



Reglement zum Teilzonenplan Siedlung

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

KERNZONE

Gestützt auf § 3 und § 15 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 beschliesst die Gemeindeversammlung der Gemeinde Münchenstein:

1. Bestandteile, Geltungsbereich

Der Teilzonenplan Siedlung "Kernzone" und dieses Reglement bilden als Kernzonenbestimmungen eine Einheit. Sie finden innerhalb des im Plan dargestellten Perimeters Anwendung.

2. Sinn und Zweck

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Strassenbildes im alten Dorfkern und dessen Randzonen. Sie dienen dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

3. Nutzungsart

Für die Kernzone gelten hinsichtlich des Immissionsgrades die Bestimmungen einer Wohn-/Geschäftszone gemäss ZR 4/63.

4. Architektonische Gestaltung

Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Situation, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbgebung den ortsüblichen Charakter aufzuweisen. Für die Bedachung dürfen nur herkömmliche Ziegel (Biberschwanz) verwendet werden.

5. Dachaufbauten und Dachfenster

¹ Dachaufbauten sind grundsätzlich im untersten Dachgeschoss zulässig. Giebellukarnen haben sich an die Masse gemäss Normblatt des Amtes für Naturschutz und Denkmalpflege und des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom November 1984 zu halten. Die Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten und Dachfenstern müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

³ Einzelne liegende, kleine (Fläche max. 0.50 m²) Dachfenster sind gestattet, wobei deren Rahmen nicht über die Dachhaut vorstehen darf. Glasziegel sind vereinzelt zulässig.

6. Grenz- und Gebäudeabstände

Für bauliche Vorhaben, welche dem Sinn und Zweck der Kernzone entsprechen, jedoch zu geringe Grenz- oder Gebäudeabstände aufweisen, beantragt der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde entsprechende Ausnahmen gestützt auf § 102.2 BauG..

7. Kernzone / Unterteilung in verschiedene Bereiche

Die Kernzone besteht aus vier Bereichen:

- Hausbereich
- Vorplatzbereich
- Hofstattbereich
- Grünzone

Im Interesse einer allseits vernünftigen Lösung kann die Abgrenzung dieser Bereiche von Fall zu Fall flexibel gehandhabt werden.

8. Hausbereich / Unterteilung in verschiedene Kategorien

- ¹Die Bauten in diesem Bereich werden in drei Kategorien eingeteilt, in
- A. Schützenswerte Bauten
 - B. Bedeutende Bauten
 - C. Uebrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.

- ²Die noch unbebauten Grundstücke für die Kategorie C, übrige Bauten, sind im Plan orange dargestellt.

9. Hausbereich / A. Schützenswerte Bauten

- ¹Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt ein hoher Eigenwert 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.

- ²Sind infolge höherer Gewalt Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

- ³Gemeinde und Kanton können an fachgerechte Restaurierungsarbeiten Beiträge leisten.

10. Hausbereich / B. Bedeutende Bauten

- ¹Die Stellung und das Volumen dieser Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine bedeutende Rolle. Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten bzw. zu verbessern. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Geschoszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

- ²An- und Umbauten sind in anspruchsvoller Gestaltung auszuführen und dürfen die bauliche Substanz des Hauptbaukörpers nicht störend beeinträchtigen.

11. Hausbereich / C. Uebrige Bauten

¹Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bei Renovationen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

²Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von den im Zonenplan festgelegten Bereichen abgewichen werden, sofern dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

³Bei der Situierung von Neubauten im unüberbauten Areal steht dem Gemeinderat ein verbindliches Mitspracherecht zu.

⁴Für Neu- und Umbauten gelten folgende Bauvorschriften:

| | |
|-------------------------|-----|
| max. Vollgeschosszahl | 2 |
| max. Sockelgeschosshöhe | 3 m |
| max. Fassadenhöhe | 6 m |

Dachform und Dachneigung haben mit derjenigen der benachbarten Bauten zu harmonieren. Als Richtwert gilt Satteldach mit Würge, min. 30°, max. 50° a.T..

Für Bauten auf der überbaubaren Fläche gilt eine Bebauungsziffer von max. 30%.

12. Vorplatzbereich

¹Der Vorplatzbereich ist von Bauten aller Art freizuhalten. Werden vorhandene Bauten abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört, so ist ein Wiederaufbau nicht gestattet.

²Terrainveränderungen und dauernde Lagerung von Gütern aller Art, welche das Orts- und Strassenbild störend beeinträchtigen könnten, sind nicht gestattet.

³Ein angemessener Teil des Vorplatzbereiches ist als offene Fläche zu belassen und zweckentsprechend zu gestalten (Zugänge, Parkierung etc.). Gärten und Grünanlagen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn dadurch das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird. In diesem Fall sind jedoch nur Einfriedigungen herkömmlicher Art wie Eisenstäbe, Staketen und dergleichen bis zu einer Höhe von 1.00 m gestattet. Einfriedigungsmauern sind grundsätzlich nicht zugelassen.

13. Hofstattbereich

¹Im Hofstattbereich sind Anbauten, Garagen, Schöpfe, Garteneinrichtungen, Schwimmbassins und dergleichen zugelassen. Wohn- und Geschäftsnutzung ist nur in Anbauten gestattet. Diese müssen sich in Ausmass und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen und harmonisch anpassen.

²Für alle anderen baulichen Objekte gilt die eingeschossige Bauweise, wobei - je nach Hanglage - ein talseitiges Sockelgeschoss erlaubt ist. Im übrigen sind diese Nebenbauten hinsichtlich Standort, Formgebung, Materialwahl und Farbe möglichst gut und unauffällig in das Dorfbild einzuordnen. Die bebaute Fläche aller An- und Nebenbauten darf nicht mehr als 20% des Hofstattbereichs ausmachen.

14. Grünzone

Die Grünzone umfasst die Gebiete, die zum Schutze des Ortsbildes dauernd von jeglicher Ueberbauung freizuhalten sind. Der Gemeinderat kann in Abwägung aller Interessen ausnahmsweise Kleinbauten gestatten, sofern diese für die landwirtschaftliche Nutzung notwendig sind oder im öffentlichen Interesse stehen. Solche Bauten haben sich in Bezug auf Standort und Gestaltung harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen.

15. Bewilligungspflicht

¹ Gebäudeabbrüche und bauliche Veränderungen sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch. Für reine Renovationen ohne bauliche Aenderungen genügt eine Bewilligung der Gemeinde.

² Den Grundeigentümern wird empfohlen, alle Absichten über Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen, Zweckänderungen sowie über Um- und Neugestaltung der Umgebung mit der Gemeinde vorabzuklären.

³ Vor Erteilung einer Bewilligung ist die Stellungnahme des Amtes für Naturschutz und Denkmalpflege, sowie der kommunalen Dorfkernplanungskommission einzuholen.

⁴ Abbruchbewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn ein baubewilligungsreifes Ersatzprojekt vorliegt und dessen unverzügliche Realisierung im Anschluss an den Abbruch sichergestellt ist.

16. Baugesuche

¹ Nebst den üblichen Unterlagen (§ 25 VVO BauG) sind den Baugesuchen, je nach Bauabsicht, die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen.

² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mind. im Massstab 1:100 einzureichen.

17. Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in ausgesprochenen Härtefällen unter sorgfältiger Abwägung öffentlicher und privater Interessen, sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Ausnahmen von den Kernzonenbestimmungen gestatten,

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht,
- für ausgesprochene Härtefälle,
- für bauliche Massnahmen, die der Energieeinsparung oder der Nutzung von Energie aus der Umwelt (z.B. Sonne, Luft) dienen."

18. Schlussbestimmungen

¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Vorschriften. Er hat bei vorschriftswidrigen Vorhaben fristgemäss Einsprache zu erheben.

² Zuwiderhandlungen werden -soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden- wie solche gegen das Baugesetz bestraft.

³ Alle früheren, diesem Erlass widersprechenden Vorschriften sind aufgehoben.

⁴ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Kernzonenbestimmungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

19. Beschlüsse

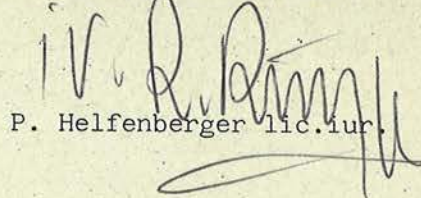
¹ Gemeinde:

| | |
|--|----------------------------------|
| Gemeinderat | 21. Juni 1988 |
| Gemeindekommission | 29. August 1988 |
| Gemeindeversammlung | 20. September 1988 |
| Referendumsfrist | 21. September - 20. Oktober 1988 |
| Auflageverfahren vom 31. Oktober bis 29. November 1988 | |
| Publiziert im Amtsblatt Nr. 43 vom 27. Oktober 1988 | |

Der Gemeindepräsident:


Dr. F. Zweifel

Der Gemeindeverwalter:


P. Helfenberger lic.iur.

² Kanton:

| | | |
|---------------------------------|-----|--------------|
| Regierungsratsbeschluss Nr. 626 | vom | 7. März 1989 |
| Publiziert im Amtsblatt Nr. 10 | vom | 9. März 1989 |

Der Landeschreiber:

