angefordert werden.

Artikel 20 Schutzzone Dorfkern (SZD)

1. Charakter / Nutzung

Diese Zone ist für das Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen sowie für die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

a. Landwirtschaft

Neue landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zugelassen. Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb (Art. 24 GB) kann im heutigen Umfang und Nutzung weiter betrieben werden. Im Schadensfall besteht ein uneingeschränktes Wiederherstellungsrecht.

Landwirtschaftliche Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie zur konventionellen bäuerlichen Betriebsführung benötigt werden, namentlich die Zucht und Mast von Tieren auf der Grundlage der eigenen Futterbasis. Ausgeschlossen ist jedoch ein Intensivmastbetrieb.

Die umliegenden Wohngebiete dürfen nicht durch Lärm, Gerüche, Ungeziefer und dergleichen in einem Masse belästigt werden, welches über die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung hinausgeht und in Gebieten gemischter Nutzung als unzumutbar gelten würde. Der Betriebsinhaber hat gegebenenfalls die zur Vermeidung übermässiger Belästigung erforderlichen Massnahmen zu ergreifen.

2. Empfindlichkeitsstufe

ES III gemäss Lärmschutzverordnung

3. Bauweise

Offen

4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 0.55

Bei Wiederaufbau eines Gebäudes mit höherer Nutzung, kann, mit Einwilligung der kantonalen Kulturgüterkommission, die Ausnützung der heute vorhandenen angepasst werden.

5. Überbauungsziffer

Gemäss bestehendem Detailbebauungsplan.

6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 13.00 m,
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 9.25 m

7. Grenzabstand

A = h/2, min. 4.00 m
(h = Gesamthöhe)

8. Spezialvorschriften

Für Neu-, Um- und Wiederaufbauten sind die Gestaltungsvorschriften des Ortsbildschutzperimeters übergeordnet.

9. Detailbebauungspläne

Vorbehalten sind die Vorschriften des DPB „Schutzzone Dorfkern“.

Artikel 21 Kernzone (KZ)

1. Charakter / Nutzung

Diese Zone ist für das Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen sowie für die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

a. Landwirtschaft

Neue landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zugelassen. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe können im heutigen Umfang und Nutzung weiter betrieben werden. Im Schadensfall besteht ein uneingeschränktes Wiederherstellungsrecht.

An- und Umbauten sind nur zugelassen, wenn sie zur konventionellen bäuerlichen Betriebsführung benötigt werden, namentlich die Zucht und Mast von Tieren auf der Grundlage der eigenen Futterbasis. Ausgeschlossen sind jedoch Intensivmastbetriebe.

Die umliegenden Wohngebiete dürfen nicht durch Lärm, Gerüche, Ungeziefer und dergleichen in einem Masse belästigt werden, welches über die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung hinausgeht und in Gebieten gemischter Nutzung als unzumutbar gelten würde. Der Betriebsinhaber hat gegebenenfalls die zur Vermeidung übermässiger Belästigung erforderlichen Massnahmen zu ergreifen.

b. Wohnen

Entlang der Kantonalstrasse sind neue Wohnbauten nur zugelassen, wenn das Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung vorbehalten wird. Dieses erfordert daher einen individuellen ebenerdigen Eingang und eine minimale Raumhöhe von 2.80 m.

c. Schreinereibetrieb Parzellen 18 + 483 GB

Die Bauten und Anlagen des bestehenden Schreinereibetriebs können in ihrem heutigen Umfang genutzt und im Schadensfall wieder aufgebaut werden.

Neubauten sind nur zugelassen sofern sie für den heutigen Betrieb notwendig sind, keine zusätzlichen Immissionen verursachen (Verkehr, Lärm, Staub, etc.) und den Zonenvorschriften entsprechen.

Im Falle der Schliessung des Betriebes muss für die künftige Nutzung dieses Gebiets vorgängig ein DBP erstellt werden, gemäss den nachstehenden Vorgaben.

2. Empfindlichkeitsstufe

ES III gemäss Lärmschutzverordnung

3. Bauweise

Offen

4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 1.10
für Tiefgaragen ist zusätzlich eine GFZ von max. 0.20 reserviert.

5. Überbauungsziffer

ÜZ = max. 0.30

6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 13.00 m,
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 9.50 m

Bei Bauten am Hang wird für die talseitig Höhe Fh ein Zuschlag von 1.00m gewährt. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens innerhalb des Gebäudegrundrisses, die in der Falllinie gemessen mindestens 10% beträgt.

h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.
Fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.

Ist die Brüstung von Flachdachbauten um mindestens 0.3m gegenüber der Fassadenflucht zurückgesetzt, wird diese Konstruktion nicht der Fassadenhöhe (Fh) angerechnet. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

7. Grenzabstand

A = h/2, min. 4.00 m
(h = Gesamthöhe)
Erhöhung des Abstands nach Art. 83b RPBR bleibt vorbehalten.

8. Spezialvorschriften

Für Neu-, Um- und Wiederaufbauten sind die Gestaltungsvorschriften des Ortsbildschutzperimeters übergeordnet.

9. DBP Dorfmatte

Für den im ZNP festgelegten Perimeter ist ein DBP zu erstellen. Dieser berücksichtigt neben den üblichen Inhalten insbesondere folgende Grundsätze:

> Strassenerschliessung ab den angrenzenden Gemeindestrassen.
> Durchgehende Langsamverkehrsverbindung zwischen der Kantonsstrasse und der Bachtelastrasse entlang der Südwestgrenze des Perimeters (zu koordinieren mit dem künftigen DBP Schreinerei).
> Der Detailbebauungsplan soll einen Grünbereich als Zäsur zwischen den Bestandesbauten und allfälligen Neubauten vorsehen. Die Art und Ausdehnung des Grünbereiches sind wie folgt bestimmt:
    - Der Detailbebauungsplan sieht den Rückbau der Liegenschaft Bachtelastrasse 7n und die Bepflanzung mit lokalen Hochstamm-Obstbäumen vor.
    - Es sind Nebenbauten und Anlagen zulässig, die mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.
    - Zur Bildung dieser Grünzone müssen mindestens 20 Meter Gebäudeabstand parallel zur Südfassade der Liegenschaft Dorfplatz 7 eingehalten werden (entlang des Ortsbildschutzperimeters).
    - Es ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 950 m^2 im Detailbebauungsplan vorzusehen.
    - Die Grünzone erstreckt sich über die gesamte Breite (Ost – West) des Detailbebauungsplanes.
> Sicherung einer vorbildhaften Siedlungsqualität. Berücksichtigung der Anforderungen des GEP.

Zwecks Koordination mit den kommunalen Planungsarbeiten ist vor Beginn der Planungsarbeiten der Gemeinderat zu kontaktieren.

10. DBP Schreinerei

Für den im ZNP festgelegten Perimeter ist ein DBP zu erstellen. Dieser berücksichtigt neben den üblichen Inhalten insbesondere folgende Grundsätze:

> Strassenerschliessung ab Kantonsstrasse.
> Ausscheiden von überbaubaren Bereichen entlang des öffentlichen Raums (Kantonalstrasse) für eine durchmischte Nutzung (Wohnen, Kleingewerbe) und strassenraumbezogene Überbauung (ebenerdig zugängliche Erdgeschosse).
> Durchgehende Langsamverkehrsverbindung zwischen der Kantonsstrasse und der Bachtelastrasse entlang der Nordostgrenze des Perimeters (zu koordinieren mit dem künftigen DBP Dorfmatte).
> Berücksichtigung der Anforderungen des GEP.

Zwecks Koordination mit den kommunalen Planungsarbeiten ist vor Beginn der Planungsarbeiten der Gemeinderat zu kontaktieren.

Artikel 22 Weilerzone (WZ) (siehe Anpassungen im Anhang auf Seite 50)

1. Charakter / Nutzung

Folgende im Zonenplan festgelegten Weilerzonen sind geprägt durch ihren landwirt-schaftlichen Charakter:

> Unterbösingen
> Fendringen
> Uttewil

Sie sind bestimmt für Landwirtschafts- und Wohnnutzungen.
Nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.
Betreffend Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) wird die Weilerzone wie die Landwirt-schaftszone behandelt.

a. Landwirtschaft

Neue landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zugelassen. Für die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

b. Wohnen

Neue landwirtschaftsfremde Wohnbauten können nur in den im Zonenplan festgelegten Baufeldern erstellt werden. Zugelassen sind nur freistehende Wohnhäuser mit maximal 2 Einheiten. Integrierte, nicht störende Dienstleistungsnutzungen sind gestattet.

In nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden mit Wohnnutzung, darf innerhalb des bestehenden Volumens die Wohnnutzung erweitert werden, sofern der architektonische Ausdruck des Gebäudes erhalten und die ursprüngliche Struktur und Aufteilung des Gebäudes auch weiterhin erkennbar bleiben.

c. Gewerbe

Neue Gewerbebauten sind nicht gestattet.

Nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude können für Kleingewerbe- und Dienstleistungsnutzungen umgenutzt werden, sofern der architektonische Ausdruck des Gebäudes erhalten und die ursprüngliche Struktur und Aufteilung des Gebäudes auch weiterhin erkennbar bleiben.

Abstell- und Materiallagerplätze sind nur in beschränktem Masse zugelassen und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

2. Empfindlichkeitsstufe

ES III gemäss Lärmschutzverordnung

3. Bauweise

Offen

4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 0.80

5. Überbauungsziffer

ÜZ = max. 0.30

6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 9.50 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 6.00 m

7. Grenzabstand

A = h/2, min. 4.00 m
(h = Gesamthöhe)

Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR bleibt vorbehalten.

8. Spezialvorschriften

Für Neubauten (landwirtschaftliche und landwirtschaftsfremde) sind folgende Gestaltungsvorschriften anwendbar:

> Übernahme der Hauptorientierung der charakteristischen und ortstypischen Nachbarsbauten.
> Flachdächer sind nur für Kleinbauten gestattet.
> Terrainveränderungen sind bis 0.5m ab dem natürlichen Gelände zugelassen.
> Für die Umgebungsgestaltung sind lokale Pflanzenarten zu verwenden. Die Umgebungsgestaltung und die vorgesehenen Pflanzenarten sind auf dem Baugesuch anzugeben.
> Unterirdische Garagen mit Rampenzufahrten sind nicht gestattet

Für Neu-, Um- und Wiederaufbauten sind die Gestaltungsvorschriften des Ortsbildschutzperimeters übergeordnet.
Vorbehalten sind die Vorschriften des Baulinienplans „Unterbösingen“.

Artikel 23 Wohnzone schwacher Dichte (WSD)

1. Charakter / Nutzung

Diese Zone ist für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sind gestattet (z.B. Büros, Praxen, Salons usw.).

2. Empfindlichkeitsstufe

ES II gemäss Lärmschutzverordnung

3. Bauweise

Offen

4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 1.00 für freistehende Einfamilienhäuser

GFZ = max. 1.10 für zusammengebaute Einfamilienhäuser, für Tiefgaragen ist zusätzlich eine GFZ von max. 0.20 reserviert.

5. Überbauungsziffer

ÜZ = 0.30 für freistehende Einzelwohnhäuser
ÜZ = 0.40 für zusammengebaute Einzelwohnhäuser

6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 9.50 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 6.00 m

Bei Bauten am Hang wird für die talseitige Fassadenhöhe ein Zuschlag von 1.00m gewährt. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens innerhalb des Gebäudegrundrisses, die in der Falllinie gemessen mindestens 10% beträgt.

h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.
Fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.

Ist die Brüstung von Flachdachbauten um mindestens 0.3m gegenüber der Fassadenflucht zurückgesetzt, wird diese Konstruktion nicht der Fassadenhöhe (Fh) angerechnet. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

7. Grenzabstand

A = min. 4.75m
Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR bleibt vorbehalten.

8. Spezialvorschriften

Innerhalb des im Zonennutzungsplan bezeichneten Perimeters ist das Vorprüfungsverfahren gemäss RPBG für alle Bauvorhaben obligatorisch.

9. Detailbebauungspläne

Vorbehalten sind die Vorschriften der bestehenden DPB „Bachmatte“.

Artikel 24 Wohnzone mittlerer Dichte (WMD)

1. Charakter / Nutzung

Diese Zone ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
Nicht störende Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.
Bestehende Einfamilienhäuser können erhalten, um- und ausgebaut werden.

2. Empfindlichkeitsstufe

ES II gemäss Lärmschutzverordnung

3. Bauweise

Offen

4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 1.10
für Tiefgaragen ist zusätzlich eine GFZ von max. 0.25 reserviert.

Die Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbenutzung ist auf max. 20% der Geschossfläche begrenzt.

5. Überbauungsziffer

ÜZ = 0.30

6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 13.00m
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 9.50m

h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.
Fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.

Ist die Brüstung von Flachdachbauten um mindestens 0.3m gegenüber der Fassadenflucht zurückgesetzt, wird diese Konstruktion nicht der Fassadenhöhe (Fh) angerechnet. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

7. Grenzabstand

A = 6.50m
Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR bleibt vorbehalten.

8. Gebäudelänge

GL = max. 30.00m

9. Gestaltung

Die besonnte Gartenfläche vor den Erdgeschosswohnungen muss so organisiert sein, dass sie von deren Bewohnern privat genutzt werden kann.

In Neubauten muss jede Wohnung von drei und mehr Zimmern einen Aussenraum (Balkon, Terrasse etc.) von mindestens 7.00m2 und einer Mindestbreite von 1.80m aufweisen.

Artikel 25 Wohnzone hoher Dichte (WHD)

1. Charakter / Nutzung

Diese Zone ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
Nicht störende Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
Andere Wohnformen können im Rahmen eines Detailbebauungsplans vorgesehen werden.

2. Empfindlichkeitsstufe

ES II gemäss Lärmschutzverordnung

3. Bauweise

Offen

4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 1.20
für Tiefgaragen ist zusätzlich eine GFZ von max. 0.35 reserviert.

Die Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbenutzung ist auf max. 25% der Geschossfläche begrenzt.

5. Überbauungsziffer

ÜZ = 0.30

6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 15.00m
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 12.00m

h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.
Fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.

Ist die Brüstung von Flachdachbauten um mindestens 0.3m gegenüber der Fassadenflucht zurückgesetzt, wird diese Konstruktion nicht der Fassadenhöhe (Fh) angerechnet. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

7. Grenzabstand

A = min. 7.50m
Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR bleibt vorbehalten.

8. Gebäudelänge

GL = max. 25.00m

9. Gestaltung

Die besonnte Gartenfläche vor den Erdgeschosswohnungen muss so organisiert sein, dass sie von deren Bewohnern privat genutzt werden kann.

In Neubauten von Mehrfamilienhäusern muss jede Wohnung von drei und mehr Zimmern einen Aussenraum (Balkon, Terrasse etc.) von mindestens 7.00m2 und einer Mindestbreite von 1.80m aufweisen.

Artikel 26 Mischzone (MZ)

1. Charakter / Nutzung

Diese Zone ist für Wohn- und Gewerbenutzungen bestimmt.
Mässig störende Handels- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche oder private Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.
Reine Lagerplätze sind nicht zugelassen.

Neubauten: Bei Neu- und Wiederaufbauten ist ein Gewerbeanteil von min. 25% der Geschossfläche obligatorisch.

Bestehende Bauten: Bauten welche heute reine Wohnflächen aufweisen, können in ihrem bestehenden Volumen erhalten und ausgebaut werden. Bei Volumenerweiterungen sind für den betroffenen Gebäudeteil allerdings die Anforderungen für Neubauten anwendbar.

2. Empfindlichkeitsstufe

ES III gemäss Lärmschutzverordnung

3. Bauweise

Offen

4. Geschossflächenziffer

GFZ = max. 1.10

5. Überbauungsziffer

ÜZ = 0.40

6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 13.00m
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 9.50m

h ist ebenfalls anwendbar für Attikageschosse.
Fh ist ebenfalls anwendbar für das oberste Vollgeschoss bei Flachdächern.

Ist die Brüstung von Flachdachbauten um mindestens 0.3m gegenüber der Fassadenflucht zurückgesetzt, wird diese Konstruktion nicht der Fassadenhöhe (Fh) angerechnet. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

7. Grenzabstand

A = 6.50m
Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR bleibt vorbehalten.

8. Gestaltung

Bei offenen Lagerflächen (Waren, Materialien, Stoffe, etc.) entlang der öffentlichen Strassen sind geeignete Massnahmen für den Sichtschutz vorzusehen.

Artikel 27 Arbeitszone (AZ)

1. Charakter / Nutzung

Diese Zone ist für Industrie-, Gewerbe- und Büronutzungen bestimmt.

Betriebsbedingte Wohnungen sind gestattet, die Wohnfläche muss innerhalb des zugehörigen Betriebsgebäudes liegen. Pro Gebäude oder Gewerbe (es gilt dasjenige Kriterium, welches weniger Wohnraum ergibt) darf für Wohnen auf jeden Fall eine Mindestfläche von 220 m2 erstellt werden, der Anteil Wohnfläche darf aber auf keinen Fall grösser sein als derjenige des Gewerbes und im Maximum 600 m2 betragen.

Im Sektor A (gemäss ZNP und DBP) sind zudem eigenständige Dienstleistungsbetriebe zugelassen, die in einem Zusammenhang mit den angesiedelten Unternehmen stehen (Schulungszentrum mit den entsprechenden Verpflegungs- und Übernachtungsmöglichkeiten).

2. Empfindlichkeitsstufe

ES III gemäss Lärmschutzverordnung

3. Bauweise

Offen

4. Baumassenziffer

BMZ = max. 6.00 m3/m2

5. Überbauungsziffer

ÜZ = 0.50

6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 13.00m

7. Grenzabstand

A = h/2, min. 6.00m
(h = Gesamthöhe)
Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR ist nicht anwendbar.

8. Gestaltung

Bei offenen Lagerflächen (Waren, Materialien, Stoffe, etc.) entlang der öffentlichen Strassen sind geeignete Massnahmen für den Sichtschutz vorzusehen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des StrG.

9. Detailbebauungsplan

Vorbehalten sind die Vorschriften des bestehenden DPB „Saanefeld“.

Artikel 28 Ferienhauszone (FHZ)

1. Charakter / Nutzung	Diese Zone ist für das Aufstellen von Mobilheimen und Wohnwagen bestimmt, die nicht einem dauernden zivilrechtlichen Wohnsitz dienen. Das ganzjährige Bewohnen ist nicht gestattet. Zugelassen sind nur Kleinbauten. Nicht zugelassen sind Restaurationsbetriebe sowie das Campieren von Dritten.
2. Empfindlichkeitsstufe	ES II gemäss Lärmschutzverordnung
3. Bauweise	Offen
4. Geschossflächenziffer	GFZ = 0.10
5. Überbauungsziffer	ÜZ = 0.15
6. Höhe	Gesamthöhe h = max. 3.50m
7. Grenzabstand	A = h/2, min. 4.00m (h = Gesamthöhe)
8. Spezialvorschriften	Sämtliche Erschliessungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten.

Artikel 29 Reitsportzone (RSZ)

1. Charakter / Nutzung

Diese Zone ist für sportliche Aktivitäten im Zusammenhang mit Pferden bestimmt. Die Pferdehaltung (Pension) sowie Wohnnutzungen und Beherbergung sind nicht gestattet.

Die Erstellung einer kleinen Buvette ist zugelassen.

2. Empfindlichkeitsstufe

ES III gemäss Lärmschutzverordnung

3. Bauweise

Offen

4. Baumassenziffer

BMZ = max. 3 m3/m2

5. Überbauungsziffer

ÜZ = 0.20

6. Höhen

Gesamthöhe h = max. 13.00m
Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 9.50m

7. Grenzabstand

A = h/2, min. 4.00 m
(h = Gesamthöhe)

8. Gestaltung

Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Dachform, Dacheindeckung, Materialien und Farbgebung den bestehenden charakteristischen Bauten der Umgebung anzupassen.

9. Detailbebauungsplan

Für diese Zone ist die Erstellung eines Detailbebauungsplans obligatorisch. Dieser Berücksichtigt folgende Ziele und Inhalte:

> Bezeichnung der bebaubaren und unbebaubaren Flächen sowie ihre Nutzung.
> Bestimmung der gestalterischen Bepflanzungsmassnahmen.
> Erstellung eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts.
> Im Falle der Benützung von für die Reitaktivitäten notwendigen bestehenden Wegen: Darstellung des dem Betrieb zuzuordnenden Reitwegenetzes und Regelung des Unterhalts mit den betroffenen Wegeigentümern.

Artikel 30 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

1. Charakter / Nutzung

Diese Zonen von allgemeinem Interesse sind für Bauten, Anlagen und Flächen von öffentlichem Nutzen vorbehalten.

Private Bauten und Anlagen, die zur Verwirklichung von im öffentlichen Interesse stehenden Aufgaben bestimmt sind, wie Kultur- und Sportzentren, Kliniken und Institute, können zugelassen werden.

Die Gemeinde kann im Rahmen eines Quartierplans private Gebäude und Anlagen wie Kultur- und Sportanlagen gestatten, wenn sie die Fläche nicht anders benötigt und sie für das Gemeinwesen von bedeutendem Interesse sind.

Nachstehend werden die verschiedenen Zonen nach ihrer Bestimmung sowie der baulichen Möglichkeiten differenziert:

2. Bauweise

Offene Bauweise in allen Zonen

Die Grösse und Gestaltung der Bauten sollen so gewählt werden, dass eine nutzungsbedingte Beeinträchtigung der Nachbargebiete möglichst gering gehalten werden kann.

Zone A: Dorf

> Die Zone ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
> Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
> Gesamthöhe h = max. 15.00m
> Grenzabstand A = h/2, min. 4.00 m (h = gebaute Gesamthöhe)
> Baumassenziffer BMZ max. 4 m3/m2
> Überbauungsziffer ÜZ = max. 0.60
> Neue Gebäude haben sich der Architektur und dem Charakter der Umgebung einzuordnen.

Zone B: Sportplatz

> Die Zone ist für Gebäude und Anlagen für Sport und Erholung bestimmt.
> Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
> Gesamthöhe h = max. 9.50 m, Fassadenhöhe traufseitig Fh = max. 6.00 m
> Grenzabstand A = min. 4.75m
> Baumassenziffer BMZ max. 0.50 m3/m2.
> Überbauungsziffer ÜZ = max. 0.10

Spezialvorschriften Parzelle 223 GB (gemäss Perimeter Zonennutzungsplan) :

> Eine allfällig künftig vorgesehene Sporthalle kann auf dieser Parzelle erstellt werden. Die nachstehenden Vorschriften sind anwendbar:
> Gesamthöhe h = max. 15.00m
> Grenzabstand A = h/2, min. 4.00m (h = gebaute Gesamthöhe)
> Baumassenziffer BMZ = max. 3 m3 /m2
> Überbauungsziffer ÜZ = max. 0.30

Zone C: Uttewil

> Die Zone ist für den Ausbau der Schule Uttewil bestimmt.
> Neue Gebäude haben sich der Architektur und dem Charakter des Weilers unterzuordnen.
> Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
> Es gelten die Baumasse der Weilerzone WZ, ausgenommen der nachstehenden:
> Baumassenziffer BMZ = max. 3 m3/m2

Zone D: Fendringen

> Die Zone ist für die Bauten und Anlagen der reformierten Kirchgemeinde bestimmt.
> Es gelten die Baumasse der Wohnzone schwacher Dichte WSD, ausgenommen der nachstehenden:
> Baumassenziffer BMZ = 1 m3/m2

Zone E: Pflegezentrum

> Die Zone ist für Bauten und Anlagen für Wohnformen im Alter (z. B. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Alterswohnungen usw.) bestimmt.
> Gesamthöhe h = max. 13.00 m,
> Grenzabstand = h/2, min. 4.00 m (h = gebaute Gesamthöhe); Erhöhung des Abstands nach Art. 83 RPBR ist nicht anwendbar.
> Baumassenziffer BMZ = max. 4 m3/m2
> Überbauungsziffer ÜZ = max. 0.60

Artikel 31 Landwirtschaftszone (LZ)

1. Charakter / Nutzung

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das:

> sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird,
> im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III gemäss Lärmschutzverordnung

3. Zonenkonforme Bauten und Anlagen

In der Landwirtschaftszone sind gemäss den Art. 16a RPG und 34 ff. RPV zonenkonform:

> Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen,
> Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes dienen,
> Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen,
> Bauten für den unentbehrlichen Wohnbedarf, der für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

4. Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen

In der Landwirtschaftszone können unter den Bedingungen der Artikel 24 ff RPG und 40 ff RPV als nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden:

> Bauten und Anlagen, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert,
> Umbauarbeiten für die Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes in bestehenden Bauten und Anlagen,
> die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung oder der Wiederaufbau von bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen,
> die Änderung von schützenswerten Bauten und Anlagen, nach den durch den kantonalen Richtplan definierten Kriterien.

Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen sind ebenfalls einer Bewilligung unterworfen.

5. Verfahren

Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion.

Das Vorprüfungsgesuch im Sinne des RPBG ist obligatorisch, ausser für geringfügige Bauten.

Artikel 32 Kleinsiedlungsperimeter (KSP)

1. Merkmale / Zielsetzung

Der Zonennutzungsplan bezeichnet die Weiler für welche Kleinsiedlungsperimeter im Sinne des Kantonalen Richtplans ausgeschieden werden können.
Mit der Schaffung eines solchen Perimeters wird beabsichtigt, die Bevölkerung zu erhalten, das örtliche Kleingewerbe mit handwerklichem oder kaufmännischem Charakter sowie die Dienstleistungen weiterzuführen, die erhaltenswerten alten Gebäude zu erhalten.

2. Charakter / Geltungsbereich

Im Perimeter des Weilers unterstehen die Gebäude und Anlagen, die mit einem in Betrieb stehenden Heimwesen verbunden sind, den Vorschriften der Landwirtschaftszone (Art. 16a, 22 Abs. 2 und 34 RPV).
Es ist empfehlenswert, die besonderen unten aufgeführten Vorschriften anzuwenden.

Die andern Bauten werden in den Perimeter integriert, welcher den Spezialvorschriften nach Art. 33 RPV untersteht.

Betreffend Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) wird der Kleinsiedlungsperimeter wie die Landwirtschaftszone behandelt.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III gemäss Lärmschutzverordnung

4. Nutzungsänderung und teilweise Änderung

Die Nutzungsänderung und der teilweise Umbau eines Gebäudes zu Wohn-, Handels- oder Gewerbezwecken, wie beispielsweise eines Wohnhauses, einer Scheune, eines Stalles, werden bewilligt:

> sofern sie inkl. den dazugehörigen Nebenräumen wie Garage, Heizung, Waschküche, im ursprünglichen Volumen erfolgen;
> sofern sie nicht mehr als drei Wohnungen umfassen;
> sofern die kleinen Tätigkeiten im Handels-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbereich keine übermässigen Nachteile mit sich bringen.

Die Nutzungsänderung eines Gebäudes wie Schuppen für landwirtschaftliche Maschinen oder Geräte, Masthallen und Lager, zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

5. Neubauten

Es sind keine Neubauten zugelassen; ausgenommen sind jene, die der Landwirtschaftszone entsprechen oder jene, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Art. 16a, 22 Abs. 2, 24 RPG, 34 RPV).

Erweist sich das Volumen eines bestehenden Gebäudes als ungenügend, so kann ausnahmsweise eine Kleinbaute zugelassen werden, sofern sie einen tatsächlichen Bedarf darstellt und sich gut in das Ortsbild einfügt.

6. Abbruch und Wiederaufbau

Ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder als baufällig anerkannt wurde, kann nach den Bedingungen unter «Nutzungsänderung und teilweise Änderung» wieder aufgebaut werden.

7. Besondere Vorschriften

Jede Änderung ist unter Beachtung des ursprünglichen Charakters des Gebäudes auszuführen:

> Die Typologie der Fassaden (Strukturen, Material) muss erhalten bleiben. In diesem Rahmen können neue Öffnungen gestattet werden, sofern deren Masse und Anordnung den bestehenden entsprechen.
> Die Hauptrichtung des Dachfirstes ist beizuhalten. Damit der Charakter des ursprünglichen Daches gewahrt bleibt, müssen die Dachöffnungen in der Anzahl beschränkt und im Ausmass bescheiden sein.
> Die Dachgestaltung muss mit jenen des Weilers harmonieren.

8. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsarbeiten dürfen nur von geringem Ausmass sein. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in Bezug auf Konzept und Ausführung gut in die ländliche Umgebung des Weilers einfügen.

9. Bepflanzung

Die bestehende Bepflanzung ist Teil des Ortsbildes und ist deshalb zu erhalten. Bei Krankheitsbefall oder Gefährdung kann der Gemeinderat das Fällen von Bäumen gestatten, unter der Voraussetzung, das sie ersetzen werden.

10. Verfahren

Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorgesuch im Sinne des RPBG an den Gemeinderat einzureichen.

Für Bauvorhaben an geschützten Gebäuden ist zudem ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter einzuholen.

Für jedes Bauvorhaben ist die Sonderbewilligung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion einzuholen.

Artikel 33 Landschaftsschutzzone (LSZ)

1. Schutzziel

Der Zonennutzungsplan bezeichnet für die Umgebung des Dorfes, welche Bestandteil des schützenswerten Ortsbildes ist, eine Landschaftsschutzzone.
Die bestehenden Landschaftsstrukturen (Topografie, Bepflanzungen) sollen erhalten werden und bauliche Eingriffe zurückhaltend erfolgen.

2. Geländestrukturen

Erdgeschichtlich wichtige Kleinformen (Raine, Terrassen, Gräben), Hohlwege sowie typische geomorphologische Formen wie Moränenwälle (Gletschergeröll) und Drumlins (seltene elliptische Hügel der Grundmoräne) dürfen nicht Gegenstand von Abbau und / oder Deponien sein. Geländeveränderungen wie Abtrag, Auffüllungen, Planie etc. sind nicht zugelassen.

3. Neubauten

Es sind nur unabdingliche landwirtschaftliche Neubauten zugelassen. Diese sollen nur in topografisch nicht exponierten Situationen erstellt werden:

> im Bereich von Strassen sowie bereits bestehenden Bauten,
> in Geländeeinbuchtungen,
> in Hangterrassen,
> in Übergängen Ebene–Hang (konkave Geländesituationen),
> in Randsituationen, angelehnt an Landschaftselemente wie Talhänge, Vegetation.

4. Strassen, Wege

Für die Linienführung von Strassen und Wegen sind Trassen vorzusehen, die möglichst wenige Eingriffe (Abgrabungen, Stützmauern etc.) bedingen.

Artikel 34 Naturschutzzone (NSZ)

Der Zonennutzungsplan bezeichnet für das im Bundesinventar erfasste Amphibienlaichgebiet eine Naturschutzzone.

Zweck dieser Zone ist es, das bestehende Biotop zu erhalten und aufzuwerten, sowie seine kontrollierte Nutzung als Naherholungsgebiet zu regeln.

Es gelten die Schutzziele und die Massnahmen für Pflege und Unterhalt gemäss dem Pflege- und Gestaltungskonzept Saaneboden vom Dezember 2009.

Artikel 35 Wald

Das Waldareal ist der Forstgesetzgebung unterstellt.

Artikel 36 Parkplätze

Für jeden Neu-, Um- und Anbau sind für Personenautos die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.

Zufahrt und Vorplatz einer Garage können **nicht** als Abstellplatz angerechnet werden.

Als erforderlich gelten :

1. Wohnnutzungen

Einzelwohnhäuser:

> 1 Parkfeld pro 100m^2 BGF, min. 2 Parkfelder pro Hauptwohnung und 1 zusätzliches Parkfeld pro Nebenwohnung (Studio etc.);

Zusammengebaute Einzelwohnhäuser:

> 1 Parkfeld pro 100m^2 BGF, min. 1 Parkfeld pro Wohnung;
> zusätzlich 10% für Besucher.

2. Andere Nutzungen

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für andere Nutzungen (Handel, Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe u.a.) wird gemäss entsprechender VSS-Norm berechnet (vgl. Normausschnitt im Anhang).

3. Unterdeckung

Genügen die vorhandenen Parkplätze nicht, kann der Gemeinderat jederzeit eine Anpassung ihrer Anzahl verlangen, sofern sie realisierbar sind.

4. Ersatzabgabe

Für nicht erstellte oder nicht erstellbare Parkfelder wird eine Ersatzabgabe auf der Grundlage des Reglements der Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen der Gemeinde Bösingen erhoben.

Artikel 37 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche

Die Fläche der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche im Freien hat den Anforderungen von Art. 63 RPBR zu entsprechen.

Die Anlagen sind den altersspezifischen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und einzurichten.

Sie sind an besonnter und geschützter Lage anzuordnen und müssen gefahrlos erreichbar sein.

Artikel 38 Verkaufsflächen

Auf dem ganzen Gemeindegebiet ist für Verkaufsläden, deren reine Verkaufsfläche 500m2 übersteigt, ein Detailbebauungsplan notwendig. Dieser regelt unter anderem die Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung.

Für die Erstellung des Pflichtenhefts des Detailbebauungsplans ist vorgängig der Gemeinderat zu kontaktieren.

Artikel 39 Geländeveränderungen

Die kantonalen Vorschriften sind anwendbar.

Artikel 40 Form des Baugesuches

Die Gesuche sind **fünffach** auf amtlichem Formular an den Gemeinderat einzureichen.

Ein Gesuch gilt als eingereicht, wenn alle Unterlagen vollständig bei der Behörde vorliegen und die Profile erstellt sind.

Artikel 41 Gebühren und Expertisen

Die Kosten zur Prüfung von Bau- und Planungsprojekten werden auf der Grundlage des Reglements über die Verwaltungsgebühren und Ersatzabgaben im Raumplanungs- und Bauwesen der Gemeinde berechnet und gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Der Gemeinderat ist berechtigt zur Überprüfung und Begleitung von Baugesuchen, Detailbebauungsplänen, Ortsplanungsänderungen oder anderen planerischen Fragen Spezialisten beizuziehen. Die Kosten können dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt werden. Dieser ist durch den Gemeinderat vorgängig zu informieren.

V. STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 42 Übertretungen

Übertretungen gegen vorliegendes Reglement werden nach den Bestimmungen des RPBG geahndet.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 43 Aufhebung

Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden folgende Dokumente aufgehoben:

> das Planungs- und Baureglement vom 09.07.1997
> der Zonennutzungsplan vom 09.07.1997
> Siedlungsrichtplan vom 14.02.1995
> Schutzzonen und Landschaftsrichtplan vom 09.07.1997
> Richtplan Verkehr vom 14.02.1995.

Folgende Detailbebauungspläne werden mit der Revision aufgehoben:

> Cholholz, genehmigt am 21.04.1981
> Bachtela, genehmigt am 07.06.1994 und 18.12.1996
> Kernzone UQ1, genehmigt am 21.04.1999 und 16.10.2001
> Leimacker, genehmigt am 28.05.1990 und 01.12.1999
> Obere Tuftera – UQ1, genehmigt am 18.12.1996 und 03.10.2007
> Obere Tuftera – UQ3, genehmigt am 08.04.1998
> Obere Tuftera – UQ4, genehmigt am 05.03.1998
> Thürlefeld (Unterquartiere + Etappen), genehmigt am 07.03.1983
> Thürlefeld – UQ1, genehmigt am 04.07.1983
> Thürlefeld – UQ2, genehmigt am 28.06.1983
> Thürlefeld – UQ3, genehmigt am 17.08.1995
> Thürlefeld – UQ4+6, genehmigt am 24.05.1994
> Thürlefeld – UQ5, genehmigt am 31.10.1983
> Thürlefeld – UQ6, genehmigt am 20.08.2008
> Thürlefeld – UQ7 West, genehmigt am 18.01.1994
> Thürlefeld – UQ7 Ost, genehmigt am 19.12.2001 und 17.05.2006
> Thürlefeld – UQ8, zur Genehmigung eingereicht am 27.05.1983 (Plangenehmigung wurde ausgesetzt, da das Bauprojekt dazumal gleichzeitig eingereicht und bewilligt wurde).
> Ferienhauszone Noflen, genehmigt am 11.05.1999

Artikel 44 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion in Kraft.

VII. GENEHMIGUNG

1. Öffentliche Auflage (Genehmigungsauflagen)

durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom:

2. Angenommen vom Gemeinderat von Bösingen

am:

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

3. Genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion

am:

Der Staatsrat, Direktor:

ANHANG 1: KULTURGÜTER

Verzeichnis der schützenswerten Kulturgüter
Vorschriften für bauliche Eingriffe an geschützten Bauten

Anhang 1a : DER UNBEWEGLICHEN KULTURGÜTER

Strasse/Ortsbezeichnung	Geb.-Nr.	Objekt	Folio	Artikel	Verzeichnis	Schutzkategorie
Bachtelastrasse	**0 Ke**	Keller	1	589	C	**3**
Bachtelastrasse	**1A**	Ofenhaus	1	11	B	2
Bachtelastrasse	**4**	Bauernhaus	3	94	B	**2**
Bachtelastrasse	**14A**	Ofenhaus	3	88	C	**3**
Dorfplatz	**1~o**	Wirtshausschild	1	21	B	**3**
Dorfplatz	**1**	Pfarreiwirtshaus	1	21	B	**3**
Dorfplatz	**7**	Bauernhaus	1	10	B	**2**
Dorfplatz	**7C**	Speicher	1	10	C	**3**
Dorfplatz	**4**	Altes Pfarreiwirtshaus	1	23	B	**2**
Dorfplatz	**5**	Wohnhaus	1	15	B	**2**
Dorfplatz	**6**	Bauernhaus	1	24	B	**2**
Dorfplatz	**6B**	Speicher	1	24	C	**3**
Dorfplatz (Laupenstrasse)	**6N**	Speicher	1	24	B	**2**
Dorfplatz	**8**	Landsitz Kaeser, Schlössli	1	1591	B	**2**
Dorfplatz	**10**	Kaplanei	1	3	B	**2**
Dorfplatz	**12B**	Beinhaus	1	6	B	**1**
Dorfplatz	**12**	Pfarrkirche Jakobus d. Ä.	1	6	A	**1**
Dorfplatz	**14**	Käserei	1	2	C	**3**
Dorfplatz	**16A**	Ofenhaus	1	5	B	**2**
Dorfplatz	**16**	Pfarrhaus	1	5	B	**2**
Fendringenstrasse	**1**	Schulhaus	1	46	~~C~~ B	~~**3**~~ **2**
Fendringenstrasse	**15**	Bauernhaus	2	53	A	**1**
Engelberg	**66**	Bauernhaus	23	419	B	**2**
Fendringen	**130**	Wohnhaus	9	247	C	**3**
Fendringen	**131**	Bauernhaus	35	1022	B	**2**
Fendringen	**132**	Ofenhaus	9	1569	C	**3**
Fendringen	**136**	Bauernhaus	35	1023	A	**1**
Fendringen	**137**	Speicher	35	1023	B	**2**
Fendringen	**144**	Bauernhaus	36	1041	B	**2**
Fendringen	**146**	Ofenhaus	36	1039	B	**2**
Fendringen	**147**	Speicher	36	1038	B	**2**
Fendringen	**152**	Speicher	35	1030	B	**2**
Fendringenstrasse	**0 Kr 1**	Kreuz	7	206	C	**3**
Friseneit	**0 Ke 2**	Keller	26	724	B	**3**
Friseneit	**0 Kr 8**	Wegkreuz	26	724	C	**3**
Friseneit	**155**	Ofenhaus	26	724	A	**2**
Friseneit	**156**	Speicher	26	724	A	**2**
Friseneit	**161**	Bauernhaus	26	725	B	**2**
Friseneit	**163**	Speicher	26	725	A	**2**
Friseneit	**166**	Landsitz von Friseneit	24	716	A	**1**
Friseneit	**167**	Scheune	24	714	C	**3**
Friseneit	**169**	Speicher	24	716	B	**2**
Friseneit	**171**	Ofenhaus	24	716	C	**3**
Friseneit	**336**	Scheune	24	714	C	**3**
Friseneit	**337**	Scheune	24	716	C	**3**
Grenchen	**209**	Speicher	38	1086	B	**2**
Grenchen	**210**	Wohnhaus	38	1085	B	**2**
Grenchen	**216**	Bauernhaus	39	1094	B	**2**
Litzistorf	**108**	Landsitz von Litzistorf	13	927	A	**1**
Litzistorf	**111**	Bauernhaus	13	291	B	**2**
Litzistorf	**112**	Bauernhaus	16	309	B	**2**
Litzistorf	**113**	Käserei	16	308	B	**2**
Noflen	**14B**	Speicher über Keller	44	1679	A	**2**
Noflen	**16**	Speicher über Keller	44	1260	B	**2**
Noflen	**22A**	Ofenhaus	44	1264	C	**3**
Noflen	**30**	Bauernhaus	45	1311	B	**2**
Richterwil	**122**	Mühle	14	1636	B	**2**
Richterwil	**123**	Speicher	14	1636	B	**2**
Richterwil	**125**	Kapelle der Schmerzensmutter	14	705	A	**1**
Richterwil	**126**	Landsitz von Richterwil	14	705	A	**1**
Richterwil	**127**	Bauernhaus	14	705	B	**2**
Richterwil	**128**	Scheune	12	284	C	**3**
Richterwil	**347**	Ofenhaus	14	705	B	**2**
Uttewil	**106**	Speicher	30	763	C	**3**
Uttewil	**183**	Speicher	37	1067	C	**3**
Uttewil	**628**	Speicher	34	1021	B	**2**
Vogelshaus	**0 Gs**	Grenzstein	18	335	C	**3**
Vogelshaus	**77**	Wohnhaus	18	335	B	**3**
Vogelshaus	**79**	Landsitz von Vogelshaus	18	339	A	**1**
Vogelshaus	**80**	Pavillon	18	339	A	**3**
Vogelshaus	**81**	Pavillon	18	339	A	**3**
Vogelshaus	**84**	Scheune	18	334	B	**3**
Vorderstaffels	**204**	Bauernhaus	38	1087	B	**2**
Vorderstaffels	**205**	Wohnhaus	38	1087	B	**2**

Anhang 1b : Vorschriften für bauliche Eingriffe an geschützten Bauten

	Schutz-Kategorie	1	2	3
1	**Vorprüfung** Die Bauvorhaben sind wie folgt zu dokumentieren: - Planaufnahmen der wichtigsten Grund- und Aufrisse sowie Schnitte in einem dem Bauvorhaben angemessenem Massstab; - Fotografien der vom Eingriff betroffenen Elemente: - Beschreibung des Erhaltungszustandes und der vorgesehenen Massnahmen der vom Eingriff betroffenen Elemente.			
2	**Tragkonstruktion, Grundriss** Die Tragstruktur des Gebäudes und der bestehende Grundriss sind zu erhalten (Mauern, Holzkonstruktion, Balkenlage und Dachstuhl) und bei Umbauten zu berücksichtigen. Muss aus Gründen des Erhaltungszustandes die Tragstruktur ersetzt werden, ist sie in gleichen oder in der Entstehungszeit üblichen Materialien und Formen auszuführen.			
3	**Volumen** Es werden nur massvolle, ein-, talseitig bis zweigeschossige Erweiterungen der geschützten Gebäude bewilligt, die auf seinen Charakter (Architektur, Volumen, Materialien, Farbe, etc.) und das Ortsbild Rücksicht nehmen, seine Verbindung mit der Umgebung nicht beeinträchtigen und funktionell mit ihm verbunden sind. Aufstockungen sind nicht zulässig.			
4	**Fassaden** Die Hauptelemente und der Charakter der Fassadengestaltung (Materialien; Formen), wo möglich auch alte Türen und Fenster, sind zu erhalten. Müssen sie aus Gründen des Erhaltungszustandes ersetzt werden, sind traditionelle Materialien, Formen und Farben, die denjenigen der Entstehungszeit des Gebäudes ähnlich sind, zu verwenden. Neue Mauerdurchbrüche sind möglichst zu vermeiden. Falls erforderlich, sind für die Belichtung der Räume in erster Linie alte zugemauerte Öffnungen zu verwenden; neue sind so zu wählen, dass der Charakter der Fassade bewahrt bleibt. Ihre Anordnung und Proportionen haben sich der bestehenden Fassadengliederung unterzuordnen; zudem sollen sie sich von den originalen Öffnungen soweit unterscheiden, dass das Gebäude als geschichtliches Dokument nicht verfälschen wird.			
5	**Dächer** Die Dachform (Gliederung, Neigung, Auskragungen) ist zu bewahren. Der Ausbau des Dachgeschosses kann gestattet werden, sofern die notwendigen Öffnungen für Belichtung und Belüftung den Charakter des Daches nicht übermässig beeinträchtigt und keine Veränderung des Dachstuhles zur Folge haben. Die Öffnungen sind vorrangig in der Giebelfassade anzubringen. Reichen diese nicht aus, können Dachöffnungen (Aufbauten, Dachflächenfenster) bewilligt werden; sie sind regelmässig anzuordnen und haben sich an traditionellen Formen aus der Entstehungszeit zu orientieren. Fehlen solche, können alternativ auch Dachflächenfenster zur Anwendung kommen. Die Dachöffnungen dürfen folgende Dimensionen nicht überschreiten: - Summe der Frontflächen: maximal 1/15 der Dachfläche (Vertikalaufriss); - Gesamtbreite : maximal 1/4 der darunter liegenden Fassadenbreite.			
6	**Störende Bauteile** Hinzugefügte Bauteile, die störend auf den historischen Charakter des Gebäudes wirken, dürfen nur unterhalten werden, Umbauten oder Nutzungsänderungen sind nicht erlaubt. Unter Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, kann bei Umbauten das Beseitigen von an der Fassade oder am Dach hinzugefügten Bauteilen verlangt werden, welche keinen entwicklungsgeschichtlichen Bezug zum Gebäude darstellen. Die Bewertung dieser Elemente erfolgt durch das Amt für Kulturgüter.			
7	**Elemente des Aussenschmucks und repräsentative Elemente des Innenausbaus** Muss aus Gründen des Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.			
8	**Innendekoration, Verkleidungen** Muss aus Gründen des Erhaltungszustandes gewisse Elemente ersetzt werden, sind sie nach dem Vorbild des Originals auszuführen.			

Die Schutzkategorie und somit der Schutzumfang kann aufgrund der Resultate der Sondierungen und während der Arbeiten geändert werden.

Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot			
Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfelder-Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Industrie, Gewerbe	Pro 100 m² BGF	1,0	0,2
Lagerräume, Lagerplätze	Pro 100 m² BGF	0,1	0,01
Dienstleistungsbetriebe			
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe, z. B. Bank Post Öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb Reisebüro Arzt, Zahnarzt Therapie Kopierzentrale Chemische Reinigung Coiffeur usw.	Pro 100 m² BGF	2,0	1,0
Übrige Dienstleistungsbetriebe, z. B. Öffentliche Verwaltung ohne Schalterbetrieb Ingenieur-, Architekturbüro Anwaltskanzlei Versicherung, Krankenkasse Verwaltung von Industriebetrieben Treuhandbüro Labors Speditionsbetrieb usw.	Pro 100 m² BGF	2,0	0,5
Verkaufsgeschäfte			
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte, z. B. Lebensmittel Apotheke, Drogerie Warenhaus Kiosk	Pro 100 m² VF	2,0	8,0
Übrige Verkaufsgeschäfte, z. B. Papeterie Buchhandlung Haushaltgeschäft, Eisenwaren Uhren, Schmuck Möbel Fachmärkte	Pro 100 m² VF	1,5	3,5
Gastbetriebe			
Hotel Jugendherberge Restaurant, Café, Bar	Pro Bett Pro Bett Pro Sitzplatz	0,5 0,1 0,2	
Kleinspital, Klinik	Pro Bett	1,0	0,5
Alters- und Pflegeheim, Sanatorium	Pro Bett	0,5	0,3
Unterhaltung, Kultur, Religion			
Kino Theater, Oper, Konzertsaal Museum, Ausstellungsraum, Galerie Bibliothek Diskothek Kirche, Moschee, Synagoge Friedhof	Pro Sitzplatz Pro Sitzplatz Pro 100 m² Fläche Pro 100 m² Fläche Pro Sitzplatz bzw. pro m² Tanzfläche Pro Besucherplatz Pro 100 m² Fläche	0,2 0,2 1,0 1,0 0,3 0,1 0,1	

Fortsetzung Tabelle 1: Seite 11

Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot			
Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfelder-Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Aus- und Weiterbildung			
Hort, Kindergarten Primar- und Sekundarstufe I Sekundarstufe II Musikschule Berufsschule Fachhochschule, Universität Kurslokale für Erwachsenenbildung Sitzungs-, Konferenzsäle	Pro Klassenzimmer Pro Klassenzimmer Pro Klassenzimmer Pro Unterrichtsraum Pro Schüler Pro Student Pro Schulplatz Pro Sitzplatz	1,0 1,0 1,0 + 0,1 pro Schüler ≥ 18 Jahre 1,0 0,3 0,4 0,4 0,12	0,2 0,2 0,2
Sport- und Freizeiteinrichtungen			
Eisbahn	Pro 100 m² Eisfläche und zusätzlich pro Zuschauerplatz	2,0 + 0,1	
Hallenbad	Pro Garderobeplatz und zusätzlich pro Zuschauerplatz	0,2 + 0,1	
Freibad	Pro 100 m² Grundstücksfläche	0,4	
Turnhalle	Pro 100 m² Hallenfläche und zusätzlich pro Zuschauerplatz	2,0 + 0,1	
Fitnesscenter	Pro Garderobeplatz	0,3	
Leichtathletikanlage mit Spielfeldern	Pro 100 m² Fläche und zusätzlich pro Zuschauerplatz	0,4 + 0,1	
Stadion (Fussball, Hockey)	Pro Zuschauerplatz	0,15	
Tennisplatz	Pro Feld und zusätzlich pro Zuschauerplatz	2,0 + 0,1	
Schiessanlage	Pro Scheibe	0,5	
Finnenbahn, Vita-Parcours	Pro Anlage	5	
Spielsalon, Casino, Clubraum	Pro Sitz- bzw. Spielplatz	0,3	
Minigolf	Pro Anlage	6	
Billardsaal	Pro Spieltisch	1	
Kegel-, Bowlingbahn (Restaurationsbetrieb nicht eingerechnet)	Pro Bahn	2	
Reithalle, -stall	Pro Pferdeboxe	0,5	
Bootshafen	Pro Liegeplatz	0,3	

Tab. 1
Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot

ANHANG 3 : ABKÜRZUNGEN

A	Grenzabstand
ARStrG	Kant. Ausführungsreglement zum Strassengesetz
AZ	Arbeitszone
BGF	Bruttogeschossfläche (gemäss alter Gesetzgebung)
BMZ	Baumassenziffer
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
DBP	Detailbebauungsplan
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
Fh	Fassadenhöhe
FHZ	Ferienhauszone
GB	Grundbuch
GBR	Gemeindebaureglement
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GF	Geschossfläche (gemäss neuer Gesetzgebung)
GFZ	Geschossflächenziffer
GL	Gebäudelänge
h	Gesamthöhe
KGSG	Gesetz über den Schutz der Kulturgüter
KSP	Kleinsiedlungsperimeter
KZ	Kernzone
LSZ	Landschaftsschutzzone
LZ	Landwirtschaftszone
MZ	Mischzone
NSZ	Naturschutzzone
RPBG	Kant. Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Kant. Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	Eidg. Raumplanungsverordnung
RSZ	Reitsportzone
StrG	Kant. Strassengesetz
SZD	Schutzzone Dorfkern
ÜZ	Überbauungsziffer
VSS	Schweiz. Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WHD	Wohnzone hoher Dichte
WMD	Wohnzone mittlerer Dichte
WSD	Wohnzone schwacher Dichte
WZ	Weilerzone
ZAI	Zonen von allgemeinem Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan

Ergänzung durch das Bau- und Raumplanungsamt zu Artikel 20 «Weilerzone (WZ)»

Art. 22 Weilerzone (WZ)

Ziff. 8: Aufgrund der nach den geltenden Vorschriften zulässigen Zonennutzungen, müssen Weilerzonen die Anforderungen an Bauzonen einhalten. In der Tat stellt die RUBD fest, dass die vorliegenden Weilerzonen die Anforderungen für Bauzonen nicht erfüllen, insbesondere hinsichtlich ihrer Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr. Aus diesem Grund sind die fraglichen Weilerzonen nicht mit dem übergeordneten Recht konform und es können keine Neubauten zugelassen werden, ausgenommen solche, die entsprechend dem übergeordneten Recht in der Landwirtschaftszone zulässig sind. Unter Gesamtberücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Situation sieht die RUBD vor, diese Sektoren zwar beizubehalten, aber die Bestimmungen, die Neubauten erlauben, nicht zulässig sind. Die RUBD erwägt, dass Art. 22 Ziff. 8 GBR diesbezüglich im Rahmen der nächsten OP-Revision anzupassen ist.