
Einwohnergemeinde Röschenz

Teilzonenreglement "Dorfkern"

Die Teilzonenvorschriften "Dorfkern" beinhalten

- Teilzonenplan "Dorfkern"
- Teilzonenreglement "Dorfkern"
- Zonenmutationsplan "Dorfkern"

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

Art.	1	Sinn und Zweck	3
Art.	2	Wirkungsbereich	
Art.	3	Stellung zur Bauordnung	

Hauptgebäude

Art.	4	Geschützte Bauten	
Art.	5	Erhaltenswerte Bauten	3/4
Art.	6	Störende Bauten	
Art.	7	Bauten mit Charakterhaltung	
Art.	8	Bauoptionen für Neubauten	
Art.	9	Fasadengestaltung	5
Art.	10	Gestaltungsbaulinien	
Art.	11	Grenz- und Gebäudeabstände	
Art.	12	Dachgestaltung	5/6
Art.	13	Dachausbau	
Art.	14	Dachaufbauten	

An- und Nebenbauten

Art.	15	Unbewohnte An- und Nebenbauten	7
------	----	--------------------------------	---

Umgebung

Art.	16	Umgebungsgestaltung	
Art.	17	Garagen; Autoabstellplätze	
Art.	18	Erhaltenswerte Objekte	7/8
Art.	19	Grünzonen (Grünflächen)	

Gemeinschaftsanlagen

Art.	20	Fusswege	
Art.	21	Strassenraum	

Baubewilligung

Art.	22	Bauvoranfrage	
Art.	23	Baubewilligungsverfahren	

Weitere Bestimmungen

Art.	24	Aussenantennen	9
Art.	25	Beiträge	
Art.	26	Revision und Ausnahmen	
Art.	27	Inkrafttreten	

		Genehmigungsvermerke	10
--	--	----------------------	----

§ 1

Sinn und Zweck

¹Die Kernzone umfasst das historische Bauerndorf mit dem Hauptgassenraum, den seitlichen Bebauungsarmen "Schindelhöfe" und "Gasse".

²Grundsätzlich sollen erhalten, sowie eine massvolle Weiterentwicklung ermöglicht werden:

- die bestehende Dorfanlage
- die traditionelle Stellung der Bauten zur Strasse und zueinander
- die charakteristischen Bauvolumen
- die Kennzeichen der herkömmlichen Bauweise
- die charakteristischen Umgebungsbereiche mit ihrer herkömmlichen Bepflanzung
- die dörfliche Lebensform.

³Die Anwendungsbroschüre und der Gestaltungsrichtplan bilden die Gestaltungsgrundlage für die Beurteilung von Baugesuchen durch die Gemeinde und die Kantonale Denkmalpflege.

§ 2

Wirkungsbereich

Die Kernzone ist allen Teilzonen (Hofstattgebiet, Grünzone) übergeordnet.

§ 3

Stellung zur Bauordnung

Soweit das Teilzonenreglement nichts anderes bestimmt, gelten das Baugesetz und das Zonenreglement der Gemeinde.

Hauptgebäude

§ 4

Geschützte Bauten

¹Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bauten sind in ihrem Bestand geschützt und dürfen weder abgebrochen noch im wesentlichen verändert werden.

²Notwendige Renovationsarbeiten haben im Sinne einer stilgerechten Restaurierung zu erfolgen.

³Bei allfälligen Ergänzungs- oder Neubauten werden an die Gestaltung, unter Berücksichtigung des alten Bauvolumens, besondere Anforderungen gestellt.

⁴Störende Elemente, welche bei früheren Veränderungen entstanden sind, müssen bei Umbau oder Renovation entfernt bzw. der ungestörte Zustand wieder hergestellt werden.

Die Kantonale Denkmalpflege muss in jedem Fall beigezogen werden

§ 5

Erhaltenswerte Bauten ¹Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bauten sind in ihrer Stellung und ihrem Volumen für das historische Dorfbild von Bedeutung.

²Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

Abbruchbewilligungen werden nur erteilt, wenn der Wiederaufbau rechtlich und finanziell garantiert ist. Der Gemeinderat prüft, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind.

³Abweichungen kann der Gemeinderat unter beizug einer Fachinstanz* gestatten oder anordnen, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene zum Schutz der Dorfbevölkerung oder des Dorfbildes liegt.

§ 6

Bauten mit Charaktererhaltung ¹Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt haben sie sich harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Ersatzbauten sind in ihrer Stellung und in ihrem Volumen für den Gesamteindruck von Bedeutung. Bei Renovationen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

²Bei der Situierung von Ersatzbauten kann von den im Überbauungsplan festgelegten Baufeldern abgewichen werden, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt und eine begründbare Verbesserung der Wohnsituation erreicht werden kann. Ein entsprechendes Gutachten einer Fachinstanz ist unerlässlich.

³Für Ersatzbauten und Neubauten sind maximal gestattet:
 - Vollgeschosszahl 2
 - Sockelgeschosshöhe 1.80m
 - Fassadenhöhe 7.0 m (gemessen ab o.K. gewachsenem Terrain)
 Von der ausgeschiedenen Maximalbaufläche darf bis max. 20 % nach unten abgewichen werden.

⁴Wohnungsneubauten sind vertikal zu gliedern. Eine vertikale Nutzung wird empfohlen (Reihenhaus, Maisonettewohnungen).

⁵Die ortsüblichen Proportionen für Haupt- und Nebenbauten sind zu wahren.

§ 7

Störende Bauten

Die im Überbauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bauten sind (wegen ihrer Lage, Volumen, Proportionen, Material, usw.) im Dorfbild störende Objekte, die nur unterhalten werden dürfen.

§ 8

Bauoptionen für Neubauten

Für Neubauten gelten die gleichen Vorschriften wie für Ersatzbauten. Eine Bauvoranfrage ist in jedem Falle einzureichen.

*Fachinstanz : Bauberater der Gemeinde oder die Kant. Denkmalpflege

§ 9

Fassadengestaltung

¹Die Fassaden haben hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung, Struktur, Material und Farbe den Charakter der Kernzone zu wahren und müssen mit der historischen Bauweise harmonieren. Es sind Materialien und Farben zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Es sind bauphysikalisch richtige Materialien zu verwenden.

²Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Bei Sprossen sind nur echte, durchgehende zu verwenden. Holzmetall und Kunststoffenster sind gestattet.

³Im Grenzabstandsbereich sind einzelne Fensteröffnungen von max. 0.50 m² Fläche zulässig. Grössere Fensterflächen sind nur dann zulässig, wenn sie die Privatsphäre von bestehenden Nachbarliegenschaften nicht benachteiligen oder wenn bestehende Fensterrechte vorliegen.

§ 10

Gestaltungsbaulinien

¹Die im Überbauungsplan eingetragenen Gestaltungsbaulinien ein-, zwei- und drei geschossiger Hauptbauten sind Baulinien, mit denen die Fassadenfluchten von Neubauten übereinstimmen müssen.

²Offene und vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Balkone dürfen die Gestaltungsbaulinie bis max. 1 m überragen. In einer lichten Höhe über dem Strassen- bzw. Fahrbahnraum von 4 m dürfen jedoch keine vorspringenden Gebäudeteile die Gestaltungsbaulinie überragen.

³Im Bewilligungsverfahren sind Abweichungen möglich, wenn sie im Einverständnis mit einer anerkannten Fachinstanz eine bessere gestalterische Lösung ermöglichen.

§ 11 (vom Regierungsrat nicht genehmigt, darum nicht anwendbar)

Grenz- und Gebäudeabstände

Die Gestaltungsbaulinien und Bauflächen für An- und Nebenbauten ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften, wie sie im Baugesetz enthalten sind.

Ebenso entfallen die privatrechtlichen Grenzabstände von 2 m (Klein- und Anbauten) bzw. 3 m (Normalbauten) gemäss EG zu ZGB, wenn die im Überbauungsplan enthaltenen Gestaltungsbaulinien der Erhaltung des vorhandenen Baucharakters dienen und dabei die Feuersicherheit und die notwendige Belichtung gewährleistet sind.

§ 12

Dachgestaltung

¹Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 45 - 50° zulässig. Der Neigungswinkel von 48° ist zu bevorzugen. Als Bedachungsmaterial dürfen nur naturrote, antike und antikrustikale Tonziegel verwendet werden. Naturrote Ziegel sind zu bevorzugen.

²Für An- und Nebenbauten sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig, wenn sie zum Gebäudetyp passen und sich überzeugend ins Ortsbild integrieren.

³Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und störende Bedachungsmaterialien sind untersagt.

⁴Die Dächer sind traufseitig vorspringend zu gestalten. In der Regel betragen die Vorsprünge min. 80 cm.

§ 13

Dachausbau

¹Für Hauptgebäude ist der Dachausbau zulässig. Ausbauten über dem Kehlgebälk sind für Estrichzimmer, offenen Wohnräume bez. Galerien und Nebenräume gestattet, wenn dadurch keine Veränderung nach aussen (Dachfläche) damit verbunden sind.

²Das Mass der Dachraumnutzung hat sich grundsätzlich der Eigenart des Gebäudes und der Ortsbildsituation unterzuordnen. Die Sicherheits- und Brandschutzanforderungen müssen in jedem Falle erfüllt werden.

³Pro Wohnung müssen mindestens 5 m² nutzbare Abstellfläche im Estrich oder Keller nachgewiesen werden.

§ 14

Dachaufbauten

¹Alle Dachaufbauten müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Die Maximalnutzung muss sich der übergeordneten gestalterischen Gesamterscheinung und dem Charakter des Gebäudes unterordnen.

²Als Dachaufbauten sind gestattet:

- a) Giebel- und Schlepplukarnen
- b) Kleingauben mit einer max. Frontfläche von 0.5 m²
- c) Weitere Aufbauten gemäss Grundlagen Nutzungsplan Siedlung des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom Oktober 1993 und nach Rücksprache mit der Fachinstanz*
- d) Liegende Dachfenster bis zu einer Glasfläche von 0.3 m², sowie neuzeitliche Dachformen sind in Ausnahmefällen möglich. Eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 26 bleibt jedoch erforderlich.

Sichtbare Sonnenkollektoren oder dergleichen sind auf Hauptgebäudedaches nicht gestattet.

³Lukarnen sind nur unterhalb dem ersten Kehlgebälke auf der gleichen Ebene gestattet.

Für Platzierung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- a) Totallänge aller Dachaufbauten zusammen **max. 30%**
der Fassadenlänge
- b) Frontfläche des einzelnen Aufbaues **max. 1.50 m²**
- c) Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche **max. 1.30 m**
- d) Abstand Dachaufbau bis Fassadenflucht **min. 0.30 m**
- e) Abstand Dachaufbau bis Gräten oder Kehlen **min. 1.50 m**
- f) Abstand der Übergänge des Dachaufbaues ins Hauptdach unterhalb des Firstes **min. 2.00 m**

⁴Für An- und Nebenbauten sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

An- und Nebenbauten

§ 15

Unbewohnte An- und Nebenbauten

Diese Bauflächen sind für eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten (Einstellräume, Holzschöpfe, Autounterstände u. dgl) bestimmt.

Umgebung

§ 16

Umgebungsgestaltung

¹Ausserhalb der im Plan eingetragenen Bauflächen sind keine oberirdischen Bauten und Anlagen zugelassen. In Ausnahmefällen können Parkplätze mit entsprechender Gestaltungsauflage bewilligt werden.

²Die Vorhöfe entlang der Strassen sind als Gärten, strukturierte Hartbelagsflächen (Mergelchaussierung, Pflasterungen, Asphalt, etc.) u. dgl. auszugestalten.

³Der Gestaltung der Hinterhöfe ist ebenfalls die nötige Aufmerksamkeit zu schenken (Die Gestaltungsrichtlinien für das Bauen im Dorfkern sind wegweisend). Die bewilligten Parkplätze müssen für den Autoverkehr gut befahrbar sein. Der Bepflanzung muss besondere Beachtung geschenkt werden.

⁴Die Vorplätze haben das gleiche Niveau wie die angrenzenden Strassen einzuhalten. Abgrabungen, Zufahrten zu unterirdischen Garagen u. dgl. dürfen von der Strassenseite her nicht störend in Erscheinung treten.

⁵Bei der Gestaltung und Errichtung von Reklamen ist die Fachinstanz* beizuziehen.

⁶Für neu zu pflanzende Bäume, Büsche und Hecken dürfen nur einheimische und standortgebundene Arten verwendet werden.

§ 17

Garagen; Autoabstellplätze

¹Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den kant. Parkplatzrichtlinien.

²Bei fehlenden Abstell- oder Einstellmöglichkeiten kann der Gemeinderat die erstellungspflichtigen Parkplätze gegen Gebühr vermindern.

³Die Parkfelder sind mehrheitlich mit strukturierten Hartbelagsflächen zu gestalten.

§ 18

Erhaltenswerte Objekte

¹Die im Plan entsprechend bezeichneten Bäume dürfen nur aus Überalterungs- oder Sicherheitsgründen gefällt werden. Bei Fällung ist eine entsprechende Ersatzanpflanzung an geeigneter Stelle vorzunehmen.

*Fachinstanz : Bauberater der Gemeinde oder die Kant. Denkmalpflege

²Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Brunnen und Mauern sind zu erhalten. Wird aus wichtigen Gründen eine Verschiebung unumgänglich, so ist eine Wiederherstellung an geeigneter Stelle vorzunehmen.

§ 19

Grünzonen (Grünfläche)

¹Die Grünzone bildet die Übergangszone zwischen der historischen Siedlung und dem Kirchhof resp. dem Neubaugebiet.

²Eine herkömmliche Orts- und Landschaftsbild veränderte Umgebungsgestaltung ist untersagt.

³Es sind nur für den Dorfrand typische Pflanzen und Bäume gestattet.

Gemeinschaftsanlagen

§ 20

Fusswege

Diese Anlagen werden durch die Gemeinde erstellt und unterhalten.

§ 21

Strassenraum

Der im Überbauungsplan markierte Strassenraum ist dem Gestaltungsrichtplan entsprechend zu gegebener Zeit anzupassen.

Baubewilligung

§ 22

Bauvoranfrage

Bei Bauvorhaben innerhalb des Planungssperimeters wird empfohlen den Bauberater der Gemeinde sowie die zuständigen kantonalen Fachinstanzen zu konsultieren. Dem Fragesteller dürfen keine Kosten erwachsen.

§ 23

Baubewilligungsverfahren

¹Für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Planungssperimeters ist der Gemeinderat und die Kant. Denkmalpflege zuständig.

²Jedem Baugesuch, in dem eine Veränderung der Umgebung vorgesehen ist, muss ein Umgebungsgestaltungsplan beigelegt werden. Dieser soll die grundsätzlichen Ideen des Richtplans und der Anwendungsbroschüre aufnehmen und sie in detaillierter Form darstellen.

³Baumaterial, Farbmuster, Ausführungspläne und Detailbeschriebe können vom Gemeinderat angefordert werden.

Weitere Bestimmungen

§ 24

Aussenantennen

¹Das Erstellen von neuen Aussenantennen ist nicht gestattet.

²Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig zu montieren.

§ 25

Beiträge

¹Für aufwendige, stilgerechte Aussen-, Restaurations- und Rekonstruktionsarbeiten an geschützten Bauten und Objekten kann eine Subvention gewährt werden. Der Gemeinderat entscheidet nach Anhören der Fachinstanz.

²Für denkmalpflegerisch richtige Restaurierungen kann die Kant. Denkmal- und Heimatschutzkommission Kantonsbeiträge beschliessen. Zuständige Fachstelle ist die Kant. Denkmalpflege.

§ 26

Revision und Ausnahmen

In begründeten Fällen können Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften gewährt werden, wenn dabei die übergeordneten Interessen des Ortsbildes gewahrt bleiben.

§ 27

Inkrafttreten

Die Teilzonenvorschriften treten nach Beschluss der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Genehmigt:

Gemeinderat 14.06.1995

Gemeindeversammlung 19.06.1995

Regierungsrat 06.02.1996

Namens des Gemeinderates

Präsident *Gemeindevorwalter*
Toni Karrer *Heinz Schwyzer*