

GEMEINDE ZWINGEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGSPLAN KERNZONE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Art. 1	Wirkungsbereich
Art. 2	Stellung zur Bauordnung
Art. 3	Nutzung
Art. 4	Geschützte Bauten
Art. 5	Gestaltungsbaulinien
Art. 6	Besondere Baulinien
Art. 7	Grenz- und Gebäudeabstände
Art. 8	Strassenlinien
Art. 9	Gebäudehöhe
Art. 10	Fassadengestaltung
Art. 11	Dachgestaltung
Art. 12	Dachausbau, Dachaufbauten
Art. 13	Umgebungsgestaltung
Art. 14	Aussenantennen
Art. 15	Erhaltenswerte Objekte
Art. 16	Baubewilligungsverfahren
Art. 17	Revision und Ausnahmen
Art. 18	Inkrafttreten

- Art. 1 Wirkungsbereich
1. Der Ueberbauungsplan gilt innerhalb des durch eine punktierte Umrandung gekennzeichneten Gebietes.
 2. Der für das entsprechende Gebiet bestehende Richtplan ist als Wegleitung zu berücksichtigen.
- Art. 2 Stellung zur Bauordnung
- Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Zwingen, insbesondere die Vorschriften für die Kernzone.
- Art. 3 Nutzung
1. Soweit nicht anders bestimmt, gelten als zulässige Nutzung Wohnen, wenig störendes Gewerbe und Landwirtschaft.
 2. Die im Plan als Freiflächen ausgeschiedenen Bereiche dienen der Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen, insbesondere für Schulbauten und Parkanlagen.
- Art. 4 Geschützte Bauten
1. Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bauten sind in ihrem Bestand geschützt und dürfen nicht abgebrochen werden.
 2. Notwendige Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten haben im Sinne einer stilgerechten Restaurierung zu erfolgen.
 3. Die Umrisse dieser geschützten Bauten gelten gleichzeitig als Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht.
- Art. 5 Gestaltungsbaulinien
1. Die im Plan eingetragenen Gestaltungsbaulinien für ein-, zwei- und dreigeschossige Hauptbauten sind Baulinien mit bedingter Anbaupflicht.
 2. Die genaue Lage der Gestaltungsbaulinien wird durch Herausmessen aus dem Plan ermittelt. Im Baubewilligungsverfahren sind in begründeten Fällen Verschiebungen bis zu 1 m gestattet, wenn das Mass der überbaubaren Fläche nicht vergrössert wird.
- Art. 6 Besondere Baulinien
1. Die im Plan eingetragenen besonderen Baulinien sind Baulinien für eingeschossige Bauten (Hauptbauten, An- und Nebenbauten).
 2. Die von den besonderen Baulinien umfassten Flächen dürfen auf der jeweiligen Parzelle zu höchstens 30% überbaut werden.
- Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstände
- Die Gestaltungsbaulinien und die besonderen Baulinien ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften, wie sie im Baureglement enthalten sind.

- Art. 8 Strassenlinien
Die im Plan eingetragenen Strassenlinien bezeichnen die Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes (Fahrbahn und Fussgängeranlagen). Die Strassenbreite darf nicht verändert werden.
- Art. 9 Gebäudehöhe
1. Die höchstzulässige Höhe für Hauptbauten beträgt für eingeschossige Bauten 3.5m, für zweigeschossige 6m und für dreigeschossige 8.5m. Die Erdgeschosskote darf höchstens 0.8m über dem angrenzenden Strassen- oder Vorplatzniveau liegen.
 2. Die höchstzulässige Gebäudehöhe für An- und Nebenbauten beträgt 3.5m.
 3. Die Messweise der Gebäudehöhe richtet sich nach dem Gemeindebau- reglement.
- Art. 10 Fassadengestaltung
1. Die Fassaden haben hinsichtlich Massstäblichkeit, Struktur, Material und Farbe den Charakter der Kernzone zu wahren und sich der bestehenden Bebauung anzupassen.
 2. Allfällige Schaufenster haben sich in bezug auf Fläche, Unterteilung und Rahmgestaltung den bestehenden Fassaden unterzuordnen.
- Art. 11 Dachgestaltung
1. Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° zulässig. Als Dachmaterial dürfen nur braune Ziegel verwendet werden.
 2. Für An- und Nebenbauten sind Flach- und Schrägdächer zulässig. Bei Schrägdächern ist eine max. Neigung von 30° zulässig.
 3. Die Zulassung von ziegelfarbigem Energiedächern ist von Fall zu Fall zu überprüfen, und untersteht der Fachinstanz gemäss Art. 16 Abs 1.
- Art. 12 Dachausbau, Dachaufbauten
1. Der Einbau von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist nur im ersten Dachgeschoss von Hauptbauten zulässig. Dabei sind folgende Bedingungen zu erfüllen:
 - Isolation gegen Wärme und Kälte nach kantonalem Recht
 - Senkrechte Fensterfläche von mindestens 0.5 m² als Lüftungs-, Belichtungs- und Fluchtmöglichkeit
 - Mindestens 1 m² Fensterfläche pro 15 m² Bodenfläche bei Wohn- und Schlafräumen
 2. Für die Belichtung des ersten Dachgeschosses sind nur Dachaufbauten, sog. Lukarnen gestattet. Ihre Front muss mind. 0.5m hinter der darunterliegenden Fassade liegen. Die Vorderfront der Dachaufbauten darf die Fläche von 1.6 m² pro Lukarne und eine Gesamtbreite von 30% der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

3. Das zweite Dachgeschoss kann als Galeriesgeschoss ausgebaut werden, wenn es in offener Verbindung mit dem ersten Dachgeschoss steht und durch dieses belichtet und belüftet wird.
Es darf keine selbständigen Wohnungen oder geschlossene Aufenthaltsräume aufweisen.
Bei der Berechnung der Fensterfläche wird die Bodenfläche der Galerie nicht berücksichtigt.
Ueber dem zweiten Dachgeschoss dürfen nur Nebenräume wie Estriche, Archive, Maschinenräume für Aufzüge, Ventilationsanlagen und Aehnliches eingerichtet werden.
4. Für die Belichtung des zweiten und dritten Dachgeschosses dürfen nur sog. Ochsenaugen im Maximalformat 60cm / 35cm verwendet werden. Für jedes Ochsenauge ist ein Dachflächenanteil von mind. 20 m² erforderlich (Senkrecht-Projektion).
5. Auf An- und Nebenbauten sind ebenfalls nur Ochsenaugen-Dachfenster gestattet. Hinsichtlich Anzahl und Format gelten die gleichen Bestimmungen wie in Abs. 4.
6. Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren und liegende Dachfenster sind nicht erlaubt.
7. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat anstelle von Lukarnen auch liegende Dachfenster und Dacheinschnitte zulassen. Dabei kommen diese aus Gründen des Ortsbildschutzes nur auf der Westseite der Dorfstrasse in Frage, auf den zur Ribimatt hin orientierten Dachflächen. Bei Dachfenstern muss die Grösse auf 0.5 m² per Stück bzw. auf total 1% der zugehörigen Dachfläche begrenzt bleiben. Dacheinschnitte dürfen 30% der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

1. Ausserhalb der im Plan eingetragenen Baulinien sind ausser garten- und landwirtschaftlichen Einrichtungen wie Silos, Unterständen, Miststöcken, Aussencheminées, Sitzbänken und dergleichen keine oberirdischen Bauten und Anlagen zugelassen. Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten werden.
2. Die Vorplätze entlang der Strassen sind als Rasenflächen, Gärten, strukturierte Hartbelagsflächen und dergl. auszugestalten.
3. Die Vorplätze haben das gleiche Niveau wie die angrenzenden Gehwege und Strassen einzuhalten. Abgrabungen und unterirdische Zufahrten dürfen von der Strassenseite her nicht in Erscheinung treten.
4. Der Perimeter des Planes gilt als Reklameschutzzone im Sinne von Art. 44 der Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame.

Art. 14 Aussenantennen

Das Erstellen von neuen Aussenantennen ist nur gestattet bis zum Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit an ein grösseres Gemeinschaftsnetz.

Art. 15 Erhaltenswerte Objekte

1. Die im Plan entsprechend eingetragenen Bäume dürfen nur aus Ueberalterungs- oder Sicherheitsgründen gefällt werden. Bei Fällung ist eine entsprechende Ersatzanpflanzung vorzunehmen.
2. Die im Plan entsprechend bezeichneten Brunnen, Mauern etc. sind zu erhalten. Wird aus wichtigen Gründen eine Verschiebung unumgänglich, ist eine Wiederherstellung an geeigneter Stelle vorzunehmen.

Art. 16 Baubewilligungsverfahren

1. Für die Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Planperimeters kann der Gemeinderat eine neutrale Fachinstanz zuziehen (Ortsplaner, kant. Denkmalpflege).
2. Bei Bauvorhaben innerhalb des Planperimeters wird empfohlen, eine Bauvoranfrage einzureichen.
3. Jedem Baugesuch für Um- und Neubauten ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 beizulegen, welcher die grundsätzlichen Ideen des Richtplanes aufzunehmen und sie in detaillierter Form darzustellen hat.

Art. 17 Revision und Ausnahmen

1. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften beantragen.
2. Innerhalb des Perimeters des Ueberbauungsplanes " Kernzone " gelten alle früheren Vorschriften als aufgehoben.

Art. 18 Inkrafttreten

Der Ueberbauungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung der kantonalen Baudirektion in Kraft.

Art. 32 Baureglement

1. Die Kernzone ist bestimmt für Wohnbauten, Geschäfte, wenig störende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe.
2. Zweck der Kernzone ist die Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Dorfbildes.
3. Als Mittel zur Erreichung dieses Zweckes dient der "Ueberbauungsplan Kernzone" mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften.
4. Von den in Art. 41. festgelegten baupolizeilichen Massen können Ausnahmen im Sinne von Art. 46 BauG bewilligt werden.

G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E

Vorprüfung vom 16. Januar 1979 / 22. Mai 1979

Publikation vom 24. Mai 1980 im Amtsblatt Nr. 38

Oeffentliche Planaufgabe vom 24. Mai 1980 bis 23. Juni 1980

Erledigte Einsprachen : 16

Unerledigte Einsprachen : 1

Rechtsverwahrungen : /

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. Mai 1980

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Zwingen am 25. Juni 1981

mit 29 JA gegen 20 NEIN und am 24. Juni 1982 (Art. 12) mit grossem Mehr

Zwingen, 11. August 1982

der Gemeindepräsident: sig. F. Hueber

der Gemeindeschreiber: sig. W. Steiner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt der Gemeindeschreiber: sig. W. Steiner

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 17. Februar 1983