



Bauen in Dorfzonen von Würenlingen

Projektierungsablauf, Richtlinien und erforderliche Unterlagen

1. Grundlagen für Bauen in Dorfzonen

- Bau- und Nutzungsordnung Würenlingen
- Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan Ortsbildschutz
- Praxis und Empfehlungen für Bauen in Dorfzonen von Würenlingen (Abschnitt 3)
- Prozess/Ablauf (Abschnitt 5)
- Ortsbild und Baukultur (Arbeitshilfe Kanton Aargau; www.ag.ch)

2. Aufgaben und Kompetenzen

Die Baukommission (BK) ist eine beratende Kommission des Gemeinderates. Die BK berät den Gemeinderat in allen Belangen des Bauwesens.

Aufgaben der BK (Auszug bezüglich Ortsbildschutz):

- Behandlung sämtlicher Baugesuche und Vorprojekte etc. nach vorangegangener sachlicher Prüfung durch den Bauverwalter oder einem durch die Gemeinde beauftragten Dritten.
- Einholen und Beraten aller vorgeschriebenen Berichte und Gutachten wie z.B. ein Fachgutachten Ortsbild.

Die Baukommission erlässt keine direkten Entscheide. Ausnahme bilden Geschäfte im Rahmen des Ortsbildschutzes und bei Arealüberbauungen bei denen die Kommission mit Ausnahme des Beschwerdefalles über folgende Aspekte selbständig entscheidet:

- Farbgestaltung
- Materialwahl
- Allgemeine Detailgestaltung

Die Berichte des Fachexperten Ortsbildschutz sind unverbindlich und werden, zusammen mit der Beurteilung der Baukommission, dem Gemeinderat zur Entscheidungsfindung im Baubewilligungsverfahren dienen. Dabei wird er die Einheit des Baugesuchs mit allen Bestandteilen beurteilen. Den definitiven Entscheid wird der Gemeinderat nach eigener Wertung frei und unabhängig fällen, wobei er dies erst nach der Publikation und der öffentlichen Auflage des Baugesuchs vornehmen wird, damit berechnigte Nachbarn ihre Argumente mit einbringen können.

Berichte des Fachexperten Ortsbildschutz werden der Baukommission zugestellt. Die Fachgutachten werden durch die Baukommission eröffnet.

Alle Schriftlichkeiten werden zum Zeitpunkt der Beurteilung des Baugesuchs dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat entscheidet in Kenntnis von eventuell unterschiedlichen Haltungen der Baukommission, des Fachgutachters und der Bauverwaltung.

3. Praxis und Empfehlungen für Bauen in Dorfzonen von Würenlingen (Auszug)

- Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein Fachgutachten nötig, hierfür wird auf Abschnitt 5 „Prozess/Ablauf für Bauen in Dorfzonen“ verwiesen.
- Gebäudetiefe in Dorfzonen ist in der Regel 12 Meter im Maximum
- Zweigeschossige Hauptbauten, mit oder ohne Kniestock (wenn ohne Kniestock ist die Traufe mindestens UK Decke anzuordnen).
- Dachneigung für Hauptbauten: ca. 40°
- Hochrechteckige Befensterung in der Regel im Verhältnis 2:1
- Struktur und Farbe der Ziegel sind frühzeitig mit den Behörden abzusprechen.
- Spenglerarbeiten in Kupfer oder Material welches sich der Kupferfarbe angleicht. Die Verwendung glänzender Bleche wie CRNI oder Uginox sind in der Dorfzone untersagt.
- Dachabschlüsse des Ortes sind mit eingesägten Ziegelleisten auszubilden. Die Traufe soll mit einem Bleischnitt der Sparren möglichst schmal ausgebildet werden.
- Dunstrohre und andere Lüftungsrohre sind nach Möglichkeit auf der strassenabgewandten Seite und mindestens 2 Ziegelreihen unter dem First anzuordnen. Zusätzliche Lüftungsrohre über Dach sind zur Bewilligung einzureichen.
- Die Detailierung der Holzverkleidungen, Absturzsicherungen der Geländer (Glas nicht erlaubt) sowie Verputz und die Farbgebung muss vor Ort bemustert werden. Die Bemusterung wird durch die Baukommission abgenommen.
- Für die Umgebungsgestaltung muss ein Detailplan für die Bepflanzung mit Angaben der gewählten Baum- und Straucharten zur Genehmigung eingereicht werden. Bei Mehrfamilienhäuser ist der Detailplan zusätzlich für die Begegnungsplätze sowie der Kinderspielplatz mit Angaben der Spielflächen und der Geräte zu ergänzen.

Damit der Charakter und die Gestalt unserer Umgebung bewahrt werden können, sollten dem Gartentyp entsprechende ortsübliche und einheimische Pflanzen eingesetzt werden. Als standort- und ortsbildfremde Bepflanzungen im bäuerlichen Raum können die leider schon weit verbreiteten Thuyabäumchen, Chamaecyparis (Scheinzypressen), Zedern und viele weitere Pflanzen südeuropäischer Herkunft genannt werden. Darüber hinaus ist auch auf Steingärten, verziert mit standortfremdem Schotter, zu verzichten sowie auf diverse immergrüne Gräser und nicht zuletzt auch auf Sommerflieger (Neophyten).

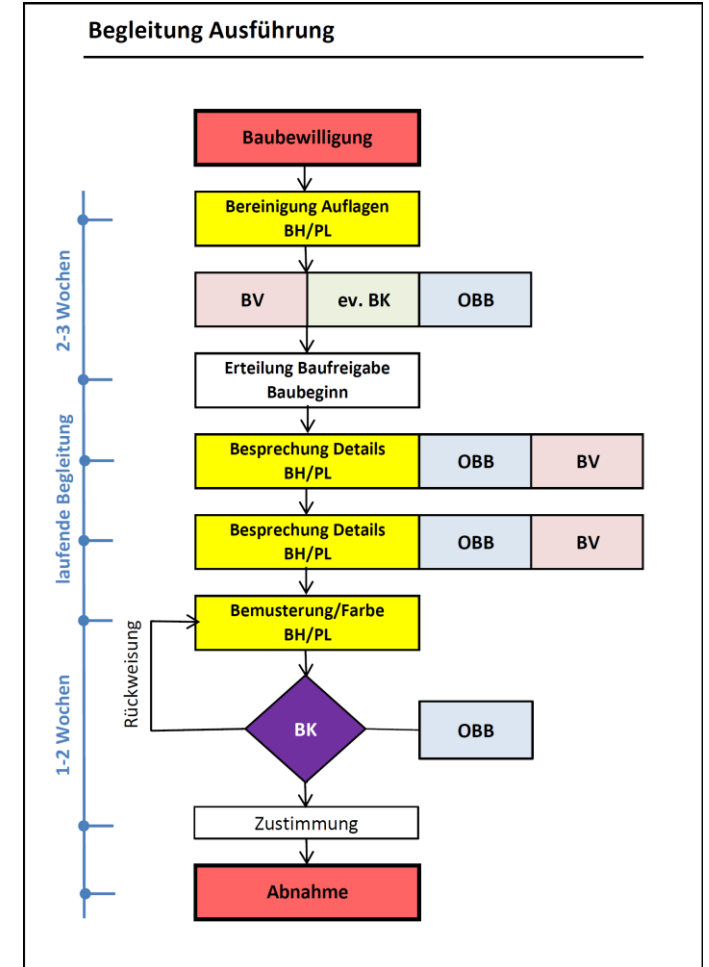
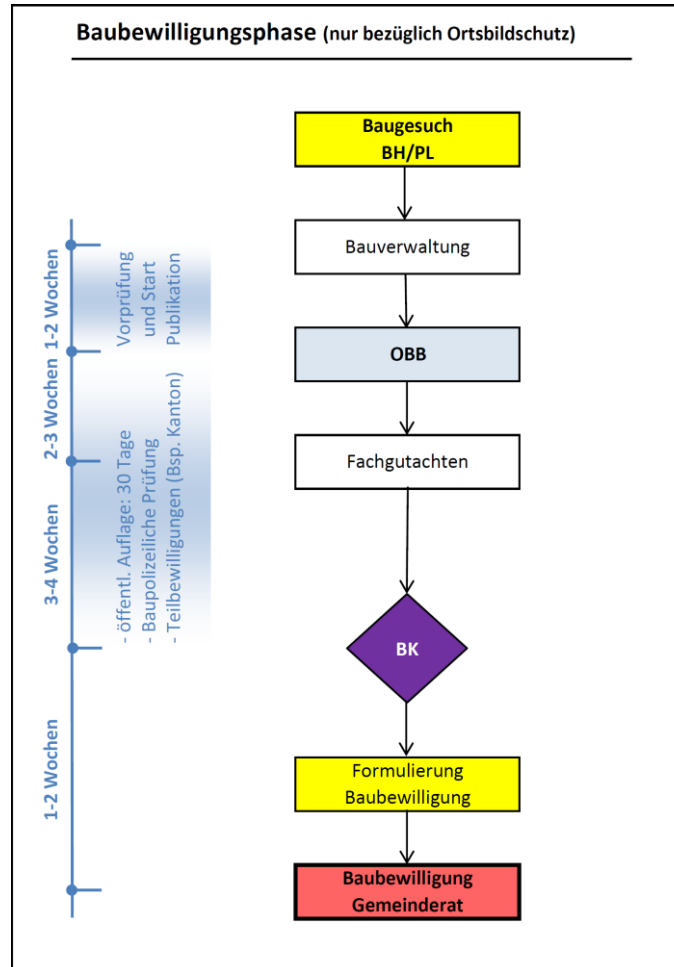
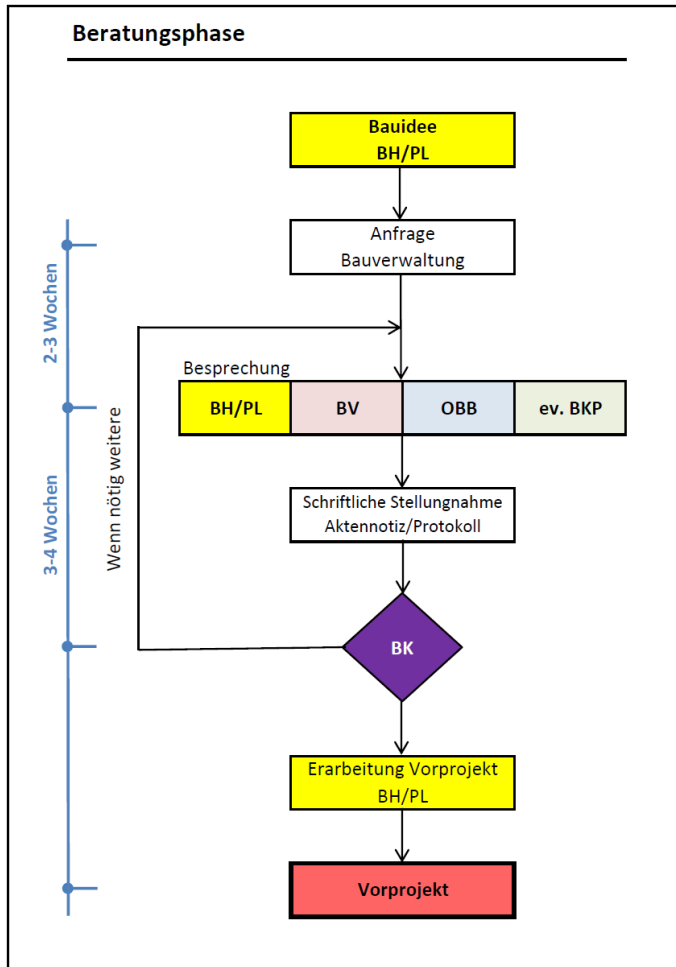
4. Projektierungsablauf und erforderliche Unterlagen

Die geltenden Rahmenbedingungen und das konkrete Vorgehen sind durch eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Behörden vorgängig zu klären. Die Behörde kann nach eigenem Interesse ein Fachgremium einsetzen, welches die einzelnen Planungsschritte begleiten wird.

Damit eine ganzheitliche Beurteilung möglich ist, ist der Umfang an erforderlichen Unterlagen für eine Beurteilung gemäss Richtlinien der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erforderlich. In jedem Fall sind dem Baugesuch / der Voranfrage folgende Unterlagen beizulegen:

- Arbeitsmodell (1:200 oder 1:500)
- Umgebungsplan (in der Regel im Massstab 1:100) mit Angaben zur Pflanzenwahl, der Material- und Farbwahl der Oberflächen sowie der Höhenkoten des bestehenden und des neu gestalteten Terrains.

5. Prozess/Ablauf für Bauen in Dorfzonen



Legende:

BH/PL = Bauherrschaft/Planer

BK = Baukommission

BV = Bauverwaltung

OBB = Präsident Baukommission

BKP = Ortsbildberater