

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN KERNZONE

vom 20. März 1986 rev. Juni 1998 (10. September 1998 = Genehmigung AGR)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN KERNZONE

A Allgemeines

Schutz des Stadtbil-
des

Art. 1 ¹ Mit den Sonderbauvorschriften und dem dazugehörigen Überbauungsplan wird beabsichtigt,

- die historische Bausubstanz zu erhalten und zu schützen,
- die nähere Umgebung der geschützten Häuserzeilen mit diesen in einen räumlichen und gestalterischen Einklang zu bringen,
- das bestehende Stadtzentrum in seiner Funktion als Zentrum aufzuwerten,
- die bestehende Durchmischung der Nutzung (Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe) weitgehend zu erhalten.

² Im allgemeinen gilt Artikel 15.2 Baureglement, wobei aber besonders strenge Maßstäbe anzulegen sind. In ganz besonderem Mass gilt dies für die Straßenseitenfassaden der geschützten Bausubstanz.

Es steht der Baupolizeibehörde zu, im Einzelfall Form, Material und Farbe bestimmter Bauelemente vorzuschreiben, wobei sie den Fachausschuss (Artikel 2) beiziehen muss.

Richtlinien

³ Der Gemeinderat erlässt nach Artikel 9 Bauverordnung Richtlinien

- für die geschützte Bausubstanz,
- über das Vorgehen bei der Planung von Neubauten im Schutzgebiet,
- für Gebiete mit Überbauungs- oder Gestaltungspflicht,
- für die Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Bei baulichen Veränderungen sind die Richtlinien und das Hinweisinventar (Artikel 26) für die Beurteilung eines Baugesuchs beizuziehen.

Fachausschuss,
Beratung

Art. 2 ¹ Für die Beratung bei baulichen Veränderungen und deren Beurteilung ernennt der Gemeinderat einen Fachausschuss von zwei bis vier Mitgliedern. Werden diese selbst mit Projektierungsaufträgen in der Kernzone beauftragt, haben sie den Ausstand zu nehmen.

Geltungsbereich

Art. 3 ¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im zugehörigen Überbauungsplan bezeichnete Gebiet. Für die darin ausgeschiedenen Flächen W2 und WG3 gelten in bezug auf die Nutzung und die baupolizeilichen Masse das Baureglement.

Alle in diesen Sonderbauvorschriften oder dazugehörigen Inventaren aufgeführten Haus- und Parzellennummern beziehen sich auf diejenigen des Über-

bauungsplanes.

Stellung zur Bauordnung

Art. 4 ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan.

Bewilligungserfordernis, Bemusterung

Art. 5 ¹ Alle in diesen Sonderbauvorschriften geregelten Vorkehren erfordern eine Baubewilligung. Dies gilt ebenso für alle Unterhaltsarbeiten an Dach und Fassaden. Es sind auf Verlangen genügend grosse Material- und Farbmuster vorzulegen.

Nutzung

Art. 6 ¹ Die Kernzone ist gemäss Artikel 39, Absatz 1, Baureglement für das Wohnen und für private sowie öffentliche Dienstleistungen bestimmt. Wenig störendes Gewerbe ist zugelassen (Art. 87.2b BauV), vorbehalten bleibt Artikel 3.

² Andere als die im Überbauungsplan festgelegten Erdgeschossnutzungen sind nicht gestattet.

³ Bestehende Nutzungen sind im bisherigen Umfang zugelassen, solange die Bauten nicht im Sinne einer neubauähnlichen Umgestaltung verändert werden.

⁴ In den Hauptbauten des Schutzgebietes sind mindestens ein Vollgeschoss und 50 % der Wohn- und Arbeitsräumen ausgebauten Fläche des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu nutzen. Von dieser Pflicht zur Wohnnutzung ausgenommen sind:

- Das Gebäude Hauptstrasse Nr. 22, das ehemalige Lagerhaus, soll in seiner inneren Struktur erhalten werden.
- Das Gebäude Hauptstrasse Nr. 32 (Rathaus), unter der Voraussetzung einer öffentlichen Nutzung im Sinne von Artikel 27b des Baugesetzes.

Zonen mit Planungspflicht ZPP

Art. 7 ¹ Es gelten die Bestimmungen von Art. 92ff BauG.

² Die Überbauungs- oder Gestaltungspläne dürfen von den Festlegungen des „Überbauungsplans und der Sonderbauvorschriften der Kernzone“, Abschnitt A, C (Art. 15, 25, 26) nicht abweichen. Sie haben in der Regel das ganze im Überbauungsplan bezeichnete Gebiet zu erfassen. Für die Ausarbeitung und die Beurteilung der einzelnen Überbauungs- oder Gestaltungspläne sind (gestützt auf Art. 92 Abs. 2 BauG) die entsprechenden Richtpläne und die dazugehörigen „Richtlinien für Gebiete mit Überbauungs- oder Gestaltungspflicht“ begleitend.

³ Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungs- oder Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften können den beteiligten Grundeigentümern je nach Interessenlage ganz oder teilweise auferlegt werden.

⁴ Zweck der Zone mit Planungspflicht für die Gebiete A und B ist die qualitativ hochwertige Verdichtung mit gemischter Nutzung angrenzend an die geschützte Bausubstanz.

⁵ Art und Mass der Nutzung für die Gebiete A und B richten sich nach den untenstehenden Bestimmungen:

Nutzungsart Gebiet A und B

Die Nutzung richtet sich nach den Kernzonenvorschriften des Gemeindebau-
reglements Art. 39. Das Gebiet ist für das Wohnen und für private sowie öf-
fentliche Dienstleistungen bestimmt. Wenig störende Gewerbe sind zugelas-
sen. Das Erdgeschoss ist für Dienstleistungsbetriebe mit Publikumsverkehr
bestimmt.

Definition Nutzungsmass Gebiet A

Ausnützungsziffer: min. 0.7 max. 1.2

Gebäudehöhe: max. 7.5 m bzw. 10.0 m inkl. Attika

Geschosszahl: 2

Definition Nutzungsmass Gebiet B

Bruttogeschossfläche: max. 3'000 m²

Gebäudehöhe: max. 7.5 m bzw. 10.0 m inkl. Attika

Geschosszahl: 2

⁶ Gestaltungsgrundsatz Gebiet A und B

Die Neubauten und Aussenräume sind mit den bestehenden, angrenzenden
Bauten in einen räumlichen und gestalterischen Einklang zu bringen. Es gilt
Art. 15 Abs. 2 des Gemeindebaureglements sowie die Richtlinien für die Ge-
biete A und B.

Reklamen

Art. 8 ¹ Das ganze Gebiet der Kernzone geniesst einen verstärkten Schutz
in Anlehnung an Art. 31 der Verordnung über Aussen- und Strassenreklame
vom 23.04.1986. Unbeleuchtete Firmenanschriften sind im Rahmen der nach-
folgenden Bestimmungen zugelassen.

² Die Beschriftung ist auf der Fassade in einzelnen Buchstaben von maximal
40 cm Höhe, zwischen Oberkante Schaufenster und Fensterbrüstungen des 1.
Obergeschosses anzubringen. Ganze Schrifttafeln sind untersagt.

³ Senkrecht zur Fassade stehende Aushängeschilder sind in einer Grösse von
maximal 0.60 m² zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss gestattet. Kas-
ten sind nicht erlaubt. Für die Ausladung gilt ein maximales Mass von 1.25 m.
Die freie Durchgangshöhe muss mindestens 2.50 m betragen. Wirtshausschil-
der können in bezug auf Abmessungen und Lage von diesen Bestimmungen
abweichen.

⁴ In der geschützten Bausubstanz sind Leuchtreklamen grundsätzlich unter-
sagt. Apotheken ist das übliche grüne Kreuz als Leuchtreklame gestattet.
Schützenswerte Aushängeschilder dürfen angeleuchtet werden. Zudem dürfen
beleuchtete Menükasten bis 0.10 m² angebracht werden.

⁵ aufgehoben

⁶ aufgehoben

⁷ Die Frist zur Anpassung an die vorliegende Reklameregulung beträgt fünf
Jahre und beginnt mit der Inkraftsetzung dieser Sonderbauvorschriften.

⁸ Absatz 1 bis 4 beschränken sich auf die geschützte Bausubstanz. Für die

übrige Kernzone sind hinterleuchtete Einzelbuchstaben zugelassen. Die Bewilligungsbehörde kann gut gestaltete, selbstleuchtende Firmenanschriften gestatten. Für die Beurteilung von Gesuchen dient Art. 18 der kantonalen Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame.

B Baubereich

Definition des Baubereichs und Abweichungen

Art. 9 ¹ Als Baubereich gelten die im Überbauungsplan als solche bezeichneten Gebiete.

² Im Baubereich R1A kann der Gemeinderat aus wichtigen Gründen die Erneuerung von bestehenden, mit dem Schutzgebiet Hauptstrasse zusammengebauten rückwärtigen Bauten im Rahmen der zulässigen Gebäudetiefe von 8.00 m und der nach Art. 14, Abs. 1 zulässigen Gebäudehöhe gestatten.

³ Im Baubereich R1 kann der Gemeinderat aus wichtigen Gründen die Erstellung von rückwärtigen Bauten als eingeschossige Anbauten an das Schutzgebiet Hauptstrasse unter folgenden Bedingungen gestatten:

- a) Ersetzen eines bestehenden, altrechtlichen Anbaus;
- b) die im Überbauungsplan und den Sonderbauvorschriften zulässige Fläche R1 darf gesamthaft nicht überschritten werden;
- c) die Anbautiefe ist auf max. 4.00 m beschränkt. Für die Gebäudehöhe gilt Art. 14, Abs. 1. Das Dach ist zu begrünen mit Ausnahme einer Balkontiefe von 1.50 m.

Im Bereich der geschützten Bausubstanz R1 an der Zihlstrasse gelten die Einschränkungen a) und b) nicht.

Bauweise

Art. 10 ¹ Es gilt mit Ausnahme des Bereichs R1B die geschlossene Bauweise. Die Hauptgebäude müssen seitlich an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden.

Grenzanbau

² Die Pflicht und das Recht zum Grenzanbau entfallen, wenn der Abstand zu einem auf dem Nachbargrundstück stehenden Hauptgebäude weniger als 8.00 m betragen würde. In diesem Fall ist ein Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten (siehe Anhang 1). Unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 21 GBR dürfen in jedem Fall an die Grenze gestellt werden.

Grenzabstand

³ Rückwärtige und gegenüber Zonen der offenen Bauweise gilt je nach Orientierung ein kleiner Grenzabstand von 5.00 m oder ein grosser von 12.00 m. Die Mehrlängenzuschläge entfallen. Für eingeschossige Gewerbebauten mit einer max. Gebäudehöhe von 4.50 m ist rückwärtig der kleine Grenzabstand einzuhalten.

Gebäudetiefe

⁴ Im Winkel zusammentreffender Gebäudereihen an Strassen sind die rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände nur soweit einzuhalten, als es die Verwirklichung der geschlossenen Bauweise zulässt (siehe Anhang 2).

⁵ Die Gebäudetiefe der Hauptgebäude beträgt maximal 18.00 m, für die rückwärtigen Bauten gelten maximale Gebäudetiefen von

- R1 und R2 10.00 m

annähernd geschlossene Bauweise

- R1 A und R1B 8.00 m

⁶ Im Bereich R1B gilt die annähernd geschlossene Bauweise. Die maximale Gebäudebreite beträgt in der Regel $\frac{1}{2}$ der Parzellenbreite, mindestens jedoch 3.00 m. Die Gebäude sind so anzuordnen, dass in der Regel jeweils zwei Gebäude an der Grenze zusammengebaut werden (siehe Anhang 3). Einstellgaragen dürfen an die Baulinien gesetzt werden.

über die Baulinie vorspringende Gebäudeteile

Art. 11 ¹ Dachvorscherme dürfen auf der ganzen Gebäudelänge über die Baulinie hinausragen, Erker, Balkone und Vordächer um 1.50 m, sofern deren Gesamtlänge pro Geschoss ein Drittel der Fassadenlänge nicht übersteigt. Vorbehalten bleibt das Lichtraumprofil gemäss Artikel 68 SBG.

² Über die Baulinien dürfen im weiteren folgende Bauteile hinausragen:

- Gebäudesockel bis zu 10 cm,
- Gesimse, Ablaufrohre, Storenkasten bis zu 20 cm.

Geschosszahlen, Gebäudehöhen

Art. 12 ¹ In den Baubereichen für zwei- bzw. dreigeschossige Bauten gelten maximale Gebäudehöhen von 7.50 m für zwei- bzw. 10.50 m für dreigeschossige Bauten. Für Flachdächer gilt eine um 1.00 m reduzierte Gebäudehöhe.

² Für eingeschossige Gewerbebauten beträgt die maximale Gebäudehöhe – bis Oberkante Dachrand – 4.50 m. Die Dachflächen dieser Gebäude sollen als Garten benutzbar sein. Das Aufsetzen offener Brüstungen (zu 75 % durchsichtig, max. 1.00 m hoch) ist gestattet.

³ In den Baubereichen für die rückwärtigen Bauten R1A, R1B, R1 und R2 gelten folgende Bestimmungen:

- | | | |
|---------------|---------------------|---------|
| • R1A und R1B | Gebäudehöhe maximal | 3.00 m |
| | Firsthöhe maximal | 4.00 m |
| • R1 | Gebäudehöhe maximal | 5.00 m |
| | Firsthöhe maximal | 8.00 m |
| • R2 | Gebäudehöhe maximal | 7.50 m |
| | Firsthöhe maximal | 10.50 m |

Für die Bereiche R1 und R2 gelten bei Flachdächern um 1.00 m reduzierte Gebäudehöhen, analog Artikel 48.4 Baureglement.

Dachaufbauten, Dachausbauten

Art. 13 ¹ Auf den rückwärtigen Bauten R1A sind gedeckte Sitzplätze, Abstellräume von maximal 4.00 m², Pergolen und Schutzwände gestattet. Die Gesamtfläche kann maximal $\frac{1}{4}$ der Gebäudefläche betragen.

Die Höhe der Anbauten darf die Gebäudehöhe um maximal 2.40 m überschreiten. Für Pergolen gilt ein maximales Mass von 2.80 m über der Gebäudehöhe. Brüstungen und Geländer dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1.00 m überragen, wenn mindestens 75 % ihrer Fläche durchsichtig ist. Die Lage der Aufbauten ist auf den südöstlichen Viertel des darunterliegenden Gebäudes beschränkt (siehe Anhang 4).

² Auf den rückwärtigen Bauten R1B sind keine Dachaufbauten gestattet.

³ Für die rückwärtigen Bauten R1 und R2 sind Dachausbauten gemäss Artikel 29 Baureglement und Attikageschosse gemäss Artikel 31 Baureglement ges-

tattet. Im Bereich des Grenzanbaus entfällt die Rückversetzung der Attika nach Artikel 31.2 Baureglement.

Rückwärtige Räume,
Durchgänge

Art. 14¹ Zwischen den Hauptgebäuden und den zugehörigen rückwärtigen Bauten R1A können geschlossene Durchgänge erstellt werden (siehe Anhang 5). Die Breite darf Ausserkante Dach gemessen maximal 1.60 m betragen. Die Höhe (oberkant Dach) darf oberkant Decke über dem Erdgeschoss des Hauptgebäudes nicht überragen. Die Dachfläche der Durchgänge kann als offene Überführung zu den Dachterrassen ausgebildet werden. Eine weitergehende Überdeckung der sich bildenden Höfe, abgesehen von möglichen Balkonen, ist nicht gestattet.

² Gartenmauern bis zu einer Höhe von 2.00 m dürfen mit Einverständnis des Nachbarn an die Grenze gestellt werden.

Zwischen den Hauptgebäuden und den rückwärtigen Bauten R1A dürfen Hofmauern bis oberkant Decke über dem Erdgeschoss des Hauptgebäudes reichen. In diesem Bereich ist die Zustimmung des Nachbarn nicht erforderlich. Entlang der Zihlstrasse gilt Artikel 75 SBG.

³ In den Garten- und Vorgartenbereichen sind ausserhalb der Baulinien Pergolen zugelassen.

Auf den Parzellen Nr. 344, 345, 359 und 391 an der Mittelstrasse wird eine Parkierung unter den folgenden Bedingungen gestattet:

- a) Oberirdisch bis zu einem Viertel der bestehenden Gartenfläche in pergolaähnlicher Gestaltung ohne geschlossene Überdachung;
- b) unterirdisch bis auf die Höhe des Sockelgeschosses.
Die Dachfläche ist zu begrünen.

C Die geschützte Bausubstanz (Schutzgebiet), Objektschutz

Allgemeines

Grundsatz

Art. 15¹ Die heute bestehende Bausubstanz der Altstadt soll erhalten werden. Von besonderem Wert sind ihre Einheit und Eigenart. Der Schutz erstreckt sich vor allem auf das Erscheinungsbild des städtischen Ensembles, auf geschichtlich wertvolle Elemente an und in den Gebäuden sowie auf heute zum Teil versteckte Elemente des alten Stadtbaukörpers (z.B. Mauerreste).

² Die Nutzung der Häuser hat mit deren äusseren Struktur und Erscheinung übereinzustimmen.

³ Der Abbruch von Gebäuden oder grösseren Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Artikel 23.

Gebäudeunterhalt

Art. 16¹ Die Gebäude sind so zu unterhalten, dass ihr Äusseres nicht störend wirkt, die Bausubstanz nicht gefährdet wird und ihre Benutzung als Wohn- und Arbeitsstätte gewährleistet bleibt.

Beiträge der Gemeinde

Art. 17 ¹ Die Gemeinde unterstützt und fördert die Bestrebungen zur Erhaltung der Altstadt. Sie eröffnet einen Fonds mit jährlichen Einlagen.

² Der Stadtrat erlässt das Fondsreglement. Er kann in diesem Reglement seine Ausgabenkompetenz an den Gemeinderat delegieren.

³ Die Gemeinde unterstützt die Hauseigentümer in ihren Bestrebungen, für die Erhaltung ihrer Liegenschaften von öffentlichen und privaten Organisationen Beiträge zu erhalten.

Geschützte Bausubstanzen

Brandmauern

Art. 18 ¹ Das System der Brandmauern ist grundsätzlich zu erhalten. Öffnungen sind nur in den folgenden Fällen gestattet:

- a) Besonders schmale Gebäude (im Mittel weniger als 5.00 m Parzellenbreite) können mit einem Nachbargebäude an ein gemeinsames Treppenhaus angeschlossen werden.
- b) Im Erdgeschoss kann die Brandmauer zum Erzielen einer besseren Nutzung bei besonders schmalen Gebäuden (im Mittel weniger als 5.00 m Parzellenbreite) zu Durchgangszwecken gegen das Nachbargebäude durchbrochen werden. Die Öffnungen in der Brandmauer sollen hochrechteckig und die Brandmauer selbst noch deutlich als solche erkennbar sein.

² Durch die Massnahmen gemäss Absatz 1a und 1b dürfen höchstens zwei nebeneinander liegende Häuser verbunden werden.

Fassaden, Mauerwerk¹

Art. 19 ¹ Fassadenmauerwerk, Fenster- und Türefassungen, Gesimse, Lisenen sowie Eck- und Stützpfiler sind zu erhalten, bzw. zu ergänzen oder zu ersetzen.

Durchbrüche

² Es sind nur die im folgenden aufgeführten Mauerdurchbrüche gestattet:

- a) Hauptfassaden (Strassenseite:
Im Erdgeschoss Durchbrüche für Schaufenster (Artikel 19.3).
- b) Rückfassaden (Gartenseite):
 - In den Obergeschossen Ausbrüche von Fensterbrüstungen für Balkontüren als Zugang zu den Dachterrassen; Natursteingewände sind zu ergänzen.
 - Kleinere Durchbrüche (Lüftungen etc.).
 - Im Erdgeschoss können im Bereich der rückwärtigen Bauten R1A zusätzliche Durchbrüche für Fenster und Türen gestattet werden. In der Regel gelten dabei die gleichen Grundsätze wie für die Hauptfassade (Artikel 19.3).
- c) Rückwärtige Fassadenvorsprünge und Giebelmauerwerk:
Durchbrüche für kleinere Fensteröffnungen.

Schaufenster, Hauseingangstüren²

³ Schaufenster sind im Erdgeschoss gestattet. Die Hauseingangstüre darf nicht

¹ siehe „Richtlinien für die geschützte Bausubstanz“

² siehe „Richtlinien für die geschützte Bausubstanz“

in die Schaufensterkonstruktion einbezogen werden. Sie ist als selbständiges Element zwischen zwei Pfeilern zu belassen. Der Kopf der Brandmauer ist in seiner vollen Stärke zu belassen. Die tragenden Elemente müssen in der Fassade ablesbar sein. Schaufenster und Hauseingangstüren sollen zwischen 15 und 30 cm von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Unter den Schaufenstern ist eine mindestens 50 cm hohe Brüstung vorzusehen. Bei einer besonders geringen Fassadenbreite (schmale Gebäude mit zwei Fensterachsen) kann der Hauseingang von der Fassade zurückversetzt werden (Artikel 20) und mit dem Geschäftseingang in einer Nische zusammengefasst werden. Bestehende Natursteingewände und Hauseingangstüren sind jedoch zu erhalten (siehe Anhang 6). Einrollbare Sonnenstoren über den Schaufenstern sind erlaubt. Sie sind im Bereich der Brandmauer zu unterbrechen und müssen eine Durchgangshöhe von mindestens 2.20 m freilassen; dies gilt auch für die Seitenteile der Storen.

bestehende Fassadenelemente

⁴ Fenster, Fensterläden und Fenstergitter sowie Hauseingangstüren aus Massivholz sind zu erhalten, solange sie ihre Funktion erfüllen. Müssen sie ersetzt werden, ist im Einzelfall von der Baupolizeibehörde gemäss Artikel 1.2 zu entscheiden, ob Konstruktion und Gestaltung der zu ersetzenden Elemente zu übernehmen oder ob eine Neugestaltung angebracht ist.

Fenster³

⁵ Die Fenster sind zweiflügelig und mit Quersprossen auszuführen. Die Sprossen sind als glastrennende Elemente einzusetzen.

Jalousien

⁶ Besehen in den Rückfassaden keine Natursteingewände, sind die Fenstereinfassungen in Stein oder Holz, Futter und Verkleidung auszuführen.

Dachuntersichten

⁷ An den Hauptfassaden sind in den Obergeschossen in der Regel Fensterläden anzuordnen. Sie sind in Holz mit festen oder beweglichen Brettchen auszuführen. Sonnenstoren sind nur aus Stoff und an Balkonen befestigt (Artikel 19.9) zugelassen.

vorspringende Gebäudeteile⁴

⁸ Die Dachuntersichten sollen in breiten Massivholzbrettern mit Deckleisten ausgeführt werden.

⁹ Vorspringende Gebäudeteile wie Erker und Dachvorsprünge (nicht Dachvorscherm des Hauptdachs) sind nicht gestattet. Balkone sind nur auf den Rückseiten zulässig. Sie sind in Leichtbauweise zu erstellen und dürfen eine Tiefe von 1.20 m nicht überschreiten. Sie können die ganze Fassadenbreite einnehmen. Aussenliegende Treppen als Verbindung zwischen Balkonen bzw. zum Garten sind gestattet. Sie dürfen über die Baulinie hinausragen. Ablaufrohre und Storenkasten dürfen bis zu 20 cm über die Fassadenflucht hinausragen. Für Gebäudesockel, Gesimse und Lisenen sowie Eck- und Stützpfiler gelten die bestehenden Masse.

Eingang und Treppenhaus

Art. 20 ¹ Der Hauptzugang der Häuser soll von der Strasse her erfolgen. Die Hauseingangstüre soll von aussen klar erkennbar sein. Zum Garten muss ein von allen Wohnungen benutzbarer Zugang vorhanden sein.

³ siehe „Richtlinien für die geschützte Bausubstanz“

⁴ siehe „Richtlinien für die geschützte Bausubstanz“

Dächer	Art. 21 ¹ Die Dachform und die Dachfläche sind grundsätzlich zu erhalten.
Dachfläche	² Die Dachfläche darf nur soweit durchbrochen werden, als ihre eindeutige Dominanz nicht in Frage gestellt wird. Grössere Einschnitte wie zum Beispiel für Terrassen etc. sind nicht gestattet. Die Lage der Brandmauer (Dachtrennlinie) soll in der Dachfläche sichtbar sein.
Material	³ Die Dachfläche darf nur mit nicht engobierten Biberschwanzziegeln eingedeckt werden, wobei alte und neue Ziegel zu mischen sind. Mit Ausnahme der Kamine sind sämtliche Einzelteile (Verkleidungen, Bleche, Schneefanggitter und die Rahmen der Dachflächenfenster etc.) farblich der Dachfläche anzupassen. Die Kamine sollen farblich den bestehenden entsprechen.
Dachausbauten	⁴ Der Dachausbau ist im 1. Dachgeschoss gestattet. Im 2. Dachgeschoss sind nur Galerien zugelassen.
Dachaufbauten	⁵ Die Anordnung der Dachaufbauten muss nicht mit den Fensterachsen übereinstimmen, sie hat aber auf die Fenstereinteilung Rücksicht zu nehmen. Folgende Dachaufbauten sind gestattet:
Lukarnen ⁵	<ul style="list-style-type: none"> a) Lukarnen im unteren Drittel des Daches. Sie sind hinter die Fassadenflucht zurückzusetzen. Der Einschnitt für die Lukarnenbrüstung darf nur als Fenstersims ausgebildet werden. Die Anzahl der Lukarnen beträgt maximal: <ul style="list-style-type: none"> 1 Stück für Gebäude mit zwei oder drei Fensterachsen 2 Stück für Gebäude mit vier oder mehr Fensterachsen <p>2 Stück für Fassadenbreiten Achsmass über 7.50 m Abmessungen (siehe Anhang 7): Breite aussen maximal 1.40 m Fensterlichtmass maximal 0.90 m. Höhe Aufriss (Mitte Giebeldreieck) maximal 1.50 m, Fensterlichtmass maximal 1.20 m. Als Sonnenschutz sind Stoff- oder Lamellenstoren zugelassen.</p>
Dachflächenfenster ⁶	<ul style="list-style-type: none"> b) Dachflächenfenster im mittleren Drittel des Dachs (siehe Anhang 7). Ihre Fläche (aussen inkl. Rahmen) darf 0.83 m² nicht überschreiten. Die maximale Breite (Rahmenseitenmass) beträgt 0.70 m. Die Dachflächenfenster sind hochformatig und horizontal nebeneinander anzuordnen. Die Anzahl der Dachflächenfenster beträgt maximal: <ul style="list-style-type: none"> 1 Stück für Gebäude mit zwei oder drei Fensterachsen 2 Stück für Gebäude mit vier oder mehr Fensterachsen. c) In begründeten Fällen (Arbeitsräumen, Künstlerateliers) können die Dachflächenfenster an die First verschoben werden. Die maximale Fläche von 0.83 m² kann in solchen Fällen angemessen, bis zu einem Maximum von 4 % der Dachfläche, überschritten werden.
Dachgauben	d) Anstelle von Dachflächenfenstern sind Dachgauben mit einer maximalen Breite von 0.60 m und mit einer Höhe im Aufriss von maximal 0.45 m gestattet. Es dürfen jedoch entweder nur Dachflächenfenster

⁵ siehe „Richtlinien für die geschützte Bausubstanz“

⁶ siehe „Richtlinien für die geschützte Bausubstanz“

oder nur Dachgauben angeordnet werden.

Glasziegel

- e) Glasziegel sind gestattet. Sie dürfen gesamthaft nicht mehr als 0.25 % der Dachfläche bedecken und müssen in Gruppen zusammengefasst werden.

technische Aufbauten⁷

⁶ Ausser technisch notwendigen Aufbauten (Kamine, Lüftungskamine etc.) sind keine weiteren Dachaufbauten, im besonderen keine Liftbauten gestattet.

Raumhöhen, Fensteranteil, Anteil Dachschräge

Art. 22 ¹ Soweit es zur Erfüllung dieser Sonderbauvorschriften notwendig ist, sind diesbezügliche Abweichungen von der kantonalen Gesetzgebung (Artikel 79 und 80 BauV) zulässig. Bei Dachausbauten muss die Fensterfläche mindestens 1/15 der Bodenfläche betragen.

Abbruch

Art. 23 ¹ Der Abbruch von Gebäuden oder grösseren Gebäudeteilen wird nur bewilligt, wenn irreparable statische Schäden oder unzumutbare und nicht korrigierbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Ausgenommen sind Gebäude und Gebäudeteile, die im Hinweisinventar (Artikel 26) als zum Abbruch empfohlen aufgeführt sind. Eine Abbruchbewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Bewilligung für einen Neu- oder Umbau vorliegt.

Wiederaufbau, Ergänzungen

Art. 24 ¹ Darf ein Gebäude oder ein Gebäudeteil abgebrochen werden, oder wird es durch einen Katastrophenfall teilweise oder gänzlich zerstört, ist der Eigentümer gehalten, das Gebäude möglichst genau zu rekonstruieren.

² Bei der Rekonstruktion von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind diese möglichst werkgetreu nachzubilden. Abweichungen sind soweit gestattet, als diese Sonderbauvorschriften Änderungen an der geschützten Bausubstanz zulassen. Das Innere des Gebäudes ist von der Rekonstruktionspflicht ausgenommen.

³ Bauteile, die diesen Sonderbauvorschriften nicht entsprechen, dürfen bei einem Umbau oder Wiederaufbau nicht mehr erstellt werden.

⁴ Veränderungen gegenüber dem bestehenden Zustand sind nur in städtebaulich bedeutsamen und historisch begründeten Fällen gestattet, wofür das Hinweisinventar (Artikel 26) massgeblich ist.

⁵ Ein Neubau in zeitgemässer Bauweise kann nur gestattet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass genügend Vorkehrungen getroffen wurden, um eine überdurchschnittliche architektonische Qualität sicherzustellen. Für das Vorgehen sind die „Richtlinien über das Vorgehen zur Planung von Neubauten im Schutzgebiet“ wegleitend.

⁶ Der Gemeinderat kann die Aufstockung der Liegenschaft Hauptstrasse 45 um ein Geschoss unter der Bedingung gestatten, dass eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird.

Objektschutz

⁷ siehe „Richtlinien für die geschützte Bausubstanz“

Schutzobjekte **Art. 25** ¹ Die einzelnen im Überbauungsplan bezeichneten Schutzobjekte geniessen einen gegenüber der geschützten Bausubstanz weitergehenden Schutz: wird ein solches Schutzobjekt zerstört oder muss es aus bautechnischen Gründen abgebrochen werden, ist innerhalb des Schutzgebietes (geschützte Bausubstanz) ein Ersatz gemäss Artikel 25.5 nicht gestattet.
² Für die Schutzobjekte ausserhalb des Schutzgebietes gilt Artikel 25.5 sinngemäss.

Kommunales Hinweisinventar **Art. 26** ¹ Der Gemeinderat erlässt ein Hinweisinventar gemäss Artikel 7 Bauverordnung. In diesem Hinweisinventar sind zusätzlich auch die zur Korrektur empfohlenen Elemente aufgeführt.

D Schlussbestimmungen

Inkrafttreten **Art. 27** ¹ Diese Sonderbauvorschriften treten nach Genehmigung durch die kantonale Baudirektion auf einen vom Gemeinderat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Revision **Art. 28** ¹ Für die geringfügige Änderung dieser Sonderbauvorschriften kommt das in Artikel 135 Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Artikel 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Artikel 46 BauG anwendbar.

NAMENS DES STADTRATES NIDAU

Die Präsidentin: Der Sekretär:

Susanne Knecht Stephan Ochsenbein

A ALLGEMEINES	2
Schutz des Stadtbildes	2

Richtlinien	2
Fachausschuss, Beratung	2
Geltungsbereich	2
Stellung zur Bauordnung	3
Bewilligungserfordernis, Bemusterung	3
Nutzung	3
Zonen mit Planungspflicht ZPP	3
Reklamen	4
B BAUBEREICH	5
Definition des Baubereichs und Abweichungen	5
Bauweise	5
Grenzanbau	5
Grenzabstand	5
Gebäudetiefe	5
annähernd geschlossene Bauweise	6
über die Baulinie vorspringende Gebäudeteile	6
Geschosszahlen, Gebäudehöhen	6
Dachaufbauten, Dachausbauten	6
Rückwärtige Räume, Durchgänge	7
C DIE GESCHÜTZTE BAUSUBSTANZ (SCHUTZGEBIET), OBJEKTSCHUTZ	7
Grundsatz	7
Gebäudeunterhalt	7
Beiträge der Gemeinde	8
Brandmauern	8
Fassaden, Mauerwerk	8
Durchbrüche	8
Schaufenster, Hauseingangstüren	8
bestehende Fassadenelemente	9
Fenster	9
Jalousien	9
Dachuntersichten	9
vorspringende Gebäudeteile	9
Eingang und Treppenhaus	9
Dächer	10
Dachfläche	10
Material	10
Dachausbauten	10
Dachaufbauten	10
Lukarnen	10
Dachflächenfenster	10
Dachgauben	10
Glasziegel	11
technische Aufbauten	11
Raumhöhen, Fensteranteil, Anteil Dachschräge	11
Abbruch	11

Wiederaufbau, Ergänzungen	11
Schutzobjekte	12
Kommunales Hinweisinventar	12
D SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
Inkrafttreten	12
Revision	12