

Bauen in Zonen gemäss § 4 sowie Kernzonen BNO

Empfehlungen, bevor Sie planen und bauen...

Für Neu- und Umbauten mit grösseren räumlichen Auswirkungen ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und durch das Fachgremium Qualitätssicherung BNO prüfen zu lassen. Der Gemeinderat stützt seinen Entscheid über Bauvorhaben in diesen Zonen und Gebieten auf die Beurteilung des Fachgremiums ab.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde wird empfohlen und soll dazu dienen, die Verfahren derart abzustimmen, dass eine abschliessende positive Begutachtung gewährleistet werden kann. In dieser Vorphase – vor Inangriffnahme der eigentlichen Arbeiten des Baugesuchsverfahrens selbst – gilt es zu klären, welche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind und welche Akteure einzubinden sind. Das Fachgremium Qualitätssicherung BNO stellt sicher, dass konkrete Bauvorhaben in einem frühen Stadium die gemäss BNO geforderten Qualitäten erreichen kann.

Kontakt: Gemeinde Vordemwald
Gemeindeschreiber Stephan Niklaus
Poststrasse 2
4803 Vordemwald
Tel. 062 746 80 21
stephan.niklaus@vordemwald.ch

Ziele:

- Klärung Grundlagen und Rahmenbedingungen
- Anforderungen der öffentlichen Hand
- Erforderliche Fachdisziplinen
- Erforderlicher Detaillierungsgrad
- Definition Prozessablauf

I. Formelles

Die rechtlichen Grundlagen bilden die § 4 BNO, § 15 ff. BNO sowie § 59 BNO.

II. Anforderungen

Die vorliegenden Empfehlungen dienen den Gesuchstellenden und den von ihnen beauftragten Fachpersonen, die erforderlichen Angaben für die Prüfung ihres Bauvorhabens in der erforderlichen Bearbeitungstiefe einzureichen.

Vollständigkeit Klare und vollständige Dossiers, die gemäss nachstehenden Erläuterungen die entsprechenden Anforderungen konkretisieren, sind Voraussetzung für eine rasche Projektbeurteilung.

Ausgangszustand Zusätzlich zum Situationsplan sind auf einem Übersichtsplan in grösserem Massstab allfällige Inventarobjekte und weitere Objekte des Ortsbildes darzustellen. In einer kommentierten Dokumentation ist der Ausgangszustand mit den bestehenden ortsbaulichen und landschaftlichen Qualitäten zu erfassen.

Projektierung Bei der Planung des Bauvorhabens sind mehrere Varianten anhand verschiedener Eignungskriterien vergleichend darzustellen (Machbarkeit, Kosten, Umweltauswirkungen, usw.). Von besonderem Interesse sind Argumente aus Sicht des Ortsbildes.

Auswirkungen In einem kurzen Beschrieb soll ersichtlich werden, welche direkten und indirekten, positiven und negativen Auswirkungen das Bauvorhaben auf das Ortsbild haben wird. Die Projektbestandteile sind in geeigneter Weise in Projektplan, Situationsplan und Übersichtsplan sowie in einem Modell 1:500 in geeignetem Ausschnitt darzustellen. Es ist aufzuzeigen, ob und wenn ja, wie schutzwürdige Interessen tangiert werden (Inventarinhalte, planungsrechtliche Festlegungen usw.).

Gestaltung Für Bauten und Anlagen, deren Gestaltung das Ortsbild beeinflusst, sind Angaben zur Einordnung und Gestaltung zwingend notwendig. Dazu gehören Angaben zu Volumetrie (Gebäudeform und Proportionen), Konstruktionsart, Material-, Farbwahl und Art der Fassaden / Bedachung sowie zu den Elementen der Umgebungsgestaltung (z.B. Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, Materialisierung Beläge, Vegetation).

Terrainveränderungen Die geplanten permanenten Terrainveränderungen sind darzustellen.

IV. Angaben zum Bauvorhaben

Parzellen GB Nr. _____ Grösse in m2 _____

Adresse _____

Zone gemäss BNO _____

Gestaltungsplanpflicht Ja / Nein

Bemerkungen: _____

Bauen nach BNO

Arealüberbauung

Sondernutzungsplan

Kultur-/Naturobjekte Ja / Nein

Bemerkungen: _____

Gewässer Ja / Nein

Bemerkungen: _____

Vorbelastung durch Lärm Ja / Nein

Bemerkungen: _____

Wärmeversorgung _____

Erschliessung _____

Nutzung _____

V. Kostentragung

Für die Beurteilung wird der entsprechende Aufwand der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. Das Erstgespräch mit einer Vertretung des Fachgremiums ist unentgeltlich.