



## Gemeinde Kerzers

### Änderung der Ortsplanung

---

### Art. 10 Planungs- und Baureglement (Ortsbildschutzperimeter)

#### Das Änderungsdossier besteht aus:

- Art. 10 Planungs- und Baureglement
- Zonennutzungsplan
- Gemeinderichtplan Teil Verkehr
- Beilage: Erläuterungsbericht

#### Genehmigungsvermerke

1. Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 17 vom 28. April 2017
2. Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 39 vom 28. September 2018
3. Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. Nr. 20 vom 17. Mai 2019

Vom Gemeinderat Kerzers beschlossen am 17. Juli 2019

Der Gemeindegeschreiber

Die Gemeindepräsidentin

Durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt am

Der Staatsrat, Direktor

## Genehmigung

17. Juli 2019

1384\_390\_Änderung\_PBR\_GE\_190717.docx/bz



## Änderung Art. 10 Planungs- und Baureglement

Auf der Grundlage des «Konzepts Ortsbildschutzperimeter Dorfkern» wird Art. 10 des Planungs- und Baureglements geändert. Der Artikel lautet neu wie folgt:

	<b>Art. 10 Ortsbildschutzperimeter</b>
<i>Ziel</i>	<sup>1</sup> Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung sowie die sorgfältige Erneuerung und Ergänzung der baulichen Einheit des historischen Dorfkerns und der Eigenart seiner Siedlungsräume, Strassenzüge, Plätze, Ortsansichten und Einzelobjekte.
<i>Bestehende Gebäude</i>	<p><sup>2</sup> Nicht geschützte Gebäude können umgenutzt, umgebaut und erweitert werden. Grundrisse können an veränderte Nutzungsbedürfnisse angepasst werden. Es gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Der äussere Charakter des Gebäudes ist zu erhalten. Die traditionelle Unterteilung von Wohn- und Ökonomieteil bleibt sichtbar.</li> <li>b) Die geringfügige Erhöhung aus wohnhygienischen Gründen ist zugelassen. Die Aufstockung von An- und Nebenbauten muss sich dem Hauptgebäude unterordnen.</li> <li>c) Firstrichtung und Dachneigung sowie Auskragung und Form der Vordächer bleiben erhalten.</li> <li>d) Erweiterungen müssen bezüglich Volumen, Proportionen, architektonischem Ausdruck, Materialisierung und Farbgebung auf das Hauptgebäude, die umgebende Bebauung und die Aussenräume abgestimmt sein.</li> </ul>
<i>Abbruch und Wiederaufbau</i>	<p><sup>3</sup> Für den teilweisen oder vollständigen Abbruch von nicht geschützten Hauptgebäuden müssen funktionale und/oder strukturelle Gründe vorliegen. Der Abbruch wird nur bewilligt, wenn ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt.</p> <p>Für den Wiederaufbau sind grundsätzlich die Lage, das Volumen und die Proportionen des abgebrochenen Gebäudes massgebend. Abweichungen können bewilligt werden, wenn eine Verbesserung für das Ortsbild erreicht wird.</p>
<i>Neue Hauptgebäude</i>	<p><sup>4</sup> Neue Hauptgebäude sind nur in den im Zonennutzungsplan bezeichneten bebaubaren Freiräumen gestattet. Es gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Der Abbruch bestehender Bauten ist erlaubt, wenn durch die Neubebauung eine qualitätsvolle, ortsbildverbessernde Situation entsteht.</li> <li>b) Stellung, Ausrichtung, Volumen und Proportionen der Neubauten sind aus der jeweiligen Situation zu entwickeln und sorgfältig in das Ortsbild zu integrieren.</li> <li>c) In den bebaubaren Freiräumen richtet sich die Geschosshöhe grundsätzlich nach den Zonenvorschriften der entsprechenden Bauzone. Bei der Festlegung der Geschosshöhe sind zusätzlich die umliegenden geschützten Gebäude zu berücksichtigen.</li> <li>d) Für den bebaubaren Freiraum 2 gelten zusätzlich die Bestimmungen gemäss Abs. 8.</li> </ul>

*Kleinbauten*

- <sup>5</sup> Das Errichten von freistehenden Kleinbauten ist unter folgenden Bedingungen erlaubt:
- a) Die Gebäudefläche beträgt maximal 36 m<sup>2</sup>, die Gesamthöhe (h) maximal 3,5 m und die Fassadenhöhe (Fh) maximal 2,8 m.
  - b) Die Baute darf nicht für eine Ausdehnung der primären Nutzung des Hauptgebäudes bestimmt sein.
  - c) In Bezug auf Volumen, architektonischen Ausdruck, Materialisierung und Farbgebung muss die Nebenbaute auf das Hauptgebäude, die Nachbarbauten und die Aussenräume abgestimmt sein. Sie darf die innere oder äussere Erscheinung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

*Dächer und Fassaden*

- <sup>6</sup> Für die Dach- und Fassadengestaltung gelten folgende Bestimmungen:
- a) Dächer:
    - Für Hauptgebäude sind nur Steildächer mit beidseitig gleichmässiger Dachneigung von 35-45° und ortsüblichen Dachvorsprüngen gestattet.
    - Die Eindeckung erfolgt mit roten Tonziegeln.
    - Auf bestehenden Gebäuden sowie deren Anbauten sind keine neuen Gauben oder Lukarnen zugelassen. Bestehende Gauben und Lukarnen können beibehalten werden, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
    - Fensteröffnungen in der Dachfläche sind unter folgenden Bedingungen gestattet:
      - Die Grösse einzelner Dachfenster darf 78x140 cm nicht überschreiten. Ansonsten sollte die Maximalgrösse bei 66x140 cm belassen werden, um Sparrenwechsel zu vermeiden.
      - Eine grössere Dachverglasung je Dachfläche ist zugelassen. Solche Verglasungen sind mit Vorzug auf wenig einsehbaren Dachflächen anzuordnen.
      - Die Gesamtfläche der Dachöffnungen darf 1/10 der Dachfläche (einschliesslich Vordachbereich) nicht überschreiten. Die Dachfläche rechnet sich aus der effektiven Ortlänge x Traulänge.
      - Dachfenster und Dachverglasungen müssen regelmässig, unter Respektierung des Dachstuhls und in Bezug auf die Fassadengliederung angeordnet werden. Der Einbau erfolgt vertieft, bündig zur Dacheindeckung. Hervorstehende Beschattungs- oder Storenelemente sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Sparren und die Dachstuhlstruktur müssen erhalten bleiben.
    - Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
    - Ortsübliche, den traditionellen Einfahrten nachempfundene Quergiebel sind bei nicht geschützten Bauten zugelassen.
    - Die kantonalen Minimalanforderungen betreffend Sonneneinstrahlung, Belichtung und Belüftung in Wohnräumen sind nach Möglichkeit einzuhalten (Art. 71 RPBR).
    - Für Solaranlagen gelten die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton.

## b) Fassaden:

- Die Anordnung, Gestaltung und Materialisierung von Fassadenöffnungen, Türen und Läden richten sich nach der herkömmlichen, ortstypischen Bauweise.
- Materialien und Farben müssen mit der Umgebung abgestimmt sein. Grelle Anstriche und Farbtöne sowie glänzende Materialien sind nicht gestattet.
- Grössere Verglasungen in den Fassaden dürfen sich nicht störend auf das Gesamtbild des Gebäudes und seine charakteristischen Merkmale auswirken. Dies gilt besonders für die Grösse, die Proportionen und die Anordnung sowie den Anteil der glassichtigen Öffnungen an der Gesamtfläche. Dieser ist auf maximal 1/3 der gesamten Fassadenlänge beschränkt. Darüber hinaus gehende Glasflächen sind durch einen Holzfilter zu kaschieren.
- Der Gemeinde ist in nützlicher Frist vor der Ausführung ein verbindliches Material- und Farbkonzept mit Bemusterung vorzulegen.

*Aussenraum*

<sup>7</sup> Für die Aussenraumgestaltung gelten folgende Bestimmungen:

- a) Ortsbildprägende Strukturen und Elemente des Aussenraums sind zu erhalten und in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Dies gilt namentlich für
- die Abfolge von Hausvorplätzen und Vorgärten entlang des öffentlichen Strassenraums
  - den kompakten Siedlungsraum mit gassenartigen Erschliessungsbereichen zwischen Kirchenbezirk und Hinterer Gasse
  - den «inneren Freiraum der historischen Siedlung» (gemäss ISOS) zwischen Vorderer und Hinterer Gasse
  - traditionelle Einfriedungen und Mauern
  - Bodenbeläge aus Kies und Pflästerungen aus Naturstein.
- b) Neue Bodenbeläge aus Asphalt, Teer, Zement und ähnlichen Materialien sind nur für Erschliessungswege zulässig. Alle übrigen Flächen, inklusive Parkplätze, sind mit Kies, Pflästerungen aus Naturstein oder Sicker- oder Rasengittersteinen zu versehen.
- c) Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen sind nach Möglichkeit in das Hauptgebäude zu integrieren. Oberirdische Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.
- d) Für Geländeänderungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 58 PBR.

*Obligatorischer  
Detailbebauungsplan*

<sup>8</sup> Der Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan o (Innerer Freiraum) ist im Zonennutzungsplan bezeichnet. Die Aufteilung gemäss Art. 6 Abs. 2 PBR ist möglich. Für den Detailbebauungsplan gelten folgende Ziele und Grundsätze:

## a) Zweck

- Der Detailbebauungsplan (mehrteilig möglich) bezweckt eine massvolle, situationsangepasste bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung des schützenswerten «inneren Freiraums der historischen Siedlung» (gemäss ISOS) und des Hochwasserschutzes.

- b) Erschliessung und Parkierung
  - Die Strassenerschliessung erfolgt von der Vorderen Gasse und der Kreuzgasse.
  - Erschliessung und Parkierung sind gemeinschaftlich und flächensparend zu organisieren. Die Parkierung ist nach Möglichkeit unterirdisch oder im Gebäudeinnern anzuordnen.
  - Der öffentliche Fussweg über das Kriegergässli ist zu erhalten.
- c) Bebauung und Aussenraum
  - Entlang der Vorderen Gasse kann die bestehende Bebauung durch Erweiterungen und Anbauten ergänzt werden.
  - Die zweite Bautiefe südlich der Hinteren Gasse kann mit neuen Hauptgebäuden ergänzt werden. Die Neubauten sind sorgfältig in die Topografie einzupassen.
  - Der verbleibende Freiraum ist von oberirdischen Bauten und Unterniveaubauten freizuhalten und als durchgehender und bepflanzbarer Aussenraum zu gestalten.

#### *Abweichungen*

<sup>9</sup> Abweichungen von den Bestimmungen gemäss Abs. 2 bis 8 können bewilligt werden, wenn die Anwendung der betreffenden Bestimmungen den Zielen des Ortsbildschutzes entgegensteht oder die Abweichung zu einer für das Ortsbild insgesamt besseren Lösung führt.

#### *Vorprüfungsgesuch*

<sup>10</sup> Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG und Art. 88 RPBR erforderlich.