

Gemeinde Benken



Bau- und Zonenordnung

vom 03. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Zonenordnung.....	3
1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	3
1.2 Zonenplan.....	3
2. Bauzonen.....	4
2.1 Kernzonen.....	4
2.1.1 Grundsätze	4
2.1.2 Grundmasse	5
2.1.3 Bauweise.....	6
2.1.4 Nutzweise.....	9
2.1.5 Weitere Bestimmungen	9
2.1.6 Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone B	9
2.2 Wohnzonen.....	9
2.2.1 Grundsätze	9
2.2.2 Grundmasse	10
2.2.3 Bauweise.....	10
2.2.4 Nutzweise.....	11
2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
2.3.1 Grundmasse	11
3. Ergänzende Vorschriften	11
3.1 Abstandsvorschriften.....	11
3.2 Weitere Bestimmungen.....	12
4. Schlussbestimmungen.....	14

Die Gemeinde Benken erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom, 07. September 1975, revidiert am 07. September 1991, und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Zoneneinteilung

Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen:

1. Bauzonen		ES
Kernzonen		
- Kernzone A	KA	III
- Kernzone B	KB	III
Wohnzonen		
- Wohnzone	W/1.3	II
- Wohnzone	W/1.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.0	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
2. Reservezone	R	-

1.2 Zonenplan

Zonenplan

Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung basierende, mit dem Genehmigungsvermerk versehene Zonenplan massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

2.1.1 Grundsätze

Art. 3

Grundsätze

¹ Die Entwicklung des Ortskerns von Benken soll auch für spätere Generationen nachvollziehbar und erlebbar bleiben. Hauptziele der Kernzonen sind deshalb die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Altbauten und die Erhaltung der charakteristischen Umgebung.

Zweck

² Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfkerns und seiner charakteristischen Umgebung.

³ Die Kernzone B bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone A und den angrenzenden Zonen.

2.1.2 Grundmasse

Übersicht

Art. 4

Je nach Bautyp oder Nutzweise sind die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

Aspekt \ Art Bauvorhaben	Umbau eines traditionellen Wohnbaus	Umbau Ökonomiegebäude zu Wohnzwecken	Ersatzbau	Neubau in Baulücke oder Anbau (vgl. Art. 6)
Stellung, Abmessung	gegeben	gegeben	untergeordnete Abweichungen möglich	in Struktur einfügen
Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung) (vgl. Art. 7 bis 28)	an Tradition angelehnt	Abweichungen vom Originalbau möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich	zeitgemässe Gestaltung möglich

Art. 5

Um- und Ersatzbauten

¹ Bestehende Hauptgebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, Gebäude- und Firsthöhe sowie unter Berücksichtigung von Art. 4 umgebaut oder ersetzt werden.

² Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 6

Neubauten

¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten sowie den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale ist ein angemessener Bezug zu den Altbauten herzustellen, wobei eine zeitgemässe Architektur erwünscht ist.

Grundmasse

² Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	KA	KB
Gebäudehöhe max.	7.5 m	7.0 m
Firsthöhe max.	7.0 m	6.0 m
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge max.	30.0 m	30.0 m
Gebäudebreite max.	14.0 m	14.0 m
Grundabstand allseitig mind.	3.5 m	3.5 m

Geschosse	3 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.
Firstrichtung	4 Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
Bauen auf die Strassengrenze	5 Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenzen ist gestattet oder kann angeordnet werden, wenn dadurch bezüglich des Ortsbildes eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird und die Verkehrssicherheit dies zulässt.

2.1.3 Bauweise Gestaltungsgrundsatz

Gestaltungsgrundsatz	Art. 7 1 Die Gestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen.
Ausnahmen	2 Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann. Untergeordnete Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Baubehörde und den kantonalen Fachstellen gestattet. Bei weitergehenden Abweichungen kann von der Baubehörde in Absprache mit den kantonalen Fachstellen ein Gutachten von einer neutralen und ausgewiesenen Fachperson verlangt werden.

Materialien der Fassadenfläche	Art. 8 Die Fassaden sind in der Regel mit verputztem Mauerwerk, mit Holzverkleidung oder in Fachwerkkonstruktion zu erstellen. Andere Materialien sind gestattet oder können angeordnet werden, wenn dadurch für das Ortsbild eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.
--------------------------------	---

Farbgebung	Art. 9 Das Mauerwerk ist weiss oder in hellen Farbtönen zu malen. Holz kann natur belassen werden. Werden Schalungen und Riegel deckend gestrichen, so sind diese in traditioneller Farbgebung wie natur, oxsenblut, braun oder grau zu halten.
------------	--

Fenster	Art. 10 1 Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. In der Kernzone A sind sie mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein zu versehen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Fensterläden und / oder Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.
Schaufenster	2 Schaufenster sind zulässig, wenn sie in ihren Proportionen und in ihrer übrigen Gestaltung auf das Fassadenbild abgestimmt sind.

Art. 11

Türen und Tore ¹ Haustüren sind in Form, Material und Art auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie sind in der Regel in Holz auszuführen.

² Als Garagentore sind Flügeltore oder Kipptore erlaubt. Sie sind mit Holz zu verschalen.

Art. 12

Lauben und Balkone Lauben und Balkone sind nur traufseitig gestattet. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung auskragen. Giebelseitig können rückspringende Balkone zulässig sein.

Art. 13

Reklamen Es sind nur Eigenreklamen in unaufdringlich wirkender Form, Grösse, Gestaltung und Beleuchtung zulässig.

Dachgestaltung

Art. 14

Dachformen und Dachneigungen ¹ Ausser in begründeten Fällen sind nur Satteldächer mit beidseitiger gleicher Neigung von mindestens 30° und höchstens 43° zulässig. Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

² Für Anbauten und besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Satteldächer und Pult- oder Schleppdächer mit einer Neigung von mind. 25° gestattet.

Art. 15

Dachvorsprünge Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden.

Art. 16

Dachaufbauten Zulässigkeit ¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Sie sind nach den darunterliegenden Fenstern auszurichten; Ausnahmen können bewilligt oder angeordnet werden.

Gestaltung ² Die Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Farbe und Materialien auf das Dach und das Hauptgebäude abzustimmen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.

Grösse ³ In der Kernzone A darf die Länge der Dachaufbauten gesamthaft 1/4 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. In der Kernzone B ist maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Die Schleppgauben sind für Fenster bis 80 cm Höhe zulässig und dürfen höchstens 1.5 m² Frontfläche aufweisen. Aufbauten mit höheren Fenstern sind als Giebellukarnen zu gestalten mit max. 2.0 m² Frontfläche.

⁴ Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mind. 1 m unterhalb des Firstes liegen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

Dachflächenfenster	<p>Art. 17</p> <p>Einzelne Dachfenster oder Ochsenaugen sind zugelassen. In der Kernzone A darf die Glasfläche max. 0.45 m² betragen, in der Kernzone B sind max. 0.60 m² zulässig. Dachflächenfenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Die Einfassung hat sich bezüglich Farbe der Dachfläche anzupassen.</p>
Dacheinschnitte	<p>Art. 18</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>
Bedachungsmaterial	<p>Art. 19</p> <p>¹ Die Dächer sind mit unglasierten Ziegeln zu decken. Es sind nur Farben in natürlicher Tönung gestattet.</p> <p>² Für die besonderen Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig.</p>
<p><i>Umgebungsgestaltung</i></p>	
Vorgärten	<p>Art. 20</p> <p>Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Höfe, Mauern, Vorgärten etc.) ist nach Möglichkeit in der Kernzone A zu erhalten und bei Sanierungen, Umbauten oder Neubauten weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern. Dabei ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflasterte oder Vorplätze mit andern nicht bodenversiegelnden Belägen und Vorgärten abwechseln.</p>
Bepflanzung	<p>Art. 21</p> <p>Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p>
Terrainveränderungen	<p>Art. 22</p> <p>¹ Am gewachsenen Terrain sind nur geringfügige Veränderungen erlaubt.</p>
Stützmauern	<p>² Stützmauern sind wenn möglich zu vermeiden und dürfen nur unwesentlich in Erscheinung treten.</p>
Garagen / Abstellplätze	<p>Art. 23</p> <p>Garagenabfahrten ins Untergeschoss sind als einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen mit mehreren Abstellplätzen gestattet. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen eine Überdachung der Zufahrt anordnen.</p>

2.1.4 Nutzweise

Nutzung Art. 24
Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Läden, Gaststätten, öffentliche Bauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe.

2.1.5 Weitere Bestimmungen

Abbrüche Art. 25
Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus bewilligt ist.

Renovationen Art. 26
Renovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung. Die bestehenden Gestaltungsvorschriften gelten auch für alle Aussenrenovationen.

2.1.6 Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone B

Terrassen Art. 27
Als Terrassen gestaltete Flachdächer sind auf kleineren Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen, zulässig.

Wintergärten Art. 28
Wintergärten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, sofern sie besonders gut gestaltet und auf die Gebäudestruktur und die Umgebung abgestimmt sind.

2.2 Wohnzonen

2.2.1 Grundsätze

Gestaltungsgrundsätze Art. 29
¹ Der ländliche Charakter des Dorfes muss gepflegt und erhalten bleiben.
² Neubaugebiete haben das herkömmliche Siedlungsbild als Massstab zu nehmen.

2.2.2 Grundmasse

Grundmasse Art. 30

¹ Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:

	W/1.3	W/1.6	WG/2.0
a. Baumassenziffer (m ³ /m ²)			
· Für Hauptgebäude max.	1.3	1.6	2.0
· Für besondere Gebäude max.	0.12	0.15	0.2
b. Gebäudehöhe max.	4.8 m	7.5 m	7.5 m
c. Firsthöhe	5.0 m	7.0 m	7.0 m
d. Gebäudelänge max.	20 m	30 m	40 m
e. Grosser Grundabstand mind.	8 m	8 m	8 m
f. Kleiner Grundabstand mind.	4 m	4 m	4 m

Geschosse ² Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.

Gewerbebo-
nus ³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile in der Zone WG/2.0 beträgt die maximale zulässige Baumassenziffer 2.4 m³/m².

Gebäude-
länge für ge-
werblich ge-
nutzte Ge-
bäude ⁴ In der Zone WG/2.0 beträgt die maximale zulässige Gebäudelänge für dauernd gewerbliche genutzte Gebäude 58 m.

Anrechnung
von besonde-
ren Gebäuden ⁵ Besondere Gebäude gemäss §273 PBG sind bis 80m³ oberirdisch umbauten Volumens nicht an die Baumassenziffer gemäss Abs. 1 lit. a) anzurechnen. Für grössere Volumen gilt zusätzlich maximal die in Abs. 1 lit. a) festgelegte Baumassenziffer.

2.2.3 Bauweise

Dachform
Hauptbauten Art. 31

¹ Auf Hauptbauten sind in der Regel Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°-45° zulässig. In der Zone W/1.3 hat der Hauptfirst parallel zum Hang zu verlaufen.

² An Hanglagen können auch Satteldächer mit geringerer Neigung, mindestens jedoch 21°, bewilligt werden.

Besondere Ge-
bäude ³ Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachein-
schnitte ⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

2.2.4 Nutzweise

- Nutzung
- Art. 32
- ¹ In den Wohnzonen W/1.3 und W/1.6 ist nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil des gewerblichen genutzten Volumens höchstens 1/3 des gesamten von der Baueingabe erfassten Volumens in Anspruch nehmen darf.
- ² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.0 sind auch mässig störende Betriebe gestattet, deren Auswirkungen im Rahmen normaler Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.

2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

2.3.1 Grundmasse

- Grundmasse
- Art. 33
- ¹ Es gelten folgende Grundmasse:
- | | |
|---------------------|-------|
| - Gebäudehöhe max. | 8.1 m |
| - Firsthöhe max. | 7.0 m |
| - Grundabstand min. | 3.5 m |
- ² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

3. Ergänzende Vorschriften

3.1 Abstandsvorschriften

- Grosser und kleiner Grundabstand
- Art. 34
- Der grosse Grundabstand ist vor der längeren gegen Süden gerichteten Fassade, bei genauer Nord/Süd-Richtung des Gebäudes vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
- Abstände bei fehlender Bau-
linie
- Art. 35
- Für unterirdische Gebäudeteile gemäss § 269 PBG und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gilt gegenüber kommunalen Wegen und Strassen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m.

Besondere Gebäude	<p>Art. 36</p> <p>Für die besonderen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt, gelten minimal 3.5 m für den Grenz- und Gebäudeabstand.</p>
Geschlossene Bauweise	<p>Art. 37</p> <p>Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, wenn gleichzeitig gebaut wird oder wenn die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt. Die zulässige Gesamtfläche beträgt in der Zone W/1.3 25 m in den übrigen Zonen 40 m.</p>
<h3>3.2 Weitere Bestimmungen</h3>	
Abstellplätze	<p>Art. 38</p> <p>¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge (PP) sind zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 PP pro Wohnung mit weniger als 3 Zimmern - 2 PP pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern
Besucherparkplätze	<p>² Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Abs. 1 erforderlichen Anzahl - mindestens aber ein Abstellplatz - zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen. Besucherparkplätze dürfen nicht dauerhaft vermietet werden.</p>
Andere Nutzungen	<p>³ In den anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellpflicht auslösen, bestimmt sich die Parkplatzzahl nach der Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes.</p> <p>⁴ Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.</p> <p>⁵ Garageneinfahrten gelten als Flächen für Personenwagenabstellplätze.</p> <p>⁶ In der Kernzone A kann die Anzahl der erforderlichen Pflichtabstellplätze aus Gründen des Ortsbildschutzes reduziert werden.</p>
Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze	<p>Art. 39</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze in hinreichendem Umfang vorzusehen.</p>
Aussenantennen	<p>Art. 40</p> <p>In allen Bauzonen ist pro Gebäude maximal 1 Aussenantennenanlage mit einer grössten Ausdehnung von mehr als 0.8 m zulässig.</p>

Abfall und Kompostierplätze	<p>Art. 41</p> <p>¹ Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Mehrfamilienhäusern sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.</p> <p>² An geeigneter Stelle sind Flächen für Kompostierplätze auszuscheiden.</p>
Freilegung von Untergeschossen	<p>Art. 42</p> <p>¹ Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.</p> <p>² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Art. 43</p> <p>¹ Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.</p> <p>² Das gewachsene Terrain darf in den Wohnzonen W/1.3, W/1.6 und WG/2.0 sowie in der Gewerbezone um höchstens 1.50m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Für die Kernzonen gilt Art. 22 Abs. 1 BZO.</p> <p>³ Stützmauern dürfen maximal 1.50m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Rücksprünge von mindestens 0.80m zu gliedern. Für die Kernzonen gilt Art. 22 Abs. 2 BZO.</p> <p>⁴ Abgrabungen zur Freilegung von Fahrzeugabstellplätzen und deren Zufahrten dürfen je Bauparzelle eine Breite von 7.0m nicht übersteigen.</p>

4. Schlussbestimmungen

Art. 44

¹ Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

² Auf denselben Zeitpunkt werden die Bauordnung und der Zonenplan vom 22. Januar 1997 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

03. Dezember 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Die Präsidentin Beatrice Salce
Der Schreiber Sandro Stoll

Von der Baudirektion am 25. April 2019 mit Beschluss Nr. 0112 genehmigt.

Für die Baudirektion

Die öffentliche Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung erfolgte im Amtsblatt am 21. Juni 2019. Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.