



EINWOHNERGEMEINDE GELTERKINDEN

**BAUREGLEMENT
FÜR DEN ORTSKERN
(ORTSKERNPLANUNG)**

(IN KRAFT SEIT 23. JANUAR 1990)

INHALTSVERZEICHNIS

I	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
1	ALLGEMEINES	5
1.1	Zweck und Zielsetzungen.....	5
1.2	Geltungsbereich	5
1.3	Bestandteile.....	5
2	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	6
2.1	Bewilligungspflicht	6
2.2	Baugesuche.....	6
2.3	Vorentscheid.....	7
II	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	8
1	NUTZUNG	8
1.1	Wohnen, Dienstleistungen.....	8
1.2	Kleingewerbe.....	8
1.3	Nicht zugelassen sind:.....	8
2	NUTZUNGSZIFFER	8
2.1	Kernerhaltungs-/Kernerneuerungszone	8
2.2	Kernergänzungszonen	8
3	BAUWEISE.....	8
3.1	Geschlossene Bauweise	8
3.2	Grenzbauten.....	9
3.3	Abstandsvorschriften	9
3.4	Lauben.....	9
4	FASSADEN	9
4.1	Baufluchten/Baulinien.....	9
4.2	Fassadenhöhe.....	10
4.3	Fassadengliederung.....	10
4.4	Werbeanlagen	10
5	DÄCHER.....	10
5.1	Dachaufbauten	10
5.2	Dacheinschnitte und Dachterrassen.....	11
5.3	Antennenanlage	11
5.4	Energiegewinnungsanlagen	11

III	VORSCHRIFTEN KERNZONEN	12
1	KERNERHALTUNGSZONE	12
1.1	Vollgeschosszahl.....	12
1.2	Baumasse.....	12
1.3	Baugliederung	12
1.4	Dachform	12
1.5	Ortsbildschutz.....	12
1.6	Materialien	12
2	KERNERNEUERUNGSZONEN 2 UND 3.....	12
2.1	Vollgeschosszahl.....	12
2.2	Baumasse.....	13
2.3	Baugliederung	13
2.4	Dachform	13
2.5	Ortsbildschutz.....	13
2.6	Materialien	14
3	KERNERGÄNZUNGSZONE 2 A	14
3.1	Vollgeschosszahl.....	14
3.2	Baumasse.....	14
3.3	Baugliederung	14
3.4	Dachform	14
3.5	Ortsbildschutz.....	15
3.6	Materialien	15
4	KERNERGÄNZUNGSZONE 2 B	15
4.1	Vollgeschosszahl.....	15
4.2	Baumasse.....	15
4.3	Baugliederung	15
4.4	Dachform	15
4.5	Ortsbildschutz.....	16
4.6	Materialien	16
IV	VORSCHRIFTEN ÖW + FREIRÄUME	17
1	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN	17
2	GESTALTUNGSZONE	17
2.1	Nutzung	17
2.2	Bebauung	17
2.3	Gestaltung	17
2.4	Finanzierung.....	18

3	FREIHALTEZONE	18
3.1	Nutzung	18
3.2	Bebauung	18
3.3	Gestaltung	18
3.4.	Finanzierung.....	18
V	VORSCHRIFTEN SCHUTZWÜRDIGKEITSKATEGORIEN	19
1	ALLGEMEINER TEIL.....	19
2	SUBSTANZ.....	19
3	STRUKTUR	20
4	GRUNDFORM	20
VI	BEGRIFFSUMSCHREIBUNG	21
VII	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25
1	AUSNAHMEN BAU- UND ZONENVORSCHRIFTEN.....	25
2	AUSNAHMEN BAUPOLIZEIVORSCHRIFTEN	25
3	STRAFEN UND MASSNAHMEN.....	25
4	RECHTSMITTELBELEHRUNG	25
5	AUFHEBUNG VON VORSCHRIFTEN	26
6	INKRAFTSETZUNG	26
	BESCHLÜSSE	27

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Gelterkinden, gestützt auf:

- Das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 2. Juni 1979 (RPG),
- das Kant. Baugesetz vom 15. Juni 1967 (BauG), einschliesslich Ausführungsbestimmungen,
- das Reglement über Reklamen und Signale vom 18. Februar 1969,
- die Verordnung (VO) betreffend den Natur- und Heimatschutz vom 30. April 1964,
- das Gemeindegesetz vom 28. Mai 1970 (GG)

beschliesst folgendes Baureglement für den Ortskern:

1 ALLGEMEINES

1.1 Zweck und Zielsetzungen

Die Ortskernplanung regelt die bauliche und landschaftliche Entwicklung des Ortskerns von Gelterkinden gemäss den folgenden Zielsetzungen:

- Erhalten und Verbessern des wirtschaftlichen Lebens im Kerngebiet,
- Heben der Wohnqualität und besseres Ausnützen des vorhandenen Wohnraumes,
- Erhalten von vorhandener wertvoller Bausubstanz bei einzelnen Objekten und bei schützenswerten Gebäudegruppen sowie der Einheit des Ortskerns,
- Verbessern der Verkehrssituation (fliessender und ruhender Verkehr) als Voraussetzung für das Erreichen der zwei erstgenannten Ziele.

1.2 Geltungsbereich

Die Ortskernplanung gilt innerhalb des im Zonenplan von Gelterkinden eingetragenen Perimeters.

1.3 Bestandteile

Die Ortskernplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Datenkartei
- Teilplan Ortsbildschutz 1:500
- Teilplan Bebauung 1:500
- Teilplan Freiräume 1:500
- Baureglement

2 VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

2.1 Bewilligungspflicht

Der Bewilligungspflicht von baulichen Vorhaben gemäss Baugesetz und Vollziehungsverordnung werden zusätzlich unterstellt:

2.1.1 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Ortskern. Die Abbruchbewilligung kann von der Erteilung der Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig gemacht werden. Sie kann überdies mit der Auflage der Neubebauung des Grundstücks innert bestimmter Frist versehen werden.

2.1.2 Äußere Unterhalts- und Restaurierungsarbeiten sowie bauliche Ergänzungen jeglicher Art an Bauten im Ortskern.

Für geringfügige Vorhaben kann um die Anwendung des vereinfachten Bewilligungsverfahrens gemäss § 28 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz nachgesucht werden.

2.1.3 Anlage und Gestaltung von Vorplätzen im Bereich der "Gestaltungszone" (Teilplan Freiräume).

2.1.4 Einfriedigungen.

2.1.5 Antennenanlagen.

2.1.6 Werbeanlagen und Reklamen, nach dem kantonalen Reglement über Reklamen und Signale vom 18.02.1969. Zuständig sind:

- Für Abbruchbewilligungen und Bauvorhaben gemäss Ziffer 1 und 2: Die Baubewilligungsbehörde nach Rücksprache mit dem Gemeinderat und dem Denkmalpfleger,
- für Einfriedigungen an Kantonsstrassen die Baubewilligungsbehörde, für solche an oder in einem öffentlichen oder privaten Gewässer die Bau- und Landwirtschaftsdirektion und in den übrigen Fällen der Gemeinderat.
- Für Bauvorhaben der Ziffern 3, 5 und 6: Der Gemeinderat.

2.2 Baugesuche

Bei Neubauten oder Änderungen der Aussengestaltung eines Gebäudes sind mit dem Baugesuch zusätzlich einzureichen:

- Ansichtsplan mit ursprünglicher Fassade im Massstab 1:50,
- Ansichtsplan der neuen Fassade im Massstab 1:50, bei geschlossener Bauweise mit Darstellung der Hauptlinien der anschliessenden Bauten,
- Plan mit Angabe der bestehenden und projektierten First- und Trauflinien des Daches (gemessen in m.ü.M.).

Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen auf Kosten des Gesuchstellers weitere Unterlagen (Modelle, Fotomontagen, Umgebungsplan, etc.) verlangen.

2.3 Vorentscheid

Bei Neu- und Umbauten kann die Bewilligungsbehörde um einen Vorentscheid, gegebenenfalls mit Publikation, ersucht werden. Das Verfahren für Vorentscheide richtet sich nach § 121 des Baugesetzes und § 29 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz. Gesuche sind mit Projektskizzen im Massstab von mindestens 1:100 einzureichen.

II ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

(gültig für Kernzonen und Freiräume)

1 NUTZUNG

1.1 Wohnen, Dienstleistungen

Wohn- und Geschäftsbauten gemäss Definition ZR 4/63.

1.2 Kleingewerbe

Gewerbliche Kleinbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen bzw. mit geringen Lärm- und Geruchsimmissionen sind zugelassen (z.B. Schlosser-, Schmiede-, Schreiner-, Maler-, Spengler-, Sanitär- und mechanische Werkstätten).

Die Baubewilligungsbehörde kann besondere Immissionsschutzmassnahmen verlangen.

1.3 Nicht zugelassen sind:

Offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Autoreparaturwerkstätten und Betriebe des Autogewerbes, Abstellplätze für Altautos.

2 NUTZUNGSZIFFER

2.1 Kernerhaltungs-/Kernerneuerungszone

Die Nutzungsziffer der Kernerhaltungs- und der Kernerneuerungszone ist frei.

2.2 Kernergänzungszonen

Ein Drittel der in den Kernergänzungszonen liegenden Flächenanteile der Parzellen sind freizuhalten und als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Erschliessungswege und verfestigte Plätze können an die Freihaltefläche nicht angerechnet werden.

3 BAUWEISE

3.1 Geschlossene Bauweise

Innerhalb der durch Baufluchten, Baulinien und Gestaltungsbaulinien eingegrenzten Areale gilt die geschlossene Bauweise.

Innerhalb dieser Linien kann im Sinn von § 104, Absatz 1 des Baugesetzes ohne Zustimmung der Nachbarn und ohne Vereinbarung eines Grenzbaurechtes im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils an, oder mit dem Einverständnis der Nachbarn, auf die Grenze gebaut werden. Steht bereits ein Gebäude an der Grenze, gilt § 104, Absatz 3 des Baugesetzes.

3.2 Grenzbauten

In den Kernergänzungszonen 2A und 2B ist der Grenzbau im Rahmen der Vorschriften von § 104 BauG zulässig.

3.3 Abstandsvorschriften

Wo weder Baufluchten noch Baulinien vorgegeben sind, gelten für Bauten unter sich sowie zu öffentlichen Strassen die baugesetzlichen Abstandsvorschriften. Im Plan festgelegte Baulinien entlang der Kantonsstrasse und des Eibachs sind in jedem Falle zu beachten.

3.4 Lauben

Lauben von Hauptbauten, die seitlich an Gemeindestrassen stossen, dürfen auf eine Tiefe von max. 2.00 m ab Gestaltungsbaulinie des Hauptbaues bis an die Fassadenecke erstellt werden. Die Strassenlinien sind in jedem Fall zu beachten.

4 FASSADEN

4.1 Baufluchten/Baulinien

4.1.1 Die im Teilplan „Ortsbildschutz“ eingetragenen platz- und strassenseitigen Fassadenfluchten der Hauptbauten sind als verbindliche Baufluchten im Sinne von § 86.5 BauG (Baulinien) einzuhalten.

4.1.2 Wo Baulinien festgelegt sind, sind zurückgesetzte Bauten möglich.

4.1.3 Die hofseitigen Gestaltungsbaulinien bezeichnen die maximal zulässige Bautiefe der Hauptbauten.

4.1.4 Bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten darf das Dach maximal 5 m über die Gestaltungslinie der Hoffassaden abgeschleppt werden. Abgesetzte Pultdächer sind ebenfalls im selben Masse zugelassen. Diese Anbauten sind grundsätzlich in Holzbauweise auszuführen, gemauerte Fundamentsockel sind zulässig.

4.2 Fassadenhöhe

4.2.1 Bezugsniveau der Höhenbestimmung sind die im Teilplan "Bebauung" angemarkten Platzkoten oder Koten der Strassenachsen, die längs den Grundstücken verlaufen.

4.2.2 Die Fassadenhöhe wird ab der für den gesamten Teilzonenbereich geltenden Platzkote bzw. ab der in Front der Bauten ausgemittelten Achskote gemessen und zwar bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

4.3 Fassadengliederung

4.3.1 Über die Fassadenfluchten auskragende Bauteile wie Balkone, Erker usw. sind mit Ausnahme der Dachvorsprünge nicht gestattet.

4.3.2 Die Öffnungen von Arkaden sind der Fassadenteilung der Obergeschosse anzugleichen. Die Mauerpfeiler von Arkaden sind in Material, Farbe und Struktur der übrigen Fassaden anzupassen und haben in derselben Flucht wie die Fassade zu liegen.

4.3.3 Anordnung und Teilung von Schaufenstern haben die Fassadenteilung der Obergeschosse zu übernehmen. Zwischen den Schaufenstern und Türen sowie Gebäudeecken oder Brandmauern sind Mauerpfeiler oder in der Fassadenflucht liegende Stützen vorzusehen.

4.3.4 Die Fenster sind mit Sprossen zu teilen. Die Zusammenfassung von Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern ist nicht zulässig.

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen jeder Art sind in Grösse und Gestaltung dem Baukörper und der Umgebung anzupassen.

5 DÄCHER

5.1 Dachaufbauten

5.1.1 Dachaufbauten sind im ersten und im zweiten Dachgeschoss in Form von Gauben zulässig.

5.1.2 Wo Dachaufbauten stören, kann deren Plazierung (von der Baubewilligungsbehörde) auf die weniger einsehbaren Dachflächen angeordnet werden.

5.1.3 Die Anordnung der Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche hat auf die unterliegende Fassadenteilung Rücksicht zu nehmen.

5.1.4 Die Gaube ist entweder quadratisch oder hochrechteckig auszuführen.

5.1.5 Über Ökonomiebauten sind breitrechteckige Schleppgauben mit Aussenmassen von 1.80 m auf 0.90 m zugelassen.

5.2 Dacheinschnitte und Dachterrassen

Dacheinschnitte und Dachterrassen sind im Ortskern nicht gestattet. Ausgenommen bleiben überdeckte offene Einschnitte auf hofseits gelegenen Dachflächen.

5.3 Antennenanlage

Antennen müssen im Gebäudeinnern untergebracht werden.

5.4 Energiegewinnungsanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Energie sind nur unter Dach zulässig.

III VORSCHRIFTEN KERNZONEN

1 KERNERHALTUNGSZONE

1.1 Vollgeschosszahl

Die Bauten der Kernerhaltungszone sind grundsätzlich in der gegebenen Stockwerksgliederung zu erhalten. Bei Bauten der Schutzkategorie "Grundform" ist die Geschosszahl im Rahmen der Grundform und der baupolizeilichen Vorschriften frei.

1.2 Baumasse

Die Masse der bestehenden Bauten (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudebreite) sind beizubehalten. Für die Gebäudetiefe sind die im Teilplan "Bebauung" festgelegten Zonen-grenzen massgebend.

1.3 Baugliederung

Die bestehende Unterteilung der Baukörper ist beizubehalten.

1.4 Dachform

Bestehende Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen sowie besondere Merkmale (Würgen, Dachvorsprünge) sind beizubehalten.

1.5 Ortsbildschutz

Die Bauten der Kernerhaltungszone sind gemäss den Anforderungen der im Teilplan "Ortsbildschutz" aufgeführten Schutzwürdigkeits-Kategorien in ihrem Bestand zu erhalten.

1.6 Materialien

Bei den Bauten aller Schutzwürdigkeitskategorien dürfen sichtbare, in der Datenkartei als erhaltenswert aufgeführte Bauteile nur durch gleichwertige Materialien oder solche mit ähnlicher Oberflächenbeschaffenheit ersetzt werden.

2 KERNERNEUERUNGSZONEN 2 UND 3

2.1 Vollgeschosszahl

Kernerneuerungszone 2: zwei Vollgeschosse,
Kernerneuerungszone 3: drei Vollgeschosse.

Wo Kernerneuerungszonen-Grenzen an verbindlich einzuhaltende Baufluchten von Hauptbauten stossen, ist einzig die Erstellung von offenen Lauben über alle Vollgeschosse des Hauptbaues zulässig.

2.2. Baumasse

Die Fassadenhöhe bestimmt sich nach der gemäss Teilplan "Bebauung" zulässigen Zahl von Vollgeschossen. Die Geschosshöhe beträgt im Erdgeschoss maximal 3.50 m (inkl. Sockel), in den Obergeschossen maximal 3.00 m (inkl. Kniestock).

2.3 Baugliederung

2.3.1 Die ursprüngliche Unterteilung der Fassaden- und Dachfluchten zusammengelegter Bauten ist sichtbar zu halten bzw. bei Vornahme wesentlicher baulicher Massnahmen wieder herzustellen.

2.3.2 Wo keine ursprüngliche Teilung besteht oder wo deren Beibehaltung unzumutbar wäre, sind pro Baukörper maximal vier gleiche Fensterachsen zugelassen.

2.3.3 Die Baugliederung ist mindestens mit Farb- oder mit Materialänderungen von Fassaden und Dächern sichtbar zu machen. Eine Unterteilung mit architektonischen Mitteln ist erwünscht.

2.4 Dachform

2.4.1 Innerhalb geschlossener Bauzeilen sind nur Satteldächer zulässig.

2.4.2 Auf Eckbauten oder einzelstehenden Gebäuden sind Walmdächer zugelassen.

2.4.3 Die Neigung der Dächer ist derjenigen von benachbarten Bauten der Kernerhaltungszone anzugleichen.

2.4.4 Die Dachfirste sind parallel zu den im Teilplan "Bebauung" ausgewiesenen "Bezugslinien der Bauhöhenbestimmung" anzulegen.

2.5 Ortsbildschutz

Die für Einzelbauten der Kernerneuerungszone in der Datenkartei festgehaltenen Gestaltungsmerkmale und Schmuckelemente (Blatt "Bedeutungsgehalt: Erhaltenswerte Gestaltungsmerkmale") sind grundsätzlich zu erhalten. Deren Beseitigung oder Veränderung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

2.6 Materialien

2.6.1 Die Ausführung sichtbarer ganzer Gebäudeflächen in Beton, Glas, Faserzement, Metall oder Kunststoffen ist nicht zulässig.

2.6.2 Dächer haben sich in Farbe und Struktur den bestehenden Ziegeldächern anzupassen.

3 KERNERGÄNZUNGSZONE 2 A

3.1 Vollgeschosszahl

3.1.1 Gebäude: An- und Nebenbauten: Max. zwei Geschosse.

3.1.2 Lauben: Entsprechend der bestehenden (Kernerhaltungszonen) oder zulässigen (Kernerneuerungszonen) Vollgeschosszahl des Hauptbaus.

3.2 Baumasse

3.2.1 Ab den Gestaltungsbaulinien sind auf der ganzen Breite und Höhe der anstossenden Fassade des Hauptbaues offene Lauben bis maximal 2 m Tiefe zulässig.

3.2.2 Die maximale Fassadenhöhe von Gebäuden, An- und Nebenbauten beträgt 5.50 m. Es ist vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion zu messen.

3.2.3 Wo die Bachbaulinie mit der Gewässerlinie zusammenfällt, (Parz. 945, 948, 2086, 949, 682 und 683) wird für direkt hinterliegende Gebäude, An- und Nebenbauten die Gebäudehöhe ab dem Bezugsniveau des Hauptbaus gemessen.

3.3. Baugliederung

Zusammengebaute Anbauten sind grundsätzlich analog der Parzellenteilung bzw. analog der Unterteilung der Hauptbauten in einzelne Baukörper zu gliedern.

3.4 Dachform

3.4.1 Bei eingeschossigen Bauten sind bis zu einer maximalen Fassadenhöhe von 3.00 m sowie einer Grundfläche von 70 m² Flachdächer zulässig. Eine Begrünung der Flachdächer ist erwünscht.

3.4.2 Bei zweigeschossigen Anbauten sind giebelständig zum Hauptbau liegende Sattel- oder Walmdächer vorgeschrieben.

3.4.3 Bei freistehenden Gebäuden und Nebenbauten sind Sattel- und Walmdächer mit freier Firstrichtung zulässig.

3.4.4 Die minimale Dachneigung von Steildächern beträgt 40° (alte Teilung). Würgen sind im unteren Drittel zulässig.

3.4.5 Die maximale Giebelbreite von Steildächern beträgt 10 m.

3.5 Ortsbildschutz

3.6 Materialien

3.6.1 Die Ausführung sichtbarer ganzer Gebäudeflächen in Beton, Glas, Faserzement, Metall oder Kunststoffen ist nicht zulässig.

3.6.2 Dächer: Zulässig sind Ziegel sowie in ausgewogenem Verhältnis Glas und Kupfer.

4 KERNERGÄNZUNGSZONE 2 B

4.1 Vollgeschosszahl

Zwei.

4.2 Baumasse

Die maximale Fassadenhöhe beträgt 6.50 m.

4.3 Baugliederung

Frei.

4.4. Dachform

4.4.1 Bis zu einer maximalen Fassadenhöhe von 6 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zur Oberkante der Dachkonstruktion, sind Flachdächer zulässig.

4.4.2 Bei höheren Bauten sind, bei freier Firstrichtung, Steildächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° (alter Teilung) vorgeschrieben.

4.4.3 Die maximale Giebelbreite von Steildächern beträgt 10 m.

4.5 Ortsbildschutz

4.6 Materialien

4.6.1 Die Ausführung sichtbarer ganzer Gebäudeflächen in Beton, Glas, Faserzement, Metall oder Kunststoffen ist nicht zulässig.

4.6.2 Dächer: Zulässig sind Ziegel sowie in ausgewogenem Verhältnis Glas und Kupfer.

IV VORSCHRIFTEN ÖW + FREIRÄUME

1 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

Die Bauweise der öffentlichen Werke hat sich dem Bebauungs-Grundmuster des Ortskernes (Gebäudeprofile, Bauenteilung, Dachlandschaft) anzupassen.

2 GESTALTUNGSZONE

2.1 Nutzung

Zulässig sind Vorgärten, Hausplätze, Parkierungsflächen, Verkehrs- und Fussgängerflächen, usw.

2.2 Bebauung

2.2.1 Zulässig sind Gartenpavillons, Spielgeräte, usw.

2.2.2 Nicht zulässig sind Garagen.

2.3 Gestaltung

2.3.1 Die Gemeinde kann unter Wahrung des privaten Eigentums Richtlinien für die Umgestaltung ausgewählter Strassen- und Platzräume aufstellen. Das Verfahren ist im Einzelfall unter den Beteiligten im voraus zu regeln.

2.3.2 Die Gestaltungsrichtlinien können im einzelnen regeln:

- Erschliessung der Wohn- und Geschäftsbauten im Umgestaltungsbereich,
- Standort, Anlage und Ausführung öffentlicher Parkierungsflächen,
- Materialbeschaffenheit und Ausführung der Bodenbeläge,
- Standort und Ausführung von Objekten im Strassenraum (Marktbauten, Brunnen, Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, usw.),
- Bepflanzung entlang von Strassen und Plätzen,
- Kostenverteiler der Umgestaltung,
- Fragen des Unterhaltes.

2.4 Finanzierung

2.4.1 Die Umgestaltung öffentlicher Strassen und Plätze erfolgt auf Kosten der Gemeinde. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften über die zu leistenden Vorteilsbeiträge.

2.4.2 Die Gemeinde kann für die Umgestaltung privater Freiflächen Barbeiträge oder Beiträge in Form von Arbeiten oder Materiallieferungen leisten.

2.4.3 Die Kosten für das Ausarbeiten der Gestaltungsrichtlinien gehen zu Lasten der Gemeinde.

3 FREIHALTEZONE

3.1 Nutzung

3.1.1 Zulässig sind Pflanz- und Baumgärten, Grünanlagen, Spielplätze, Parkierungsflächen mit Rasengittersteinen.

3.1.2 Nicht zulässig sind Abstellplätze mit Hartbelag.

3.2 Bebauung

3.2.1 Zulässig sind Gartenpavillons, Spielgeräte usw.

3.2.2 Nicht zulässig sind Garagen.

3.3 Gestaltung

3.3.1 Die Freihaltezonen sind als zusammenhängende Grün- oder Kulturflächen zu erhalten.

3.3.2 Eine Verfestigung der Freiflächen ist nur soweit zulässig, als dies für die Erschliessung von hinterliegenden Bauten notwendig ist.

3.4. Finanzierung

Die Gemeinde kann für den Unterhalt von Freihaltezonen Barbeiträge ausrichten oder Beiträge in Form von Arbeiten oder Materiallieferungen leisten.

V VORSCHRIFTEN

SCHUTZWÜRDIGKEITSKATEGORIEN

1 ALLGEMEINER TEIL

- 1.1 Die Bewertungen der Schutzwürdigkeit und die Schutzbestimmungen gelten grundsätzlich für die von öffentlichen Plätzen und Strassen einsehbaren Hauptfassaden sowie für die Dächer und Bauten. Abweichungen von dieser Eingrenzung, z.B. erhaltenswerte Bauteile von Nebenfassaden oder Anbauten, sind in der Datenkartei gesondert aufgeführt.
- 1.2 Die Versetzung, Veränderung oder Beseitigung von erhaltenswerten Gestaltungsmerkmalen, welche in der Datenkartei (Blatt "Bedeutungsgehalt") aufgeführt sind, ist gemäss den vorstehenden Verfahrensvorschriften bewilligungspflichtig.

2 SUBSTANZ

Alle von aussen wahrnehmbaren Teile von Bauten der Schutzkategorie "Substanz" sind grundsätzlich zu erhalten. Die Bauten sind materialgerecht und ihrer Konstruktion angemessen zu unterhalten.

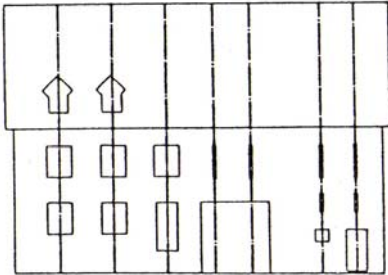
Die Gemeinde kann finanzielle Beiträge für solche Massnahmen leisten, die über den Bauunterhalt hinaus eine im öffentlichen Interesse liegende Instandstellung oder Wiederherstellung zum Ziel haben.

Die Ausweitung der Schutzbestimmungen auf Teile der Innenausstattung sowie die Prüfung der Aufnahme einzelner Bauten in das Inventar der unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaften bleiben im begründeten Einzelfall vorbehalten.



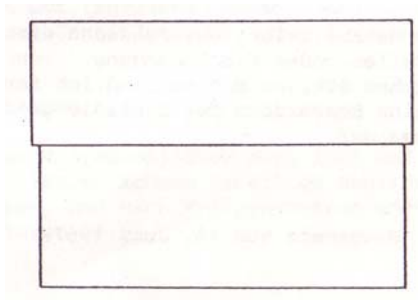
3 STRUKTUR

Bauten der Schutzkategorie "Struktur" sind grundsätzlich in der vorherrschenden Gliederung ihrer Bauteile (Kubus, Dachgestalt, Fassadenteilung, usw.) zu erhalten bzw. wieder herzustellen, wenn das Gebäude in wesentlichem Umfang erneuert, um- oder ausgebaut wird.



4 GRUNDFORM

Bei Erneuerungsmassnahmen von Bauten der Schutzkategorie "Grundform" sind die gegebenen Umrisse zu wahren, bzw. bei Neubauten durch gleiche Kubaturen zu ersetzen. Für die Gliederung der Fassaden von Neubauten gelten die entsprechenden Vorschriften der Kernerneuerungszonen.



VI BEGRIFFSUMSCHREIBUNG

ACHSKOTE

Höhe über Meer eines definierten Punktes der Längsachse einer Strasse (hier die ausgemittelte Höhe der in Front der Bauten bzw. Parzellen durchführenden Strassenachse).

ARKADE

Offener Gang im strassenseitigen Erdgeschoss einer Strassen- oder Platzrandbebauung.

Entgegen der ursprünglichen Formbezeichnung der Arkaden als einer Reihe von offenen Bogenstellungen wird heute im Allgemeingebrauch neben der Sonderform der Kolonnade (Stützenfolge mit geradem Gebälk) jede hallen- oder gangförmige Öffnung der Fassade als Arkade bezeichnet (entspricht der Berner Laube).

AUSLUCHT

Vom Boden aufsteigender, die Dachtraufe unterbrechender Vorbau mit einem einfachen oder mehrfach gefältelten, hier meist quer zum Hauptfirst liegenden Satteldach.

BAUFLUCHT

Zusammenhängende Abwicklung der Fassaden einer geschlossenen Zeilen- oder Blockbebauung.

Rechtlich gesehen stellen die verbindlich festgelegten Baufluchten eine Sonderform der Baulinie gemäss § 86.5 des Baugesetzes dar.

BAULINIE

(Gemäss Kant. Baugesetz vom 15. Juni 1967)

BAUSUBSTANZ

Gesamtheit der für die dauernde Einrichtung eines Gebäudes verwendeten Materialien.

BAUWEISE

- Offen: Bebauung aus allseitig freistehenden Einzelhäusern.
- Geschlossen: Zusammenbau von Häusern in Zeilen, Vierteln, usw.
- Gemischt: Mischbebauung von offener und geschlossener Bauweise.

DATENKARTEI

Ordnungsgrundlage zur Sammlung, Auswertung und Vergleichbarmachung von Informationen

- zur architektonischen Gestalt und zur städtebaulichen Bedeutung,
- zum historischen und kunstgeschichtlichen Wert,
- zur funktionellen und baurechtlichen Nutzung,
- zum baulichen Zustand

aller Einzelbauten des Ortskerns.

Die Eintragungen in der Datenkartei basieren auf Erhebungen vor Ort (Aufnahme Sommer 1978).

Die Datenkartei kann auf der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden.

FASSADENTEILUNG

Teilung der Fassadenflächen nach Zahl und Anordnung von in vertikalen Achsen gereihten Maueröffnungen (Türen, Fenster) und nach Vollgeschossen oder horizontalen Gesimsen.

FENSTERTEILUNG

Unterteilung der Fensterflächen mit vertikalen und/ oder horizontalen Sprossen. Die früher nach regional einheitlichen Mustern ausgebildeten Sprossen bildeten ehemals eine konstruktive Verstärkung der Fensterflügel. Heute werden sie überwiegend (und meistens willkürlich und zu dünn) auf die durchgehende Fensterverglasung aufgeklebt.

FREIHALTEZONE

Die Freihaltezone hält für das Ortsbild wichtige Freiräume und Durchblicke offen und erhält wichtigen Einzelbauten oder Baugruppen den ihnen angemessenen Hof- oder Gartenraum.

FREIRAUM

Unüberbautes Gebiet des Ortskerns, das in einer innigen und wichtigen Beziehung zu der abgrenzenden Bebauung steht. Das Zusammenspiel von Freiräumen und Bebauung schafft das für Gelterkinden charakteristische Ortsbild. Für dessen Weiterbestand sind demnach wichtige Teile beider Kategorien zu erhalten.

Die Freiräume werden unterteilt in Freihaltezonen und Gestaltungszonen.

GAUBE

(Schleppgaube, Giebelgaube, Sonderformen) Dachaufbauten mit stehenden Fenstern und allseitig anstossender Dachhaut.

Schleppgauben werden gebildet durch eine Anhebung der Dachhaut.

Giebelgauben werden gebildet durch ein eigenes, quer zur Hauptfirstrichtung liegendes Satteldach.

Sonderformen sind die Fledermausgaube (geschwungene Erhebung in der Dachfläche mit meist halbkreisförmiger Öffnung) und das sogenannte "Guggehürli" (Dachaufsatz, meistens aus Kupfer, mit halbkreisförmiger oder dreieckiger Öffnung).

GESTALTUNGSZONE

Die Gestaltungszone umfasst Freiräume, welche zwischen der Bebauung und den öffentlichen Strassen- und Platzflächen liegen.

GIEBELSTÄNDIG

Quer zur Bauflucht einer Gebäudegruppe oder zur Hauptfirstrichtung eines Einzelbaues liegendes Satteldach.

KERNERHALTUNGSZONE

Einzelne Bauten und Baugruppen des Ortskerns, deren gegebene (und in der Datenkartei aufgeführte) Gestaltmerkmale nach dem Rahmenvorstellungen der "Bauordnung Ortskern" zu erhalten sind.

KERNERNEUERUNGSZONE

Einzelparzellen und grössere zusammenhängende Bereiche des Ortskerns, deren Bebauung aus Sicht des Ortsbildes nicht erhaltenswert ist und gemäss den in den Teilplänen niedergelegten Rahmenvorstellungen ersetzt werden kann.

KERNERGÄNZUNGSZONE

Rückwärtige, in Einzelfällen auch seitliche, beschränkt bebaubare Hofräume im Anstoss an die Hauptbauten der Strassen- und Platzrandbebauung des Ortskerns.

LAUBE

In der ursprünglichen Bedeutung wird mit Laube ein halböffentlicher, offener, im Idealfall durchlaufender Gang an der Strassenfront eines Gebäudes bezeichnet (vgl. Arkade). Die hier angewandte Bezeichnung gilt der beim einheimischen Bauernhaus zu beobachtenden offenen, üblicherweise in Holz ausgeführten und aus den Boden abgestützten Konstruktion, welche, obwohl der Aussenmauer vorgestellt, unter dem abgeschleppten Dach des Hauptbaues liegt. Diese meist hofseitigen Lauben dienen der vertikalen Erschliessung, dem Aufenthalt und ebenso der Aufbewahrung und dem Trocknen von Früchten, Holz, Wäsche, usw.

NUTZUNGSZIFFER

(gemäss Definition Zonenreglement-Normalie 5/63).

PERIMETER DES ORTSKERNS

Auf den Teilplänen eingetragene Grenzlinie zum Geltungsbereich der Ortskernplanung.

PLATZKOTE

Höhe über Meer eines definierten Punktes als Bezugsniveau der gesamten anschliessenden Baugruppe.

WIDERKEHR

Grösserer, aus Merkmalen der Giebelgaube und der Lukarne entwickelter Dachaufbau, dessen Stirnseite bündig mit der Fassadenflucht des Gebäudes liegt und die Traufe des Hauptdaches unterbricht.

WÜRGE

Für das Baselbieterhaus charakteristische, meist im unteren Drittel vorgenommene Aufschiebung der Sparren.

VII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1 AUSNAHMEN BAU- UND ZONENVORSCHRIFTEN

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung besonderer Umstände eines Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften der Ortskernplanung beantragen.

2 AUSNAHMEN BAUPOLIZEIVORSCHRIFTEN

Auf Antrag des Gemeinderates kann die Bau- und Landwirtschaftsdirektion im Planungssperimeter Ortskern Ausnahmen von den allgemeinen Baupolizeivorschriften gestatten (Raumhöhe, Treppenbreiten, Belichtung, Fenster, usw.).

3 STRAFEN UND MASSNAHMEN

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Baureglementes und der darauf beruhenden weiteren Erlasse der Gemeinde werden wie Verstösse gegen kantonale Bauvorschriften bestraft. Es finden die §§ 135 und 136 des kantonalen Baugesetzes analog Anwendung. Anzeigen haben durch den Gemeinderat zu erfolgen. Ist ein den Vorschriften der Gemeinde widersprechender Zustand geschaffen worden, kann die Bewilligungsbehörde, unter Androhung der Ungehorsamsbestimmungen von Art. 292 des Schweiz. Strafgesetzbuches, die Beseitigung verlangen oder diese nach erfolgloser Mahnung auf Kosten des Fehlbaren selbst anordnen.

4 RECHTSMITTELBELEHRUNG

Beschwerdefähige Entscheide sind mit einer Rechtsmittelbelehrung, die Frist und Instanz enthält, zu versehen.

5 AUFHEBUNG VON VORSCHRIFTEN

Mit der Annahme dieses Baureglementes werden aufgehoben:

- Ergänzungsbestimmungen "Zone K" der "Zonenvorschriften Ortsplanung Gelterkinden" vom 16.06.70, Regierungsratsbeschluss Nr. 2431 vom 13. Juli 1971.
- Bau- und Strassenlinienplan Strehlgasse, Regierungsratsbeschluss Nr. 3702 vom 9. November 1971.
- Baulinienplan Rössligasse, Regierungsratsbeschluss Nr. 3661 vom 22. Dezember 1980.

6 INKRAFTSETZUNG

Das vorliegende Baureglement und die zugehörigen Pläne treten mit ihrer Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: 23.12.1985 / 17.08.1987

Beschluss der Gemeindeversammlung: 29.01.1986 / 23.09.1987

Erste Planaufgabe: 01.04.1986 - 30.04.1986

Zweite Planaufgabe: 09.10.1987 - 09.11.1987

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:
sig. Urs Winistörfer sig. Erich Buser

KANTON

Regierungsratsbeschluss Nr. 384 vom 23.01.1990

Der Landschreiber:
sig. Guggisberg

Publiziert im Amtsblatt Nr. 4 vom 25.01.1990