



Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

z u m

GESTALTUNGSPLAN ORTSKERN

Inhaltsverzeichnis

Seite Nr.

1.	Geltendes Recht / Verfahrenskoordination	2
1.1	Verfahrenskoordination	2
2.	Zonenvorschriften	2
2.1	Inhalt und Zweck	2
2.2	Unterteilung	2
2.3	Nutzungsart	2
2.4	Nutzungsmass	3
3.	Bauvorschriften	3
3.1	Bau-Charakter und architektonische Gestaltung	3
3.2	Dachgestaltung	4
3.3	Dachraumbelichtung	4
3.4	Grenz- und Gebäudeabstände	4
3.5	Gestaltungsbaulinien	5
3.6	Gebäudeabmessung und Nutzung	5
3.7	Parkierung und Garagierung	5
4.	Bauten der Kernsubstanz	5
4.1	Grundsätzliche Bestimmungen	5
4.2	Geschützte Bauten (dunkel-braun)	5
4.3	Schützenswerte Bauten (hell-braun)	6
4.4.	Bedeutungsvolle Bauten (rot)	6
4.5	Erneuerungs- und Ergänzungsbauten (orange)	6
4.6	Erweiterungsmöglichkeit	7
4.7	Gebäudeabbruch	7
5.	Hofstattfläche	7
5.1	Inhalt und Zweck	7
5.2	Nutzungsart	7
5.3	Geschosszahl, Gebäudeabmessung und Nutzung	7
5.4	Dachneigung	7
5.5	Gestaltung der Bauten	7
6.	Vorplatzbereich	8
6.1	Inhalt und Zweck	8
6.2	Nutzung und Gestaltung	8
7.	Reservezone	8
7.1	Allgemeine Vorschriften	8
8.	Einzelobjekte	9
8.1	Bäume	9
8.2	Brunnen und Kreuze	9
8.3	Archäologische Fundstellen	9
9.	Schlussbestimmungen	10
9.1	Ausnahmen	10
9.2	Förderungsbeiträge	10
9.3	Inkrafttreten	10

Zur Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes der beiden Ortskerne Hofstetten und Flüh sowie zur Wahrung und Förderung von Landwirtschaft, Dienstleistung und Kleingewerbe im Bereich dieser Dorfteile erlässt der Gemeinderat, gestützt auf §§ 36, 44 und 45 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3.12.1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3.7.1978 einen Gestaltungsplan im Massstab 1:1000 mit den nachfolgenden zugehörigen Vorschriften.

1. Geltendes Recht / Verfahrenskoordination

¹Die Vorschriften gelten für das im 'Gestaltungsplan Ortskern' abgegrenzte Gebiet.

²Soweit in den nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Kantonalen Bauverordnung (KBV) sowie das kommunale Bau- und Zonenreglement.

³Die kommunalen Wegleitungen „Baugesuch“, „Gesuch Wasser-, Abwasseranschluss / Werkleitungen“, „Sonnenkollektoren“ sind zu beachten.

1.1 Verfahrenskoordination

¹Gestalterische Aspekte von Baugesuchen innerhalb des „Gestaltungsplans Ortskern“ werden durch die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung und kommunale Planungskommission beurteilt. Die Anträge werden der Baubehörde schriftlich zugestellt. Anschliessend erfolgt erst die Publikation.

2. Zonenvorschriften

2.1 Inhalt und Zweck

Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Sie dient dem Schutze traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten und Anlagen mit ihrer Umgebung und der sorgfältigen Einordnung von Um-, An- und Neubauten.

2.2 Unterteilung

Die Ortsbildschutzzone wird in die folgenden Nutzungsbereiche unterteilt:

- Bauten der Kernsubstanz
- Hofstattfläche
- Vorplatzbereich

2.3 Nutzungsart

Die Nutzung der Ortsbildschutzzone richtet sich, unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen, nach § 31 Abs. 2 und 3 PBG.

2.4 Nutzungsmass

¹In der Ortsbildschutzzone gilt keine Ausnützungsziffer.

²Die Grünflächenziffer beträgt 20% bezogen auf die Parzellenfläche innerhalb des Gestaltungsplanes. Hochstämmige Bäume können mit einer Fläche von 20 m² an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Diese Bäume sind zu erhalten.

³Für die Hofstattfläche gilt eine Überbauungsziffer von max. 20%, wobei der Besitzstand von grösseren Objekten gewährleistet bleibt.

3. Bauvorschriften

Für das Bauen in der Ortsbildschutzzone gelten, unter Vorbehalt der Bestimmungen von Ziffer 4 und 5, die nachfolgenden allgemeinen Bauvorschriften:

3.1 Bau-Charakter und architektonische Gestaltung

¹Um-, An- und Ausbauten sowie Renovationen und Restaurationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung den gewachsenen dörflichen Charakter des Ortskerns zu wahren und sich in die bestehende Bebauung einzufügen.

²Neubauten müssen sich in Massstab Struktur, Material und Farbgebung in das charakteristische Dorfbild einfügen.
Für neue Bauten, Bauteile oder Aussenräume sind zeitgemässe Lösungen zu bevorzugen.

³Neue Fassadenöffnungen müssen sich harmonisch in das Fassaden- und Gesamtbild des Gebäudes eingliedern, wobei an Fassaden, welche vom öffentlichen Raum aus unwesentlich in Erscheinung treten, ein grösserer Gestaltungsfreiraum besteht.

⁴Der Umbau von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten ist soweit gestattet, solange die Proportionen und die Struktur von Scheune-, Stallung- und Wohngebäude erhalten bleiben. Scheunentore sind wenn möglich beizubehalten.

⁵Neue Elemente, wie z.B. Schaufenster, Garagentore, Sonnenkollektoren oder Parabolspiegel, sind mit besonderer Rücksichtnahme auf das Ortsbild zu gestalten bzw. zu platzieren.

⁶Störende Reklamen und Beschriftungen sind nicht gestattet.

3.2 Dachgestaltung

¹Die Hauptfirstrichtungen sind im Gestaltungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

²Als Dachformen sind je nach Bautypus und Situation Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen bewilligt werden. Bestehende Dachknicke (sog. Würgen) sind beizubehalten.

³Bei untergeordneten Bauten sind in besonderen Fällen auch Flachdächer zulässig.

⁴Alle Steildachflächen sind mit Tonziegeln einzudecken, wobei alte oder neue naturrote (nicht engobierte) Tonziegel zu verwenden sind.

⁵Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

3.3 Dachraumbelichtung

¹Neben den Öffnungen in der Giebelfassade kann die natürliche Belichtung der Dachräume auch mittels Dachaufbauten und Dachflächenfenstern erfolgen.

²Proportionen, Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern haben zusammen mit der Fassade ein harmonisches Gesamtbild zu ergeben.

³Die Summe aller im vertikalen Aufriss gemessenen Flächen von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern darf maximal je 10 % der zugehörigen vertikal gemessenen Dachfläche betragen. Im Übrigen gelten §§ 57 und 64 KBV.

⁴Die Rahmenlichtmasse der einzelnen Dachflächenfenster dürfen in der Regel die Fläche von 1 m² nicht überschreiten (Format 0.8 x 1.2 m).

⁵Von diesen Bestimmungen über die Dachraumbelichtung, speziell den Massangaben, kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten, wenn anders keine genügende Belichtung zu erreichen ist, für das Ortsbild keine Nachteile entstehen und die Bestimmungen von § 64 KBV eingehalten sind.

3.4 Grenz- und Gebäudeabstand

Wo der Gestaltungsplan Gestaltungsbaulinien festlegt, sind diese bestimmend für die Grenz- und Gebäudeabstände. Für alle übrigen Bauten gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss den Bestimmungen der KBV.

3.5 Gestaltungsbaulinien

Die Abmessungen der Gestaltungsbaulinien sind durch die bestehenden Baufluchten gegeben. Sind keine Baufluchten vorhanden, so sind die Gestaltungsbaulinien durch Planabgriff zu ermitteln. Bei Erneuerungs- und Ergänzungsbauten kann von den Gestaltungsbaulinien abgewichen werden, wenn sich das Projekt situationsmässig und architektonisch gut ins Ortsbild einfügt.

3.6 Gebäudeabmessungen und Nutzung

¹Für die in den Art. 4.2, 4.3 und 4.4 aufgeführten Bauten ist bei baulichen Veränderungen die Gebäudehöhe des bestehenden oder ersetzten Gebäudes massgebend. Der Dachraum darf unter Vorbehalt von Art. 3.3 voll ausgebaut werden.

²Die Gebäudeabmessungen der Bauten wird bestimmt durch die Gestaltungsbaulinien einerseits sowie durch die vorgeschriebene Gebäudehöhe andererseits.

³Die im Gestaltungsplan bezeichneten Ergänzungs- und Erneuerungsbauten dürfen voll ausgebaut werden, wobei die Aussenmasse sich an die zu erneuernde Baute angleichen sollen.

3.7 Parkierung und Garagierung

¹Ist die Erstellung von Abstellplätzen innerhalb der Ortsbildschutzzone aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, so kann die Baubehörden in Anwendung von § 42 KBV die Bauherrschaft von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen oder Garagen befreien oder solche nicht zulassen. Wo Abstellplätze aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht zugelassen sind, entfällt die Ersatzabgabe.

²Freistehende Garagebauten sowie Abfahrtsrampen dürfen von der Strassen- seite her nicht störend in Erscheinung treten.

4. Bauten der Kernsubstanz

4.1 Grundsätzliche Bestimmungen

¹Zur Erhaltung des charakteristischen Dorfbildes werden die Gebäude in vier Kategorien eingeteilt, für die unterschiedliche Vorschriften gelten.

²Lage und Stellenwert der einzelnen Bauten sind im Gestaltungsplan dargestellt.

4.2 Geschützte Bauten (dunkel-braun)

¹Es sind dies Bauten, welche aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes als Einzelobjekt unter kantonalem Schutz stehen. Entsprechend ist für Bauvorhaben die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich.

²Diese im Gestaltungsplan bezeichneten Objekte sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur im Sinne von originalgetreuer Restaurierung zulässig. Sind zufolge höherer Gewalt Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Objektes zu erfolgen.

4.3 Schützenswerte Bauten (hell-braun)

¹Es sind dies wichtige und charakteristische Bauten, welche als Einzelobjekt und als Bestandteil innerhalb einer Gebäudegruppe resp. einer Gebäudereihe schützenswert sind.

²Diese im Gestaltungsplan bezeichneten Bauten sind zu erhalten. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Gebäudeabmessung und –proportionen, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes verbindlich. Für einen allfälligen Abbruch ist die Genehmigung der Baubehörde notwendig, welche hierzu die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung einholt.

4.4 Bedeutungsvolle Bauten (rot)

¹Es sind dies charakteristische Bauten, welchen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

²Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Gebäudeabmessungen und –proportionen, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes verbindlich.

4.5 Erneuerungs- und Ergänzungsbauten (orange)

¹Der Gestaltungsplan legt fest, an welchen Stellen im Sinne der Kernsubstanz Bauten gestattet sind, sei es als Ersatz oder als Erneuerung von bestehenden Gebäuden oder zur Schliessung von Baulücken.

²Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau in der Regel, Gebäudeabmessungen, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes zu übernehmen. Für Ergänzungsbauten beträgt die maximale Gebäudehöhe 6.50 m. Es sind zwei Normal- und ein voll ausgebautes Dachgeschoss zulässig.

Wenn im Sinne von Art. 3.1 Verbesserungen für das Ortsbild erreicht werden können, sind Abweichungen von diesen Vorgaben zulässig.

⁴Die Baubehörde kann geringfügige Ausnahmen von der Gebäudehöhe bewilligen, sofern aus topographischen oder kanalisationstechnischen Gegebenheiten keine architektonisch befriedigende Lösung gefunden wird.

4.6 Erweiterungsmöglichkeit

¹Die Bauten der Kernsubstanz können in bescheidenem Masse über die im Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen gegen die Hofstattfläche erweitert oder ausgebaut werden.

²Besondere Beachtung ist der architektonischen Gestaltung und der Eingliederung ins Ortsbild zu schenken.

4.7 Gebäudeabbruch

¹Für den Abbruch von Bauten der Kernsubstanz ist eine Abbruchbewilligung erforderlich. Diese Bewilligung ist zu erteilen, wenn durch den Abbruch oder durch das Neubauprojekt eine für das Ortsbild gleichwertige oder eine bessere Lösung entsteht. Die Realisierung des Neubauprojektes ist vor Erteilung der Abbruchbewilligung sicherzustellen.

5. Hofstattfläche

5.1 Inhalt und Zweck

Die Hofstattfläche bildet den Übergangsbereich zwischen den Bauten der Kernzone und den angrenzenden Zonen.

5.2 Nutzungsart

Zulässig sind Wohnbauten, Nebenbauten, Dienstleistungsbetriebe, Bauten für stilles Gewerbe und die Landwirtschaft.

5.3 Geschosszahl, Gebäudeabmessungen und Nutzung

¹Es sind nur ein Normal- und ein ausgebautes Dachgeschoss zugelassen. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 4.50 m, die Firsthöhe maximal 7.00 m.

²Das Gebäudevolumen darf voll ausgebaut werden.

5.4 Dachneigung

Die Baubehörde kann für Nebenbauten andere Dachneigungen und Formen als in Art. 3.2 vorgeschrieben bewilligen, sofern eine architektonische und für das Ortsbild befriedigende Lösung entsteht.

5.5 Gestaltung der Bauten

Neu-, Um- und Anbauten sind in unauffälliger Art auszuführen.

6. Vorplatzbereich

6.1 Inhalt und Zweck

Der Vorplatzbereich bildet den charakteristischen Freiraum im Bereich von Kirche und Kapelle einerseits und zwischen der Strasse und den Hauptbauten anderer. Als Umgebungsschutz von Kirche und Kapelle sowie als optischer Bestandteil des gesamten Strassenraumes ist er von Bauten aller Art freizuhalten. Bestehende Hausgärten, Grünanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen sind sinnvoll zu erhalten und wenn möglich zu erneuern. Der Strassenraum sollte den kleinräumlichen Charakter bewahren.

6.2 Nutzung und Gestaltung

¹Im Vorplatzbereich sind Hausgärten und Plätze für Fussgänger und Motorfahrzeuge grundsätzlich zugelassen. Bei der Kirche und bei der Kapelle ist entsprechende Zurückhaltung geboten.

²Nicht gestattet sind Hochbauten aller Art, Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie die dauernde Lagerung von Gütern. Im violett schraffierten Teil des Vorplatzbereichs sind Holzstapel für den ansässigen gewerblichen Betrieb soweit gestattet, als sie gegenüber der Strasse jegliche Gefährdung für die Öffentlichkeit ausschliessen.

³Der Vorplatz ist als offener Hof zu belassen. Einfriedungen sind nur für Gärten und Grünanlagen gestattet und dürfen im Maximum 80 cm hoch sein.

⁴Bei Umbau, Neubau oder Renovationen der Liegenschaft, sowie bei Neugestaltung des Vorplatzes ist - sofern es die räumlichen Verhältnisse gestatten - ein angemessener Teil begrünter Fläche anzulegen. Dabei sind heimische Pflanzen, wenn möglich keine Nadelhölzer, zu verwenden.

7. Reservezone

7.1 Allgemeine Vorschriften

¹ Einzelne Landwirtschaftsbetriebe innerhalb des Gestaltungsplanes Ortskern liegen in der Reservezone gemäss Zonenplan.

²Grundsätzlich gelten die gleichen Sonderbauvorschriften wie in den übrigen Teilen des Gestaltungsplanes, insoweit unbedingt nötige betriebliche Massnahmen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Für Ökonomiebauten in der Hofstatt sind grössere Gebäudehöhen zugelassen, sofern dabei für das Ortsbild keine Nachteile entstehen.

³In der Reservezone ist der Kanton für die Beurteilung der Zonenkonformität zuständig.

8. Einzelobjekte

8.1 Bäume

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bäume und Bäume, welche an die Grünflächenziffer angerechnet werden oder bei der Bewilligung als Auflage verlangt worden sind, gelten als geschützt und sind zu pflegen. Müssen sie durch notwendige bauliche Massnahmen oder krankheitshalber entfernt werden, ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht bei der Baubehörde, welche das Objekt begutachtet und über die Ersatzpflanzung befindet.

8.2 Brunnen und Kreuze

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Brunnen und Kreuze gelten als geschützt und sind an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

8.3 Archäologische Fundstellen

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 sind die archäologischen Funde und Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor der Erteilung der Bewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche, die sich im Bereich von bekannten geschützten archäologischen Fundstellen befinden, zur Zustimmung einzureichen.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Baugesuche entfällt

9.2 Ausnahmen bei Umbauten

¹ Abweichungen von einzelnen Bestimmungen können vor der Baubehörde bewilligt werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

² Grundsätzlich sind bei weit reichenden Fällen Abweichungen von diesen Vorschriften nur zulässig, wenn wesentliche Verbesserungen für das Ortsbild erzielt werden können, respektive ausserordentliche Verhältnisse vorliegen. Voraussetzungen dazu sind unverhältnismässige Härten bei Anwendung der Vorschriften und keine Verletzung von öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen. Solche Ausnahmen bedürfen der Bewilligung durch die Baubehörde. Auf berechnete nachbarliche Interessen ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen oder Bedingungen verbunden werden, welche auf Anmeldung der zuständigen Behörde im Grundbuch ange-merkt werden können.

9.3 Förderungsbeiträge

Für Förderungsbeiträge gilt der Gemeinderatsbeschluss vom 31.10.2006.

9.4 Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten nach Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft und finden Anwendung auf alle in diesem Zeitpunkt nicht rechtskräftig entschiedenen Baugesuche.

Beschlüsse:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1. Gemeinderatsbeschluss vom 27.3.1984 | 1. Planaufgabe vom 21.3. - 21.6.1984 |
| 2. Gemeinderatsbeschluss vom 25.2.1986 | 2. Planaufgabe vom 21.4. - 21.5.1986 |

Genehmigt durch den Regierungsrat am 9.5.1988 mit Beschluss Nr. 1518

Teilrevision 1993/1996 :

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1. Gemeinderatsbeschluss vom 19.10.1993 | 1. Planaufgabe vom 18.4. - 17.5.1994 |
| 2. Gemeinderatsbeschlüsse vom 23.8.1994
und 19.9.1995 | 2. Planaufgabe vom 15.5. - 13.6.1995 |

Genehmigt durch den Regierungsrat am 12.3.1996 mit Beschluss Nr. 612

Teilrevision 2006/2007:

- | | |
|--|--|
| 1. Gemeinderatsbeschlüsse vom 31.10.2006
und 16.10.2007 | 1. Planaufgabe vom 15.11. – 14.12.2007 |
|--|--|

Genehmigt durch den Regierungsrat am 12.08.2008 mit Beschluss Nr. 2008/1258