

Gemeinde Nürensdorf

Richtlinien für die Behandlung von Baugesuchen in den Kernzonen im Sinne einer einheitlichen Praxisanwendung

Formelle Anforderung an das Baugesuch im Baubereich A

Das Baugesuch ist mit einer Bestandesaufnahme des Gebäudeprofils (Schnitte Mst. 1 : 100 oder 1 : 50, vermasst) und der Fassaden (Mst. 1 : 100 oder 1 : 50) oder anstelle der Fassadenpläne, fotografische Aufnahmen der Ansichten ca. Mst. 1 : 100, einzureichen.

Materielle Anforderungen an die Baute

1. Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil gemäss Art. 6 BauO sind:

a) Im Interesse des Ortsbildschutzes

- Anpassung von kleineren Niveauunterschieden, ungleicher Dachneigungen etc.
- Eliminierung störender Gebäudepartien und schlechter Gebäudeproportionen, in der Regel durch Veränderungen in jüngster Zeit
- Erhöhung des Firstes auf wenigstens 36° alte Teilung bei ausgesprochen flacher Dachneigung
- Eliminierung schiefer Gebäudefluchten

b) Aus wohnhygienischen Gründen

- Anhebung der Gebäude- und Firsthöhe
 - bei Umbauten: um das zusätzliche Konstruktionsmass von Unterdach und Wärmedämmung (max. 20 cm)
 - bei Neubauten: unter Berücksichtigung der bisherigen EG-Kote um das zusätzliche Mass für die Raumhöhe (§ 304 PBG). Zusammen mit dem Mehrmass für die Dachkonstruktion darf die Anhebung von Traufe und First max. 80 cm betragen. Im Einzelfall ist zu entscheiden, ob die obere Firstbegrenzung trotzdem beibehalten werden kann.

- Vergrösserung der Aussenabmessungen zufolge Aussenwärmedämmung bei Umbauten.

nicht wohnhygienisch begründet sind Abweichungen von der Profillinie z.B. zwecks Vermehrung der Geschossfläche, Abdrehung des Baukörpers zwecks günstigerer Besonnungsverhältnisse, Rückversetzung des Gebäudes von der Strasse zufolge Verkehrsimmissionen etc.

c) Aus Gründen der Verkehrssicherheit

- Die Erschliessung der Baute (Zu- und Wegfahrt) ist nur unter Änderung der Gebäudesituation überhaupt möglich.
- Eine allfällige Abweichung soll an der Grundfläche des Gebäudes nichts ändern.
- Max. Abweichung 2.00 m

Die Gründe für die Abweichung vom Gebäudeprofil sind im Einzelfall von der Bauherrschaft darzulegen. Die Abweichung hat sich auf das geringst mögliche Mass zu beschränken. Eine Kumulation der Massangaben ist ausgeschlossen.

2. Erscheinung der Baute (Art. 9 BauO)

Baubereich A

Im besonderen Masse ist im Baubereich A die bestehende Fassadengestaltung und -teilung zu berücksichtigen (Ökonomieteil, Wohnteil, kleinmassstäbliche Ausbildung). Im Grundsatz darf davon nicht abgewichen werden.

Laubengänge sind speziell sorgfältig in die Fassade zu integrieren. Sie sind unter der Traufe anzuordnen und vollständig in das Vordach zu integrieren. Fassadenrisen sind bei unauffälliger Gestaltung zur Erstellung von Balkonen erlaubt. Stirnseitig sind nur filigrane Balkone möglich, die sich besonders gut in die Fassade eingliedern. Bei Neubauten sind sie unter dem Vordach anzubringen und bei bestehenden Bauten wird je nach Situation/Einfügung entschieden. Teilverglasungen sind bei Sitzplätzen und Balkonen als Wind- oder Lärmschutz zulässig, jedoch keine Wintergärten. Die Fenster sind mit einer Fenstereinfassung und Sprossenteilung zu versehen. Ausser im Bereich von Holzverschalungen sind Jalousieläden anzubringen (Ausnahme: kleine Fenster von Nebenräumen).

Baubereich B und C

Stirnseitig sind Balkone unter das Vordach zu integrieren, bei bestehenden Bauten je nach Situation/Einfügung. Bei Kehrfirsten oder Längsseiten wird bei guter architektonischer Lösung eine Auskragung toleriert. Windschutzwände aus Glas mit filigranen Profilen sind bei guter Eingliederung und an nicht exponierter Lage erlaubt. Wintergärten sind nicht zulässig. Die Fenster sind mit einer Fenstereinfassung zu versehen. Zur Erhöhung des Wohnkomforts sind grössere Fensterfronten im Bereich von Sitzplätzen und Balkonen möglich. Ausser im Bereich von

Holzverschalungen sind Jalousieläden anzubringen (Ausnahme: kleine Fenster von Nebenräumen).

Im Baubereich C sind in den Obergeschossen teilweise so genannte französische Balkone zulässig, sofern gestalterisch eine gute Lösung erreicht wird.

3. Dachflächenfenster

Baubereich A und B:

im 1. Dachgeschoss:	max. Lichtmass aussen 78 x 118 cm
im 2. Dachgeschoss:	max. Lichtmass aussen 55 x 98 cm

Ausführung in Kupfer bzw. dunkelfarbig an Dacheindeckung angepasst.

Baubereich C:

im 1. Dachgeschoss	max. Lichtmass aussen 78 x 140 cm
im 2. Dachgeschoss:	max. Lichtmass aussen 78 x 118 cm

Ausführung in Kupfer oder Blech bzw. der Dacheindeckung angepasst.

4. Dachaufbauten

Die Dachaufbauten dürfen in allen Baubereichen im Sinne von § 292 PBG insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

In den Baubereichen A und B sind zulässig:

Schlepplukarnen

max. Breite	2.80 m
max. Fensterhöhe	1.20 m
Dachneigung	mind. 20° alter Teilung

Giebellukarnen

max. Breite	2.80 m
max. Fensterhöhe	1.20 m
Dachneigung	analog Dachneigung des Hauptdaches

Ochsenaugen

max. Breite	0.80 m
-------------	--------

Die Ausgestaltung im Detail (Ort, Traufe, Rinne, Sprossen, Dachanschluss) hat nach den traditionellen Mustern zu erfolgen.

Kaminzüge

Kaminzüge sind zurückhaltend in die Dachfläche zu integrieren. Es dürfen max. vier Kaminzüge zu einem Dachdurchbruch zusammengefasst werden.

Für die Höhe der Kamine für Wohnraumheizungen gelten die „Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach“. Für die Höhe der Kamine für Cheminées etc. gelten die feuerpolizeilichen Richtlinien. Bis zum Dach sind Kaminzüge immer innerhalb des Gebäudes bzw. Wandquerschnittes zu führen.

Im Baubereich C sind zulässig:

Schlepplukarnen

max. Breite	2.80 m
Dachneigung	mind. 20° alter Teilung

Giebellukarnen

max. Breite	2.80 m
-------------	--------

Ochsenaugen

max. Breite	0.80 m
-------------	--------

Die Dachaufbauten dürfen frontal offen oder verglast sein.

Kaminzüge

Kaminzüge sind zurückhaltend in die Dachfläche zu integrieren. Es dürfen max. vier Kaminzüge zu einem Dachdurchbruch zusammengefasst werden.

Für die Höhe der Kamine für Wohnraumheizungen gelten die „Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach“. Für die Höhe der Kamine für Cheminées etc. gelten die feuerpolizeilichen Richtlinien. Bis zum Dach sind Kaminzüge immer innerhalb des Gebäudes bzw. Wandquerschnittes zu führen.

5. **Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte im Baubereich C sind an nicht exponierter Lage zulässig und dürfen eine Breite von max. 5.00 m aufweisen resp. zusammen mit allfälligen Dachaufbauten höchstens ein Zweitel der Fassadenlänge beanspruchen.

6. **Berechnung des Masses in der Horizontalprojektion (Art. 11 BauO)**

Schlepp- und Giebellukarnen werden bezüglich Berechnung des Flächenmasses einander gleichgestellt. Bei Schlepplukarnen gilt das Mass der analogen Giebellukarne. Die Ort- und Traufgesimse von Hauptdach und Lukarnenbedachung bleiben unberücksichtigt, ebenfalls der Durchbruch für Kamine, Sanitärentlüftungen etc. üblichen Ausmasses.

7. Abweichungen gemäss Art. 9 Abs. 2 BauO

Lösungen, die zu Abweichungen gegenüber Art. 9 Abs. 1 BauO berechtigen, sind als Projektvorschlag vorgängig der formellen Baueingabe der Baubehörde zur Stellungnahme vorzulegen und zu begründen. Die Baukommission zieht zur Beurteilungen einen neutralen Fachberater bei und entscheidet:

- a) ob zusätzliche planliche Darstellungen nötig sind
- b) ein Vergleichsprojekt einzureichen ist (falls nicht bereits erstellt)
- c) Besprechungen mit dem Projektanten angezeigt sind
- d) unter welchen Voraussetzungen die baurechtliche Bewilligung in Aussicht gestellt werden kann
- e) Alsdann entscheidet die Baukommission im ordentlichen Bewilligungsverfahren.

Nürens Dorf, 6. Juni 2006

Genehmigt durch Beschluss des Gemeinderates vom 6. Juni 2006