



Teilzonenreglement Dorfkern (Nr. 10.704)

A Allgemeines

Erläss

Die Einwohnergemeinde Muttenz (nachfolgend Gemeinde genannt) erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 folgende Teilzonenvorschriften **Dorfkern**.

§ 1 Zweck/Geltungsbereich

Die Teilzonenvorschriften **Dorfkern** bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im **Dorfkern**. Sie bestehen aus dem **Teilzonenplan** und **Teilzonenreglement Dorfkern**.

B Zoneinteilungen sowie Art und Mass der Nutzung

§ 2 Zoneinteilung mit

Lärmempfindlichkeitsstufe

Der ganze **Dorfkern** wird der **Kernzone** zugewiesen.

Kernzone

Zone K Kernzone, aufgeteilt in verschiedene Bereiche

Für die Kernzone gilt die **Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III**.

§ 3 Sinn und Zweck der Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung der traditionellen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten und Ensembles sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten hinsichtlich Situierung, Volumen, Gestaltung, Material und Farbe.

§ 4 Unterteilung in Sektoren und Bereiche

Die Kernzone ist unterteilt in die Sektoren A und B. Die Sektoren bestehen jeweils aus folgenden drei Bereichen:

- Vorplatzbereich
- Kernbautenbereich
- Hofstattbereich

Die Abgrenzung dieser Bereiche kann von Fall zu Fall flexibel gehandhabt werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild erreicht wird.

§ 5 Vorplatzbereich

¹Nutzungsart

a) Zugelassen sind nach den Gestaltungsgrundsätzen gemäss § 5 Abs. 2 lit. a und b private Parkierungsplätze, Gärten und Grünanlagen, kurzzeitig auf-

gestellte Verkaufsstände und dergleichen sowie Bauten im öffentlichen Interesse (Velounterstände, Wartehäuschen u.Ä.). Zudem sind das Erstellen von Einfriedungen und das Aufstellen von Reklametafeln und Schaukästen erlaubt.

- b) Das Erstellen von Anbauten und die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern sind nicht gestattet. Vorhandene störende Einrichtungen haben kein Anrecht auf Besitzstandsgarantie.
- c) Bei fehlendem Trottoir haben die Vorplatzeigentümerinnen und -eigentümer entsprechende Gehflächen zur Verfügung zu stellen. Unterhalt und Haftpflicht dieser Flächen ist Sache der Gemeinde.

²Gestaltung

- a) Die Gestaltung des Vorplatzbereiches richtet sich nach dem Charakter des Strassenraums und der dazugehörigen Gebäude.
- b) Die Gestaltung der Vorplätze hat in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen. Der Gemeinderat kann unabhängig von den Eigentumsverhältnissen Auflagen erlassen und die Erhaltung der bestehenden Gestaltung verlangen. Dies insbesondere bei Niveauveränderungen, Belags-erneuerungen, Veränderungen bei der Ausstattung sowie bei Umnutzungsvorhaben der noch bestehenden Vorgärten.

§ 6 Kernbautenbereich

¹Baudenkmäler

- a) Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.
- b) Die im **Teilzonenplan** mit einem Punkt bezeichneten Baudenkmäler unterstehen kantonalem, die Dorfkirche St. Arbogast zusätzlich eidgenössischem Schutz.

²Geschützte Bauten / Renovations-Objekte / Ersatz-Neubauten

- a) Die Lage und das Volumen von geschützten Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine wichtige Rolle. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen

nicht abgebrochen werden. Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten bzw. zu verbessern.

- b) Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Ersatz die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungweisend. Die wichtigsten Stil- und/oder Strukturelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.
- c) Bei bereits umgebauten oder renovierten Gebäuden sind weiterhin bauliche Veränderungen gestattet, unter Beachtung der gleichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften.
- d) Die im **Teilzonenplan** mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz.

³Übrige Bauten /

Ersatz-Neubauten

- a) Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich bei baulichen Veränderungen harmonisch ins Dorfbild einzufügen.
- b) Ersatz-Neubauten haben hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen und sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einzufügen.

⁴Kern-Ergänzungsbauten

Auf den im **Teilzonenplan** ausgewiesenen Arealen sind Neubauten gestattet. Diese haben sich in jeder Beziehung harmonisch ins Orts- und Strassenbild einzufügen.

In gestalterischer Hinsicht haben sie hohen Ansprüchen zu genügen.

⁵Situierung der Bauten

- a) Für Lage und Umriss der Baudenkmäler und der geschützten Bauten ist die Darstellung im **Teilzonenplan** verbindlich.
- b) Auf der strassenabgewandten Seite sind geringfügige Veränderungen des Gebäudeumrisses möglich, sofern das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- c) Die Situierung der übrigen Bauten hat so zu erfolgen, dass sie sich harmonisch in die bauliche Umgebung und in das Strassenbild einfügen.

⁶Grundstruktur

Bei allen Renovationen, Neu- und Umbauten **in der Kernzone** ist darauf zu achten, dass die Grundstruktur des ursprünglichen Bauerndorfes erhalten bleibt bzw.

wieder hergestellt wird. Bei den Hauptbauten ist das Mass hierfür durch den ortsüblichen Bauernhaustyp gegeben (Scheune, Stall, Wohnteil). Situierung und Grösse der Anbauten richten sich nach den vorhandenen Objekten bzw. nach den örtlichen Gegebenheiten.

§ 7 Hofstattbereich

¹Grundsatz

Der Hofstattbereich umfasst einen Teil des Gebietes der ehemaligen bäuerlichen Obst- und Gemüsegärten. Er bildet als Grün- und Trenngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Sein Charakter darf durch die zugelassene bauliche Nutzung und Gestaltung nicht geschmälert werden. Die Bauten sind in Interpretation des Ortskerns mit zeitgemässer Architektur in konstruktivem Holzbau zu realisieren. Die Bauten müssen sich in Gestaltung und im Charakter von der angränzenden Wohnzone wesentlich unterscheiden.

²Freistehende Bauten

a) Zusammen mit der allenfalls vorhandenen Bausubstanz gelten folgende Bedingungen:

- Vollgeschosshöhe: 1
- Seitenverhältnis der Baukörper: Länge > doppelte Breite
- Ausrichtung des Baukörpers: Breite zur Kernbaute orientiert
- bebaubare Fläche: max. 12% des Hofstattbereichs
- Grundfläche pro Baukörper: max. 90 m²
- Hartbelagsflächen: max. 10% des Hofstattbereichs
- Fassadenhöhe: max. 3,6 m
- Gebäudehöhe: max. 7,7 m

- b) Es gilt die Bestandesgarantie.
- c) Die Bemessung der Höhenmasse richtet sich nach § 12.

³Anbauten

Anbauten sind nur an Hauptbaukörpern gestattet. Sie sind dem Hauptbaukörper direkt anzufügen und haben mit ihm eine harmonische architektonische Einheit zu bilden. Ihr First hat in der Regel senkrecht zum Hauptbaukörper zu verlaufen. Die Grösse von neuen Anbauten richtet sich nach den ortskernüblichen Ausmassen. Bestehende ein- oder mehrgeschossige Anbauten dürfen baulich erneuert werden. Erweiterungen der Anbauten gehen zu Lasten der im Hofstattbereich zulässigen baulichen Nutzung.

⁴Unterirdische Bauten und Anlagen

Der Bau von unterirdischen Bauten und Anlagen für Parkierung, Lage-



zung usw. ist gestattet, soweit der Charakter des Hofstattbereiches nicht beeinträchtigt wird.

§ 8 Öffentliche Werke und Anlagen in der Kern-Zone

a) Sonderfall Dorfkernzone

Die im «Teilzonenplan Dorfkern» ausgewiesenen Areale für öffentliche Werke und Anlagen sind im Eigentum der Gemeinde oder einer öffentlich-rechtlichen Institution. Als wichtige Bestandteile des Dorfkerns haben sich die Bauten an den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu orientieren.

b) *Areale mit Kernzonencharakter* Bauten und Anlagen auf diesen Arealen unterstehen den in § 3 formulierten allgemeinen Sinn- und Zweckbestimmungen der Kernzone.

c) *Areale mit vermindertem Kernzonencharakter*

Für Bauten und Anlagen auf diesen Arealen besteht eine freiere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeit. Allfällige Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild und die benachbarten Kernbauten nicht beeinträchtigen.

§ 9 Nutzungsarten in der Kernzone

Innerhalb der Kernzone sind das Erstellen und der Betrieb von Mobilfunkanlagen untersagt, sofern diese im Ortsbild in Erscheinung treten.

C Allgemeine Bestimmungen

§ 10 Bewilligungspflicht in der Kernzone

In Ergänzung zu § 92 RBV gilt: Alle Änderungen an Bauten (Materialisierung, neue Farbgebungen u. Ä.) und an Vorplätzen (Ausstattung u. Ä.) bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet bei Bedarf aufgrund von Detailplänen, Beschreibungen, Modellen, Farb- und Materialmustern. Der Gemeinderat kann diese Aufgabe der Bauverwaltung übertragen.

§ 11 Planung/Projektierung

Bei Neu- und Ersatzbauten wird die Erarbeitung von Projektvarianten mittels Studienauftrag oder Wettbewerb empfohlen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen, wenn sie an der Durchführung des Verfahrens und der Jurierung beteiligt wird.

§ 12 Definition Höhenmasse, Hofstattbereich

¹Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (vgl. Anhang).

²Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (vgl. Anhang).

³Bei Abgrabungen, deren Länge weniger als $\frac{1}{3}$ der dazugehörigen Fassadenbreite betragen, darf die Fassaden- resp. Gebäudehöhe im Bereich der Abgrabung überschritten werden. Ebenso ist die Überschreitung der Fassaden- und Gebäudehöhe bei schachtartig ausgebildeten Kellerabgängen mit einer maximalen Breite von 1,2 m ab Fassade zulässig.

⁴Bei zurückgestaffelten Fassadenteilen, deren Breite nicht mehr als $\frac{1}{3}$ des zugehörigen Fassadenmasses ausmacht, darf die Fassadenhöhe um maximal 1,0 m überschritten werden (vgl. Anhang).

⁵Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2,0 m betragen.

⁶Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch zwingend notwendig und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

§ 13 Pflichtparkplätze

¹Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.

²Für die Dimensionierung und Anordnung der Parkplätze sind die Normen des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend.

§ 14 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwendbare Stoffe etc. sind in der Kernzone zulässig.

§ 15 Spielplätze und Freizeitanlagen

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind der Bewohnerschaft zweckmässig ausgestaltete Frei- und Spielflächen zur Verfü-

gung zu stellen und dauernd zu unterhalten.

D Gestaltung der Bauten und der Umgebung

§ 16 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Dachgestaltung und Firstrichtung der Bauten, Baumassenverteilung, Bauhöhe und Bauform sowie Material und Farbe.

§ 17 Dachformen und Dachgestaltung in der Kernzone

¹Die Dächer haben sich harmonisch in die historische Dachlandschaft einzugliedern.

²Im Kernbautenbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 55° oberhalb der Würge gestattet. Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln einzudecken.

³Ausnahmen vom Grundsatz gemäss Abs. 2 sind möglich für

- Biberfalzziegel
- andere Ziegelarten, sofern eine vorbestandene Dachfläche weniger als 35° Neigung aufweist
- Krüppelwalmdächer und Dächer ohne Würge, wenn es die architektonischstädtetbauliche Situation bedingt
- kleinere Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer sowie für An- und Nebenbauten mit anderen Bedachungsmaterialien.

⁴Im Hofstattbereich sind mit Ausnahme von An- und Nebenbauten innerhalb der festgelegten Gebäudenorm nur Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit nicht glänzendem Bedachungsmaterial einzudecken.

§ 18 Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach

¹Bauteile an und auf dem Dach gemäss Tabelle im Anhang in den Sektoren A und B sind zulässig, sofern sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Bei Baudenkmalern sind besonders hohe Anforderungen zu erfüllen.

²Die Gruppierung der zulässigen Bauteile auf dem Dach hat sich nach der ursprünglichen Typologie der Bauten zu richten (Wohnteil, Ökonomie- und Geschäftsteil).

³Die Anordnung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach im Hofstattbereich bestimmt § 19.

§ 19 Dachaufbauten und Dacheinschnitte im Hofstattbereich

¹Für die Anordnung und Grösse von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind folgende Masse einzuhalten:

- Gesamtlänge zusammen maximal 40% der Fassadenlänge
- Abstand von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mindestens 25% der Fassadenlänge oder mindestens 3,0 m bei Fassadenlängen über 12,0 m
- Abstand bis zu Gräten oder Kehlen mindestens 1,5 m, horizontal gemessen
- Fronthöhe des Dachaufbaues maximal 1,6 m, vertikal gemessen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante des Dachaufbau-Firstes gemessen
- Abstand des Überganges in das Hauptdach unterhalb des Firstes mindestens 1,0 m, vertikal gemessen
- Abstand von der Dachtraufe mindestens 0,4 m. Dachaufbauten dürfen die darunter liegende Fassade nicht überragen.

²Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten.

§ 20 Umgebungsgestaltung

¹Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

²Private und insbesondere öffentliche Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten.

³Bei der Bepflanzung von Freiflächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

⁴Gestützt auf § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 kann der Gemeinderat Weisungen erlassen für die Gestaltung und Bepflanzung ökologisch bedeutsamer Flächen.

E Quartierplan-Verfahren

§ 21 Quartierplanung

Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren können von den beteiligten Grundeigentümerinnen beziehungsweise Grundeigentümern ab einer Grösse von 3'000 m² veranlasst werden.

§ 22 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

Im Rahmen eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat Abweichungen gemäss Teilzonenplan Dorfkern wie folgt bewilligen:



- Bebaubare Fläche **im Hofstattbereich**: bis 10% (Relativmass)
- Fassaden- und Gebäudehöhe **im Hofstattbereich**: bis 10%

§ 23 Anforderungen

¹Die Abweichungen gemäss § 22 für einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren und die Abweichungen für den Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:

- die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist
- die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht
- es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert
- grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden
- die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden
- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden

²Die Anforderungen an Quartierpläne müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.

³Er kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen.

Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

F Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 24 Beiträge der öffentlichen Hand

¹Für Beiträge an kantonal geschützte Bauten gilt das Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG).

²Für Bauten gemäss § 6 Abs. 2 bis 4 liegt die Zuständigkeit der Beitragsgewährung beim Gemeinderat. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

§ 25 Gebührenordnung

Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung für die Bewilligung der Bauten und Anlagen, die in den Kompetenzbereich der Gemeinde fallen.

§ 26 Gemeinderätliche Bewilligungen

Für die nachstehenden Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligungen:

- freistehende Kleinbauten inkl. Kabelverteilkästen ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbauten nicht mehr als 12 m² Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2,50 m ab bestehendem Terrain aufweisen
- Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung
- Einfriedigungen ab 1,2 m an Verkehrsflächen mit Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers
- Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Ge-

bäuden nach Anhörung der Denkmalpflege

- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan
- Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken
- Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen von Gewerbe- und Geschäftshäusern

§ 27 Ausnahmegewilligungen

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, in folgenden Fällen bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen **Teilzonenvorschriften** **Dorfkern** zu beantragen:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht (z. B. Einpassung von einzelnen Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur)
- wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann
- für ausgesprochene Härtefälle

§ 28 Zuständigkeit

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglements. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse

an die Bauverwaltung oder / und an die Bau- und Planungskommission delegieren.

§ 29 Anwendung auf bestehende Anlagen

¹Der Gemeinderat ist berechtigt, die Beseitigung oder Änderung von Bauten, Einrichtungen und Verhältnissen, die den Zonenvorschriften zuwiderlaufen, gegen entsprechende Entschädigung zu verfügen, sofern hierfür ein öffentliches Interesse besteht.

²Kommt eine Verständigung mit den Grundeigentümern resp. den Grundeigentümerinnen nicht zustande, so ist die Entschädigung durch das Enteignungsgericht festzusetzen.

§ 30 Zuwiderhandlungen

Verstösse gegen das **Teilzonenreglement** werden gemäss den Bestimmungen des RBGs geahndet.

§ 31 Aufhebung bisherigen Rechtes

Alle im Widerspruch zu diesen **Teilzonenvorschriften** stehenden Erlasse der Gemeinde, insbesondere das Zonenreglement Siedlung vom 2. September 1995 sind mit Inkrafttreten des vorliegenden Reglements aufgehoben.

§ 32 Vorbehalt

In Kraft bleiben die durch den Regierungsrat genehmigten Richtpläne, Gesamtüberbauungspläne und Quartierpläne mit den dazugehörigen öffentlichen Urkunden und Reglementen.

§ 33 Inkraftsetzung

Die **Teilzonenvorschriften** **Dorfkern** treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Im Namen der
Gemeindeversammlung
Der Präsident: Peter Vogt
Der Verwalter: Aldo Grünblatt

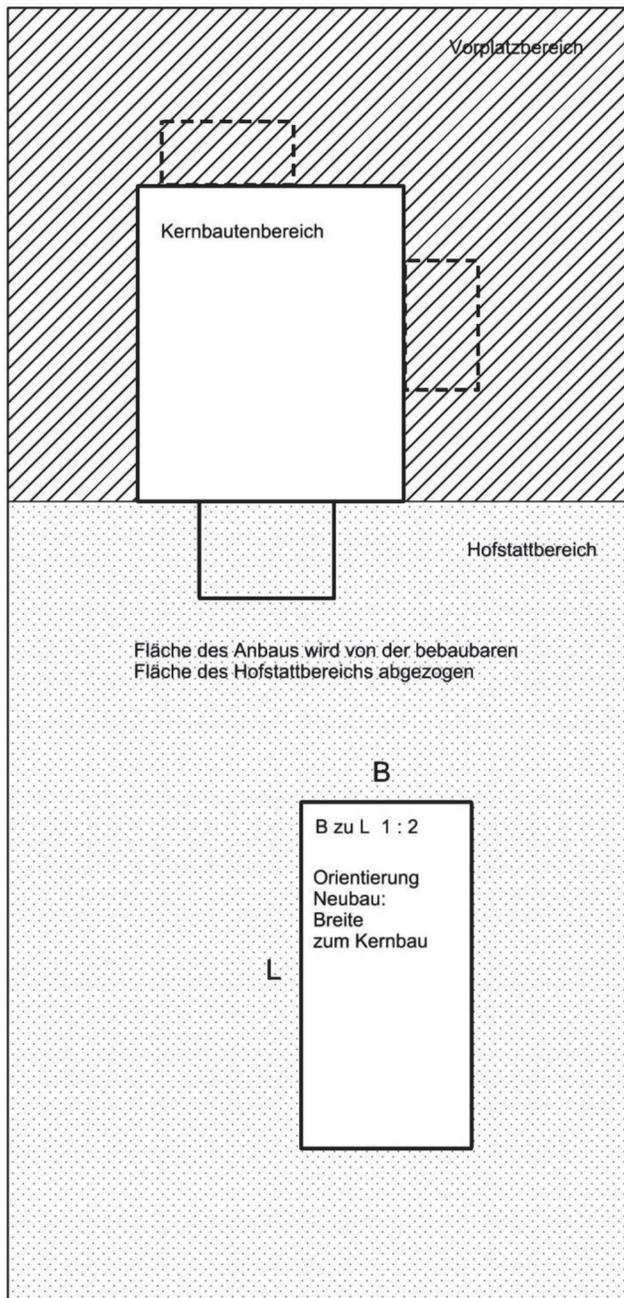


G Anhang

§ 4 Unterteilung der Kernzone in Bereiche:
Kernzone mit Kernbautenbereich, Vorplatzbereich, Hofstattbereich

§ 7 Abs. 2 **Freistehende Bauten** im Hofstattbereich:
Ausrichtung der Bauten im Hofstattbereich

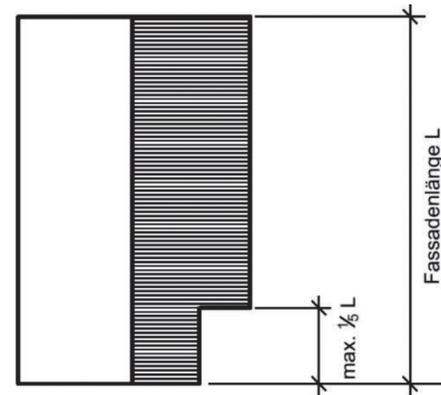
§ 7 Abs. 3 **Anbauten** im Hofstattbereich



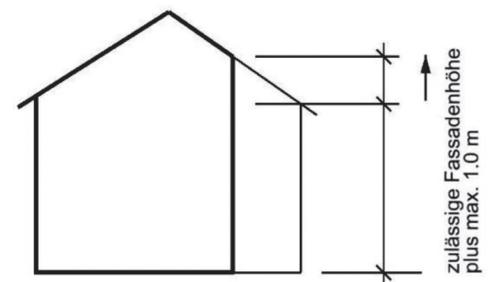
-  Kernbautenbereich
-  Vorplatzbereich
-  Hofstattbereich
-  Anbauten gemäss § 7 Abs. 3 möglich
-  Anbauten gemäss § 5 Abs. 1 lit. b nicht möglich

§ 12 Definition Höhenmasse **im Hofstattbereich:**
 Zurückgestaffelte Fassadenteile

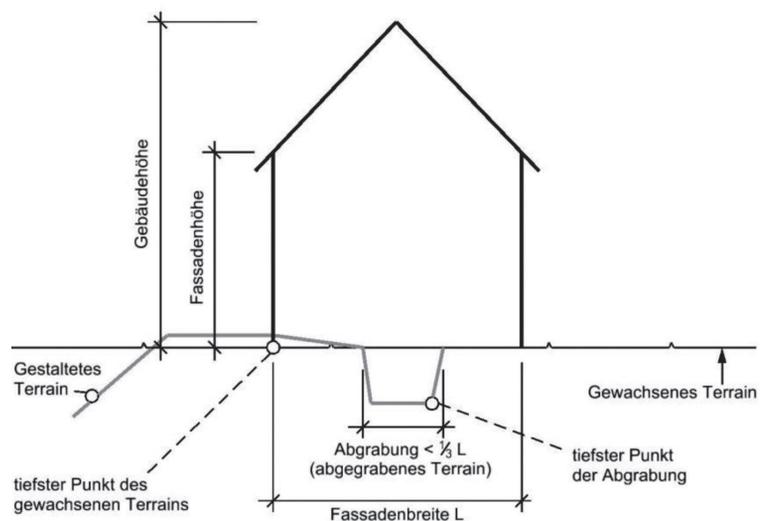
a) Aufsicht



b) Seitenansicht

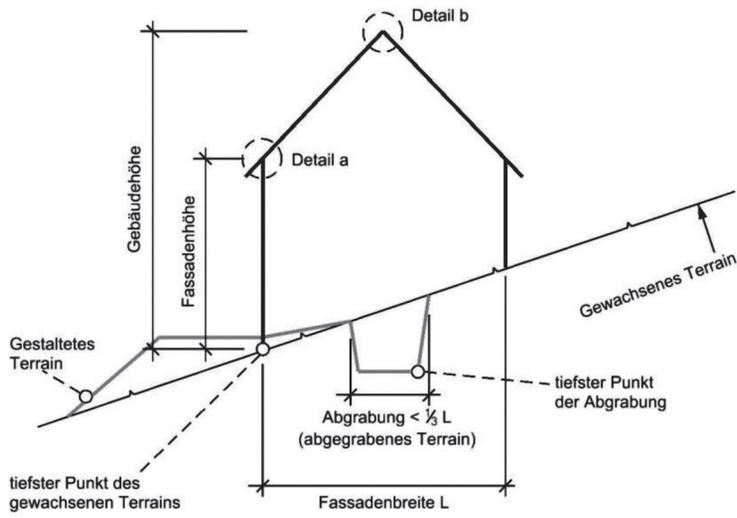


§ 12 Definition Höhenmasse **im Hofstattbereich:**
 Fassaden- und Gebäudehöhe sowie Abgrabungen
Variante: ebenes Gelände (neue, zusätzliche Darstellung)

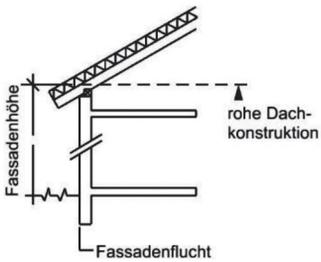




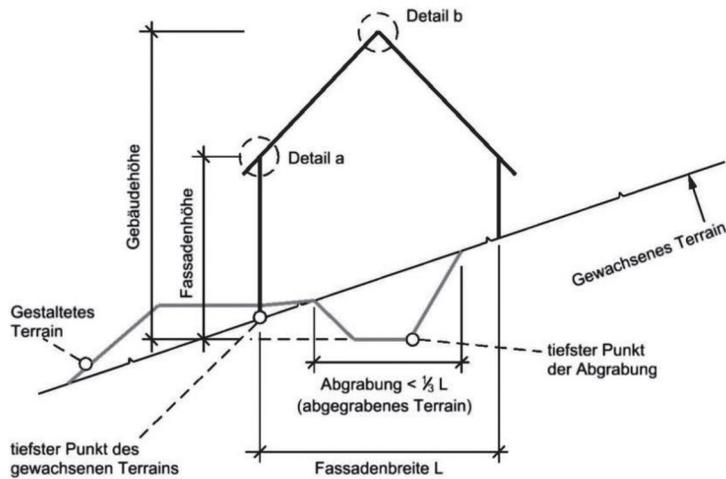
§ 12 Definition Höhenmasse **im Hofstattbereich:**
 Fassaden- und Gebäudehöhe sowie Abgrabungen
 Variante: Messweise ab gewachsenem Terrain (**Hanglage**)



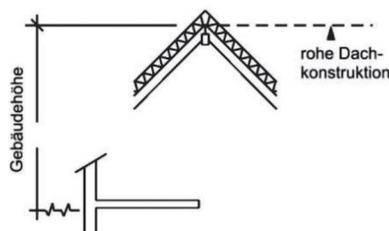
a) Detail Messweise Fassadenhöhe



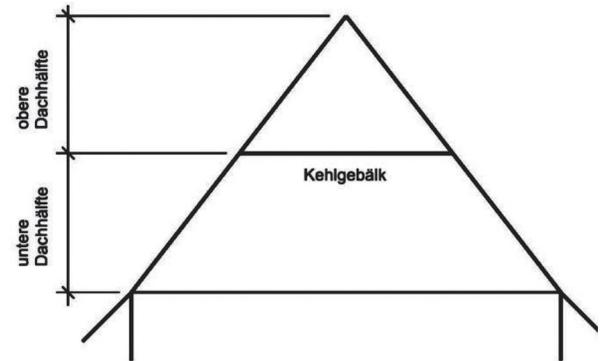
Variante: Messweise ab tiefstem Punkt der Abgrabung



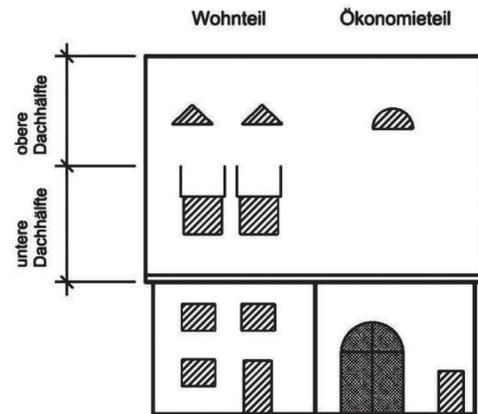
b) Detail Messweise Gebäudehöhe



§ 18 Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach im Kernbautenbereich



Beispiel 1:
klare Trennung der Gebäudeteile



Beispiel 2:
keine Trennung der Gebäudeteile

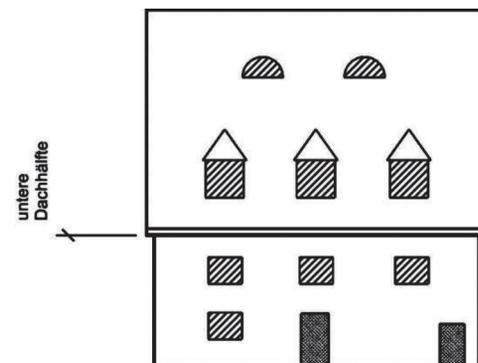




Tabelle zu § 18: Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach im Hofstatt- und Kernbautenbereich

| Dachteil | Bauteile an und auf dem Dach inkl. zulässige Masse | | | Sektoreinteilung gemäss Kernzonenplan Unterteilung nach Ausrichtung des Baus | | | |
|--|---|--|--|---|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| | | | | Sektor A oberer Dorfbereich | | Sektor B unterer Dorfbereich | |
| | Fläche Total | Bauteil | max. Mass pro Bauteil | strassenseits | hofseits | strassenseits | hofseits |
| Obere Dachhälfte mit einer Minimalneigung von 40° | 2% der oberen Dachfläche ³ | Lukarne | 0,6 m ² Frontfläche | nein | ja | ja | ja |
| | | Rundgauben | 0,6 m ² Frontfläche | ja | ja | ja | ja |
| | | Dreiecksgauben | 0,6 m ² Frontfläche | ja | ja | ja | ja |
| | 1% der noch nicht durch Aufbauten beanspruchten oberen Dachfläche. Minimalneigung nicht erforderlich | Glasziegel | 0,4 m ² Glasfläche | ja | ja | ja | ja |
| | | Dachflächenfenster ⁴ | 0,4 m ² Glasfläche | nein | ja | nein | ja |
| Untere Dachhälfte mit einer Minimalneigung von 35° | — ³ | Dachaufbau zurückversetzt | 1,5 m breit und 1,5 m hoch ¹ | nein | ja | ja | ja |
| | | Dachaufbau fassadenbündig | 1,5 m breit und 1,5 m hoch ¹ | nein | nein | nein | ja |
| | | Dacheinschnitte gedeckt | 2,2 m breit ² und 1,5 m hoch ¹ | nein | ja | nein | ja |
| | 1% der noch nicht durch Aufbauten beanspruchten unteren Dachfläche. Minimalneigung nicht erforderlich | Dachflächenfenster ⁴ | 0,4 m ² Glasfläche | ja | ja | ja | ja |
| | | Glasziegel | 0,4 m ² Glasfläche | ja | ja | ja | ja |
| Obere und untere Dachfläche | — | Liftaufbauten | — | nein | nein | nein | nein |
| | — | Antennen | — | nein ⁵ | nein ⁵ | nein ⁵ | nein ⁵ |
| | — | Kamine | — | ja | ja | ja | ja |
| | — | Lüftungsrohre | — | nein | ja | nein | ja |
| | — | Reklamen | — | nein | nein | nein | nein |
| | — | Solaranlagen matt/dunkel, ins Dach eingebaut | — | nein ⁶ | nein ⁶ | nein ⁶ | ja |

¹Dachaufbauten versehen mit Quergiebeln oder Schleppdächern. Die Höhe der Dachaufbauten wird ab der Dachfläche gemessen. Bei einer Traufhöhe von max. 1,50 m dürfen Dachaufbauten mit Quergiebeln eine max. Höhe von 2,10 m erreichen.

²Gemessen zwischen den Randziegeln.

³Es ist mit Ausnahme von Kamin-/Lüftungs- und Solaranlagen jeweils nur eine Art von Bauteilen zugelassen. Über Fassaden mit einer klaren Trennung zwischen Wohn- und Ökonomie teil dürfen sich die Bauteile voneinander unterscheiden.

⁴Bei einer gesamten Dachfläche von weniger als 25 m² ist ein Dachflächenfenster von maximal 0,25 m² Glasfläche zulässig, sofern keine weiteren Dachaufbauten, Glasziegel oder Dachflächenfenster vorhanden sind.

⁵Innerhalb der Kernzone sind das Erstellen und der Betrieb von Mobilfunkanlagen untersagt, sofern diese im Ortsbild in Erscheinung treten.

⁶Solaranlagen sind gemäss § 104 b Abs. 2 und 3 RBG bewilligungspflichtig. Der Kanton erteilt die Bewilligung, wenn die Anlagen ihre Umgebung nicht wesentlich beeinträchtigen.