

GEMEINDE BEINWIL

ZONENVORSCHRIFTEN

TEIL BAUZONE

Beinwil, im September 1997

Der Gemeinderat

ZONENVORSCHRIFTEN TEIL BAUZONE

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Beinwil folgende Bestimmungen:

§ 1 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

			<u>Seite</u>
<u>1 Bauzonen</u>			
• Wohnzone zweigeschossig	W2	§ 2	3-4
• Reine Gewerbezone	G	§ 3	4
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	§ 4	4-5
• Parkplatzzonen „Reh/ Kloster-Schulhaus / Neushüsli“	P	§ 5	5
<u>2 Schutzzonen</u>			
• Ortsbildschutzzone „Klosterbereich / Reh / Neuhüsli“	OS	§ 6	5
• Uferschutzzone	Uf	§ 7	6
• Freihaltezone	F	§ 8	6
<u>3 Reservezonen</u>			
• Reservezonen	R	§ 9	6
<u>4 Kulturobjekte</u>			
• Kulturobjekte „geschützt / schützenswert / erhaltenswert“		§ 10	7-8
<u>5 Schluss- und Übergangsbestimmungen</u>		§ 11-14	8
<u>6 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften</u>			

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den § 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 2 WOHNZONE ZWEIFGESCHOSSIG (PBG § 30)

W2

1 Zweck

Die Wohnzone umfasst den überwiegenden Teil des Siedlungsgebietes von Beinwil.

2 Nutzung und Bauweise

Zulässig sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbe-, Landwirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

3 Baumasse

Zulässige max./min. Grundmasse:

- Ausnutzungsziffer max. 0.40
- Geschosszahl max. 2G
- Gebäudehöhe max. 7.50 m
- Gebäudelänge max. 30.0 m

4 Gestaltung

- Die Gestaltung der Bauten hat in Anpassung auf die im jeweiligen Teil-Baugebiet vorhandene Bau-Typologie zu erfolgen. Dazu ist eine gute Einordnung in das Landschaftsbild gefordert.

5 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer gestattet.
- Dachneigung: Min. 30°, max. 50° (alte Teilung)
- Dachaufbauten: Es gilt § 64 KBV.
- Bedachungsmaterial: Es ist nur rotes, braunes oder rotbraunes Bedachungsmaterial zugelassen.
- Sonnenkollektoren / Solarzellen Sonnenkollektoren und Solarzellen sind gestattet. Sie sind jedoch so anzubringen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten.

6 Fassaden

Bei der farblichen Gestaltung der Fassaden sind grelle und unübliche Farbtöne nicht gestattet.

7 An- und Nebenbauten

Für kleinere, eingeschossige An- und Nebenbauten kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung Ausnahmen von den obigen Vorschriften gestatten.

8 Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

§ 3 REINE GEWERBEZONE (PBG § 32)

G

1 Zweck

Die Gewerbezone dient dem Betreiben und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

2 Nutzung und Bauweise

Zugelassen sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

3 Baumasse

Zulässige max. / min. Baumasse:

- Gebäudehöhe max. 7.50 m

4 Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

§ 4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN (PBG § 34)

öBA

1 Zweck

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

2 Nutzung und Bauweise

Zugelassen sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.

3 Baumasse und Gestaltung

Zulässige max./min. Grundmasse:

- Ausnutzungsziffer max. 0.40
- Geschosszahl max. 2G
- Gebäudehöhe max. 7.50 m
- Gebäudelänge max. 40.0 m

4 Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

§ 5 PARKPLATZZONE

P

1 Zweck

Die Parkplatzzone dient dem Unterhalt und der Erstellung von Parkplätzen.

2 Nutzung

Es sind nur Anlagen zur Erstellung von Parkplätzen gestattet.

3 Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

§ 6 ORTSBILDSCHUTZZONE

OS

1 Zweck

Die Ortsbildschutzzone bezweckt den Erhalt der Klosteranlage sowie der schützenswerten Bereiche der Gebiete „Reh“ und „Neuhüsli“. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile der Wohnzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Parkplatzzone.

2 Gestaltung

Sämtliche baulichen Massnahmen sind im Hinblick auf den Schutzzweck mit besonderer Sorgfalt vorzunehmen.

3 Kant. Deckmalpflege

Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung einzureichen. (geschützte Gebäude und Kulturobjekte siehe § 10).

§ 7 UFERSCHUTZZONE

(PBG § 36)

Uf

1 Zweck

Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der offenen Bachläufe und deren naturnahe Gestaltung und Bepflanzung.

2 Nutzung und übrige Bestimmungen

Es gelten die Bestimmungen der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 und dem Gesetze über die Rechte am Wasser vom 27. September 1959 und der Vollzugsverordnung vom 22. März 1960.

§ 8 FREIHALTEZONE (PBG § 36 Abs. 2)**F**

1 Zweck

Die Freihaltezone bezweckt die bauliche Freihaltung von Gebietsteilen.

2 Nutzung

Landwirtschaftlich, gartenbaulich oder parkähnlich.

3 Bauten

Bauten sind nicht zulässig.

§ 9 RESERVEZONE

(PBG § 27)

R

1 Zweck

Bei der Reservezone handelt es sich um Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt.

2 Nutzung und übrige Bestimmungen

Für die Zuweisung von Land der Reservezone in die Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 ff PBG durchzuführen.

§ 10 KULTUROBJEKTE

1 Generelle Vorschriften

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechende anspruchsvolle Gestaltung.

2 Geschützte Objekte (PBG § 122 ff)

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt ¹⁾. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

¹⁾ Kulturobjekte können auch durch Beschluss des Gemeinderates gemäss § 9 ff NHV geschützt sein. In solchen Fällen überwacht die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die Denkmalpflege zur Beratung beiziehen.

3 Schützenswerte Objekte

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nach Möglichkeit nur erwogen werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportion sowie Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

4 Erhaltenswerte Objekte

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteile einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

§ 11 VERFAHREN

1 Erlass

Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

§ 12 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT

1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den in Kraft.

2 Anwendung

Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheidung erledigt sind.

§ 13 ALTES RECHT

1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 11.4.1980 (RRB Nr. 1766) aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage vom 30. Juni 1997 bis 31. Juli 1997

Vom Gemeinderat beschlossen

am 11. August 1997

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. vom

Der Staatsschreiber:

