

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO Weilerzone «Königsberg»

gemäss § 15 Abs. 1 lit. d Baugesetz

ersetzt § 19 der Bau- und Nutzungsordnung vom 26. April 2006

Mitwirkungsbericht vom

Vorprüfungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiberin:

Dominique Hoffmann

Dieter Studer

Genehmigung:

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Weilerzone «Königsberg»

§ 20

Ziel und Zweck

¹ Die Weilerzone «Königsberg» bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Weilers «Königsberg» unter Wahrung und Optimierung des Charakters des Weilers, der prägenden Bausubstanz, der traditionell bäuerlich geprägten Siedlungsstruktur und des Weilerbilds.

Anwendbares Recht

² Die Bestimmungen betreffend die Weilerzone gelten für die im Kulturlandplan festgelegte Weilerzone und die im Ergänzungsplan «Weilerzone Königsberg» eingetragenen Festlegungen. Die übrigen BNO-Bestimmungen sind anwendbar, soweit sie das ganze Gemeindegebiet betreffen und den Vorschriften der Weilerzone nicht widersprechen.

³ Subsidiär gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone bzw. über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

Nutzungsart

⁴ Die Weilerzone ist bestimmt für Wohnen, nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Landwirtschaft. Verkaufsnutzungen für Produkte, die durch ansässige Betriebe hergestellt werden, sind bis 50 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Nutzungsmass

⁶ Die Nutzungen der prägenden Gebäude gemäss Abs. 11 Zif. a) und der Potentialgebäude gemäss Abs. 11 Zif. b) sind auf die vorhandene Erschliessung abzustimmen. Es dürfen höchstens so viele neue Wohneinheiten, Gewerbe- und Dienstleistungsräume geschaffen werden, dass die dafür nötigen Nebenräume und Parkierungsflächen in die bestehenden Gebäude integriert werden können. Die Potentialgebäude können bei Ersatz im untergeordneten Mass erweitert werden. Die notwendigen Nebenräume und Parkierungsflächen sind so weit als möglich in den Ersatzbau zu integrieren.

⁷ Für bestehende Nutzungen ist eine neue Klein- oder Anbaute mit einer Gebäudefläche von max. 20 m² zulässig, falls die Nebenräume und Parkierungsflächen nicht in bestehende Bauvolumen realisiert werden können. Eine solche neue Klein- oder Anbaute ist nur zulässig, wenn eine einwandfreie Einordnung in das Weilerbild erreicht wird.

Verbot von Neubauten

⁸ Neubauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen bleiben zonenkonforme Neubauten gemäss den bundesrechtlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen und Ersatzbauten nach Abs. 11 lit. b.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften	<p>⁹ Alle baulichen Massnahmen sowie die Aussenraumgestaltung und Aussenraumausstattung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einordnen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es sind grundsätzlich traditionelle, ortsübliche Materialien sowie Farben mit erdigem oder steinigem Charakter zu verwenden, die der Ursprünglichkeit der Gebäude sowie des Strassen- und Weilerbilds entsprechen.</p> <p>¹⁰ Die weilertypische Freiraumgestaltung ist zu wahren. Stützmauern und neue Einfriedungen sind zu vermeiden. Für die Begrünung ist eine artenreiche Bepflanzung vorzusehen. Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Randbereiche des Weilers sind auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss § 50 BNO.</p>
Spezielle Vorschriften für prägende und Potentialgebäude	<p>¹¹ Bei den im Ergänzungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäuden sind bauliche Massnahmen und Zweckänderungen zulässig, wenn sie mit dem jeweiligen Schutzziel vereinbar sind. Es gelten die nachfolgenden Anordnungen:</p>
Prägende Gebäude	<p>a) Die gelb bezeichneten Gebäude sind wegen ihres äusseren Erscheinungsbilds für den Weiler prägend. Mindestens die Aussenhülle ist in ihrer Substanz zu erhalten. Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds müssen durch die Zielsetzung der Weilervorschriften begründet sein. Die Gebäude sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.</p>
Potenzialgebäude	<p>b) Bei den blau gekennzeichneten Wohngebäuden sind Abbruch und Teilabbruch zulässig. Die Gestaltung und Einordnung allfälliger Ersatzbauten sind so zu optimieren, dass das Weilerbild und die Weilerstruktur gestärkt werden. Eine Erweiterung der Ersatzbaute gegenüber dem ursprünglichen Gebäude kann bewilligt werden, sofern und soweit diese für die Optimierung der Einordnung nötig ist.</p>
Dachgestaltung	<p>¹² Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind nur Satteldächer zulässig. Sie sind in der Regel mit Tonziegeln zu decken. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Dorfzone gemäss § 7 Abs. 6 BNO.</p>
Dachdurchbrüche	<p>¹³ Dachgeschosse sind grossmehrheitlich stirnseitig zu belichten. Als Dachdurchbrüche sind Schleppgauben, Giebellukarnen, Dachflächenfenster und Glasziegel zulässig. Schleppgauben und Giebellukarnen sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken und vom seitlichen Dachrand um mind. 1/8 der Fassadenlänge, vom First (vertikal gemessen) um mind. 1 m und von der Fassadenflucht um mind. 50 cm zurückzusetzen. Im Übrigen gilt § 24 Abs. 1bis und 1ter BauV.</p>
Dachausbauten Ökonomiegebäude	<p>¹⁴ Bei den mit «Ö» bezeichneten Gebäuden sind Dachgeschosse in der Regel stirnseitig zu belichten. Dachdurchbrüche sind nur in Form von vereinzelt, hochformatigen Dachflächenfenstern mit einer</p>

	<p>Einbaugrösse bis 0.75 m² und Glasziegel zulässig. Sie sind in einer Reihe in einem gleichmässigen Rhythmus anzuordnen.</p>
Fassadengestaltung	<p>¹⁵ Bei der Fassadengestaltung sind die typischen strukturellen Merkmale und die Fassadengliederung zu berücksichtigen. Giebelfassaden sind in der Regel symmetrisch zu gliedern.</p>
Weiler- und landschaftsprägende Bäume	<p>¹⁶ Die im Ergänzungsplan entsprechend gekennzeichneten weiler- und landschaftsprägende Bäume sind geschützt. Es gelten die Bestimmungen gemäss § 16 BNO. Die geschützten orts- und landschaftsbildprägenden Bäume sind fachgerecht zu unterhalten. Bei Um- oder Ersatzbauten und bei betriebsnotwendigen Massnahmen können sie möglichst in gleicher Art ersetzt und an geringfügig anderer Stelle neu gepflanzt werden.</p>
Prägende Elemente im Freiraum	<p>¹⁷ Die im Ergänzungsplan entsprechend gekennzeichneten prägenden Elemente «ortsbildprägende Wiesenflächen», «weilertypischer Vorgarten» sind mit all ihren Bestandteilen geschützt bzw. sind fachgerecht zu unterhalten und ansprechend zu gestalten. Sie dürfen nicht beseitigt oder überbaut werden und sind ausschliesslich dem Zweck entsprechend zu nutzen.</p>
Erweiterungsflächen "Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen"	<p>¹⁸ Zur Ergänzung der charakteristischen, weilertypischen Landschaftselemente, ist auf den bezeichneten Flächen die Erweiterung der bestehenden «Fördergebiete Hochstamm-Obstwiesen» erwünscht. Die Umsetzung erfolgt spätestens mit der Realisierung eines Ersatzbaus. Die Anzahl und die Qualität der zu pflanzenden Hochstammobstbäume ist mit dem Baugesuch festzulegen.</p>