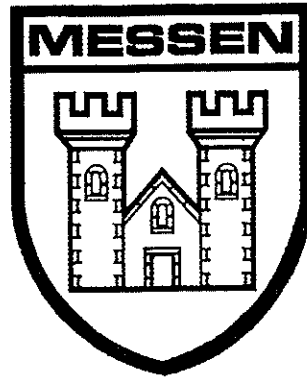


EINWOHNERGEMEINDE

MESSEN

ZONENREGLEMENT



Öffentliche Auflage

vom 09. April bis 08. Mai 1998

Vom Gemeinderat beschlossen

am 01. April 1998

Der Gemeindepräsident :

Die Gemeindeschreiberin :

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 1021 vom 18. Mai 1999

Der Staatsschreiber



Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Messen folgende Bestimmungen:

§ 1 Unterteilung

1 Unterteilung Das Gemeindegebiet von Messen ist gemäss Zonenplan in folgende Nutzungs- und Schutzzonen unterteilt:

	Name	Paragraph	Abkürzung	Seite
2	Bauzonen			
	• Wohnzone zweigeschossig mit niedriger Ausnützung	§ 3	W2a	2
	• Wohnzone zweigeschossig für verdichtetes Bauen	§ 4	W2b	3
	• Kernzone Erhaltung	§ 5	KE	4
	• Landwirtschaftliche Kernzone	§ 6	LK	5
	• Gewerbezone	§ 7	G	6
	• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	§ 8	öBA	7
3	Schutzzonen			
	• Ortsbildschutzzone	§ 9	OBS	8
4	Weitere Zonen			
	• Landwirtschaftszone	§ 10	L	10
	• Freihaltezone	§ 11	FHZ	11
	• Hofstattzone	§ 12	HSZ	11
5	Gesch. Objekte			
	• Naturobjekte geschützt	§ 13		11
	• Kulturobjekte	§ 14		12
	• Archäologische Fundstellen	§ 15		13
6	Standorte			
	• Mit Abfällen belastete Standorte	§ 16		13

§ 2 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

- | | | |
|---|---------|--|
| 1 | Nutzung | Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG. |
| 2 | Übriges | Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der Kantonalen Bauverordnung (KBV) und nach §§ 3 ff dieses Reglements. |
-

§ 3 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2a

- | | | | | |
|---|------------|---|---|--------------|
| 1 | Zweck | Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung | | |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, Arztpraxis, Coiffeur-salon usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren usw. | | |
| 3 | Bauweise | Freistehende Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser. | | |
| 4 | Baumasse | Ausnützungsziffer | | max. 0.35 |
| | | Grünflächenziffer | | mind. 50 % |
| | | Geschosszahl | mind. 1 G | max. 2 G |
| | | Gebäudehöhe | | max. 6.50 m |
| | | Gebäudelänge | | max. 30.00 m |
| 5 | Gestaltung | Dachneigung | mind. 25 ° | max. 45 ° |
| | | Dachvorsprünge | müssen mind. 0.80 m betragen. Bei Satteldächern auf der Giebelseite mind. 0.50 m. | |
| | | Dachaufbauten | siehe § 64 KBV | |
| | | Bedachung | naturrote oder braun engobierte Tonziegel | |
| 6 | Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regions-typischen Bäumen anzustreben. | | |
| 7 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten. | | |

§ 4	Wohnzone zweigeschossig	(PBG § 30)	W2b
1	Zweck	Normale Wohnzone.	
2	Nutzung	Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3	Bauweise	Es gilt die offene Bauweise.	
4	Baumasse	Ausnützungsziffer	max. 0.45
		Grünflächenziffer	mind. 50 %
		Geschosszahl	mind. 2 G
		Gebäudehöhe	max. 6.50 m
		Gebäudelänge	max. 30.00 m
5	Gestaltung	Dachneigung	mind. 25 ° max. 45 °
		Dachvorsprünge	müssen mind. 0.80 m betragen. Bei Satteldächern auf der Giebelseite mind. 0.50 m.
		Dachaufbauten	siehe § 64 KBV
		Bedachung	naturreote oder braun engobierte Tonziegel
6	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regions-typischen Bäumen anzustreben.	
7	Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.	

§ 5	Kernzone Erhaltung	(PBG § 31)	KE
1	Zweck	Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.	
2	Nutzung	Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nicht störende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3	Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien und farbliche Gestaltung).	
4	Baumasse	Ausnützungsziffer Grünflächenziffer - Baumäquivalent Geschosszahl mind. 2 G	keine 20 % 30 m ² 2 G
5	Gestaltung	gemäss Ortsbildschutzzone § 9 (Abs. 5)	
6	Umgebung	gemäss Ortsbildschutzzone § 9 (Abs. 6)	
7	Antennen	gemäss Ortsbildschutzzone § 9 (Abs. 7)	
8	Sonnenkollektoren	gemäss Ortsbildschutzzone § 9 (Abs. 8)	
9	Besondere Bestimmungen	gemäss Ortsbildschutzzone § 9 (Abs. 10)	
10	Ausnahmen	Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten und Anbauten bezüglich Dachneigung, Dachvorsprünge und Bedachungsmaterial möglich, wenn sie für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind und nicht in Erscheinung treten.	

§	7	Gewerbezone	(PBG § 32)	G
1	Zweck	Gewerbezone mit Wohnanteil		
2	Nutzung	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie (eingeschränkt) Wohnungen.		
3	Bauweise	offen		
4	Baumasse	Ausnützungsziffer für Wohnnutzung	max.	0.15
		Überbauungsziffer	max.	50 %
		Grünflächenziffer	mind.	15 %
		- Baumäquivalent	pro Baum	30 m²
		Gebäudehöhe	max.	7.5 m
5	Gestaltung	Stellung	frei	
6	Umgebung	Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten, insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Ansaaten und Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.		

§ 8	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	(PBG § 34)	öBA
1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.	
2	Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.	
3	Baumasse	Ausnützungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl Gebäudehöhe	keine mind. 50 % max. 2 G max. 7.5 m
4	Umgebung	Die Umgebung (ausgenommen in der Ortsbildschutzzone) ist naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.	
5	Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.	

§	9	Ortsbildschutzzone	(PBG § 36)	OBS
1	Zweck	Schutz und Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen. Die Ortsbildschutzzone überlagert die Kernzone Erhaltung, die Landwirtschaftliche Kernzone, die Freihaltezone und Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.		
2	Nutzung	Gemäss Grundnutzungszone		
3	Bauweise	Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich hinsichtlich Proportionen, Massstäblichkeit, Bauart, Dachform, Materialien und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.		
4	Baumasse	Gemäss Grundnutzungszone		
5	Gestaltung	Stellung	analog traditionellen Bauten, am Hang in der Regel hangparallel.	
		Dachformen	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer; beidseitig gleich geneigt.	
		Dachneigung - Gehrschilder/Walme	mind. 35 °	max. 45 ° max. 60 °
		Bedachung	naturrote Tonziegel	
		Dachaufbauten	Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung Material und Farbe der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind und deren Charakter nicht wesentlich verändern.	
		Dachflächenfenster	Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie das Ortsbild nicht stören, sie nicht grösser als 0.9 m ² (inkl. Rahmen) sind und gesamthaft nicht mehr als 1/10 der Dachfläche ausmachen.	
		Dacheinschnitte	nicht zulässig	
		Dachvorsprünge	Ort	mind. 1.0 m
			Traufe	mind. 1.0 m

- | | | | |
|----|------------------------|-----------------------------|---|
| | | Fassaden | Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Einzelne Fassadenelemente wie Verputze, Türen, Tür- und Fenstergewände und - Formate, Sprossenteilung, Fensterläden, Lauben, Dachgesimse, usw. sind in traditioneller (herkömmlicher) Weise auszuführen. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 3 erfüllen. |
| 6 | Umgebung | Vorgärten/ Vorplätze | Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge sind wenn möglich Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zu verwenden. |
| 7 | Antennen | | Pro Wohnhaus ist nur eine Parabolantennen zulässig; es ist darauf zu achten, dass diese farblich der Umgebung anzupassen, der Standort sollte möglichst unauffällig sein. |
| 8 | Sonnenkollektoren | | Sonnenkollektoren sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen in die Fassadengestaltung oder die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören. |
| 9 | Abbruch von Bauten | | Der Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur bewilligt werden, wenn diese nicht geschützt sind und wenn gleichzeitig mit dem Abbruchgesuch ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung sichergestellt ist. |
| 10 | Besondere Bestimmungen | | Alle Baugesuche, welche die Ortsbildschutzzone betreffen, sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. |
| 11 | Ausnahmen | | Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten bezüglich Dachneigung, Dachvorsprünge und Bedachungsmaterial möglich. |

§	10	Landwirtschaftszone	(PBG § 37 bis)	L
1	Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.		
2	Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.		
3	Bauweise	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist in Abwägung sämtlicher Interessen ein optimaler Standort zu wählen.		
4	Baumasse	Geschosszahl	mind. 1 G	max. 2 G
		Gebäudehöhe		max. 6.50 m
		- Silos		max. 12.00 m
5	Gestaltung	Stellung	Firstrichtung hangparallel	
		Dachformen	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer; beidseitig gleich geneigt.	
		Dachneigung	mind. 35 °	max. 45 °
		- Gehrschilder/Walme		max. 60 °
		Bedachung	Je nach best. Bauten und Umgebung. Naturrote oder braun engobierte Tonziegel; braune oder rote Faserzementplatten (Eternit); Hauptgebäude mit Schieferplatten; Neben- gebäude auch mit Wellplatten	
6	Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.		
7	Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei bestehenden anderen Bauformen.		

§ 11	Freihaltezone	(PBG § 36 Abs. 2)	F
1	Zweck	Trennung und Gliederung der Bauzone, freihalten von empfindlichen Landschaftskammern und von wichtigen Grünräumen im Ortsbild.	
2	Nutzung	Landwirtschaftlich oder gartenbaulich.	
3	Bauten	Bauten sind nicht zulässig.	
4	Besondere Bestimmungen	Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit regionstypischen, standortheimischen Obstbäumen und Sträuchern.	

§ 12	Hofstattzone	(PBG § 36)	HSZ
1	Zweck	Die Hofstattzone ist eine Schutzzone im Sinne von Art. 17 RPG und § 36 PBG. Sie bezweckt, die bestehende Hofstatt in ihrem heutigen Bestand und Charakter zu erhalten	
2	Nutzung	Sämtliche Bäume sind zu erhalten, abgehende Bäume sind laufend zu ersetzen. Vorhandene Lücken sind durch Pflanzung neuer Hochstämme zu schliessen. Im Bereich der Hofstattzone sind keine Bauten oder Anlagen zugelassen. Die Hofstatt darf nicht beweidet werden.	

§ 13	Naturobjekt geschützt (markante Einzelbäume)	(PBG §§ 122 ff)	
1	Schutz	Die im Zonenplan mit einem Symbol bezeichneten Naturobjekte sind durch Beschluss des Regierungsrates (oder des Gemeinderates) unter Schutz gestellt.	
2	Massnahmen	Die besonderen Schutzmassnahmen sind in den jeweiligen Schutzverfügungen umschrieben.	
3	Unterhalt	Die Objekte sind entsprechend der Schutzverfügung zu unterhalten und zu nutzen.	
4	Zuständigkeit	Zuständig für Objekte von lokaler Bedeutung ist die vom Gemeinderat bezeichnete Instanz (z.B. Baukommission). Objekte von kantonaler Bedeutung stehen unter der Aufsicht des Kantons.	

§ 14 Kulturobjekte geschützt / schützenswert / erhaltenswert

- 1 Generelle
Vorschriften

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 Geschützte
Objekte
(PBG § 122 ff)

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
- 3 Schützens-
werte Objekte

Als schützenswert sind im Inventar wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

- 4 Erhaltenswerte Objekte Bei den im Inventar als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.
-

§ 15 Archäologische Fundstellen

- 1 Schutz Die archäologischen Fundstellen sind durch die Kulturdenkmälerverordnung unmittelbar geschützt.
- 2 Besondere Bestimmung Alle Baugesuche, die sich auf solche Fundstellen beziehen, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zu unterbreiten.
-

§ 16 Mit Abfällen belastete Standorte

- 1 Besondere Bestimmung Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der technischen Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belastete Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Baubehörde Abklärungen im Sinn von § 12 der kantonalen Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BSG 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.
-

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 17 Verfahren

- 1 Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.
-

§ 18 Inkrafttreten/Übergangsrecht

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 18. Mai 1999 in Kraft.
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
-

§ 19 Altes Recht

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 09. Juni 1987 aufgehoben.