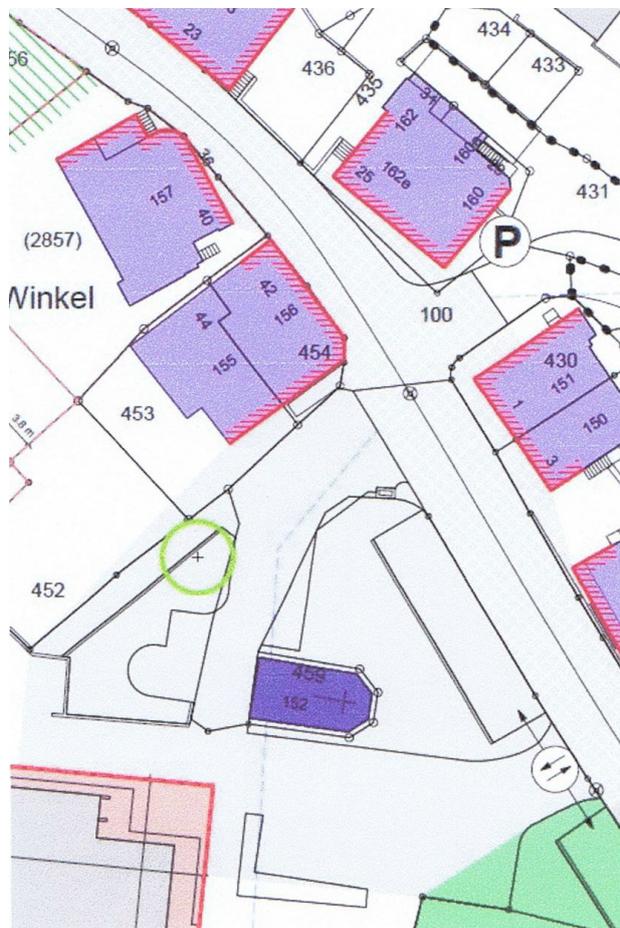


Auszug aus dem Entwurf Bebauungsplan "Kernzone Winkel"



Genehmigungsinhalt

- Perimeter Bebauungsplan
- Volumenschutz - Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3
- ▨ Pflichtbaulinien
- Baubereiche Hochbauten (mit maximaler Anzahl Vollgeschosse und Bezeichnung)
- ⊛ Bauliche Regelung Parz. Nr. 170
- ▨ Baubereiche unterirdische Bauten

Die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf machen unter dem Artikel 4 eine klare Aussage über die Parzellen Nrn. 453 und 454 zum Volumenschutz:

- „Art. 4 Volumenschutz - Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3
- 1 Die Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3 sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen und in ihrer Bausubstanz grundsätzlich zu erhalten. Volumenerweiterungen und Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sind ausnahmsweise zulässig, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.
 - 2 Die Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3 dürfen ausnahmsweise abgebrochen werden, wenn die Bausubstanz aus bautechnischen Gründen nicht mehr erhalten werden kann, eine Baubewilligung für einen Ersatzbau vorliegt und die Ausführung dieses Ersatzbaus gesichert ist. Die Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3 müssen an gleicher Stelle und den gleichen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch für das Ortsbild und aus wohngygienischen Gründen eine gesamthaft bessere Lösung entsteht. Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung dieser Verpflichtungen Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen.“

Die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf machen unter dem Artikel 5 eine klare Aussage über die Parzellen Nrn. 453 und 454 zu den Pflichtbaulinien:

- „Art. 5 Pflichtbaulinien
- Die Pflichtbaulinie regelt die Stellung der Bauten zum Strassenraum oder bezeichnet den Baubereich eines schützenswerten Gebäudes. Sie gilt über alle realisierten Geschosse exkl. Attikageschosse. Neubauten sind zwingend auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Von der Pflichtbaulinie darf nur in begründeten Fällen abgewichen werden (Beachtung Einpassung Ortsbild).“

Das Bau- und Zonenreglement macht zu der Zone, wo sich die Parzellen Nrn. 453 und 454 befinden, die folgenden Einschränkungen:

- „Art. 9 Kernzonen Winkel und Dorf
- 1 Die Kernzonen Winkel und Dorf dienen dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung der historischen Ortsteile.
 - 2 Es sind Wohnbauten, nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.
 - 3 In einem Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters, insbesondere Abmessungen Bauvolumen, maximale Gebäudehöhe, Dachformen, schützenswerte Bauten, öffentliche Freiräume, Verkehrsanlagen und öffentliche Fuss- und Veloverbindungen festgehalten.
 - 4 Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten können nur gestützt auf einen Bebauungsplan oder einen im Nachgang zu einem Bebauungsplan erlassenen Gestaltungsplan erteilt werden.
 - 5 Der Gemeinderat kann Baumaterialien, Farbe, Bepflanzung sowie weitere Gestaltungselemente vorschreiben, um den Charakter des historischen Ortsteils zu wahren und eine einheitliche Entwicklung zu gewährleisten.“