



# Entwurf

# Richtlinie für die Entwicklung in der erweiterten Ortsbildschutzzone

---

## ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG 17.4.-16.5.2023

**Stand: 22. März 2023**

Es handelt sich um einen Entwurf, nicht um ein rechtsgültiges Dokument.

Vom Gemeinderat beschlossen am ...

Der/ Die Gemeindepräsident/in

Der/ Die Gemeindeschreiber/in

XX

XX

.....  
Unterschrift

## I. Zweck und Vorgehen

### Zweck

In der erweiterten Ortsbildschutzzone ist die Qualität der Gestaltung von Bauten, der Umgebungsgestaltung, der Erschliessung und insbesondere der Gesamtwirkung zwischen Bestand und Erneuerungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Diese Richtlinie soll der betroffenen Eigentümerschaft, den Planenden wie auch der Gemeinde bei der baulichen Entwicklung in der erweiterten Ortsbildschutzzone dienen. Je Ortsteil werden die wichtigsten Eigenheiten aufgeführt, welche den dörflichen Kontext ausmachen und bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind.

### Vorgehen

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Neuenkirch ist die Qualität der weiteren baulichen Entwicklung in der erweiterten Ortsbildschutzzone ein Diskussionsthema in der Ortsplanungskommission. Folgende Fragen stellten sich in verschiedenen Diskussionen zu dieser Zone: Was sind die erhaltens- / schützenswerten Eigenheiten / Merkmale der drei Dorfkerne? Was ist der dörfliche Kontext, der in der erweiterten Ortsbildschutzzone erhalten werden soll? Wie kann eine gute Qualität der Bauten in den Ortskernen erreicht werden? Wie kann eine gute Eingliederung in den Ortskernen erreicht werden und wie kann diese beurteilt werden? Diese Fragen wurden anhand von Ortsbegehungen in allen Ortskernen mit Mitgliedern der Ortsplanungskommission, den Ortsplanern und dem beratenden Architekten der Gemeinde diskutiert. Aufgrund der Erkenntnisse dieser Ortsbegehungen wurde diese Richtlinie ausgearbeitet.

Zuständig für die Prüfung sind die definierten externen Fachpersonen und die Baukommission der Gemeinde. Die abschliessende Beurteilung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Genehmigung des Baugesuchs.

### Verbindlichkeit

Die Richtlinie wird durch den Gemeinderat beschlossen und dient zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Erweiterten Ortsbildschutzzone.

## II. Erweiterte Ortsbildschutzzone

Auszug Artikel zur Erweiterten Ortsbildschutzzone aus dem Bau- und Zonenreglement (BZR):

### Art. 28 Erweiterte Ortsbildschutzzone

- 1 Die erweiterte Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Quartierbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.
- 2 In der erweiterten Ortsbildschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Stellung, Grösse, Proportion, Gebäudehöhe, Farbe, Dachgestaltung oder der Gestaltung des Freiraumes zwischen Strasse und Gebäude das Quartierbild beeinträchtigen. Bei der gewählten Architektursprache ist der Bezug zum dörflichen Kontext erforderlich. Soweit keine anderweitigen, einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.
- 3 Für Bauvorhaben in der erweiterten Ortsbildschutzzone sind der Gemeinde aussagekräftige Unterlagen zur Vorabklärung einzureichen. Die Gemeinde legt eine Richtlinie mit Planungsgrundsätzen zur Beurteilung der Bauvorhaben in der erweiterten Ortsbildschutzzone fest. Die Gemeinde kann ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.

### III. Planungsgrundsätze

Bei den Planungsgrundsätzen handelt es sich um Anforderungen, welche bei der Planung von Neu-, Um- und Anbauten in der erweiterten Ortsbilschutzzone zu berücksichtigen sind.

#### Ortskern Hellbühl

Anforderungen:

- **Hohe Durchlässigkeit:**  
Neu-, Um- und Anbauten weisen bezüglich Massstab und Stellung eine hohe Durchlässigkeit auf und reagieren auf die gewachsene Baustruktur mit Einzelvolumen.
- **Gliederung Baukörper (Sockelgestaltung):**  
Neu-, Um- und Anbauten weisen eine differenzierte Gliederung auf und verfügen über eine Auszeichnung des Sockelgeschosses.
- **Ausrichtung zur Strasse:**  
Die strassenseitige Fassade ist einladend zu gestalten.
- **Schrägdächer:**  
Neu-, Um- und Anbauten übernehmen die bestehende Dachgestaltung mit Satteldächern und akzentuieren den Dachabschluss durch eine Vordachgestaltung.
- **Anordnung der Fenster und Türen:**  
Die Anordnung und Proportionen der Fenster weist entsprechend dem Kontext eine ruhige und einheitliche Sprache auf.

Erwünscht:

- **Einfassung / Gewände an Fenstern und Türen:**  
Bevorzugt wird die Einfassung bzw. Betonung der Fensteröffnungen durch farblich und konstruktiv zur Fassade differenzierten umlaufenden Gewände.



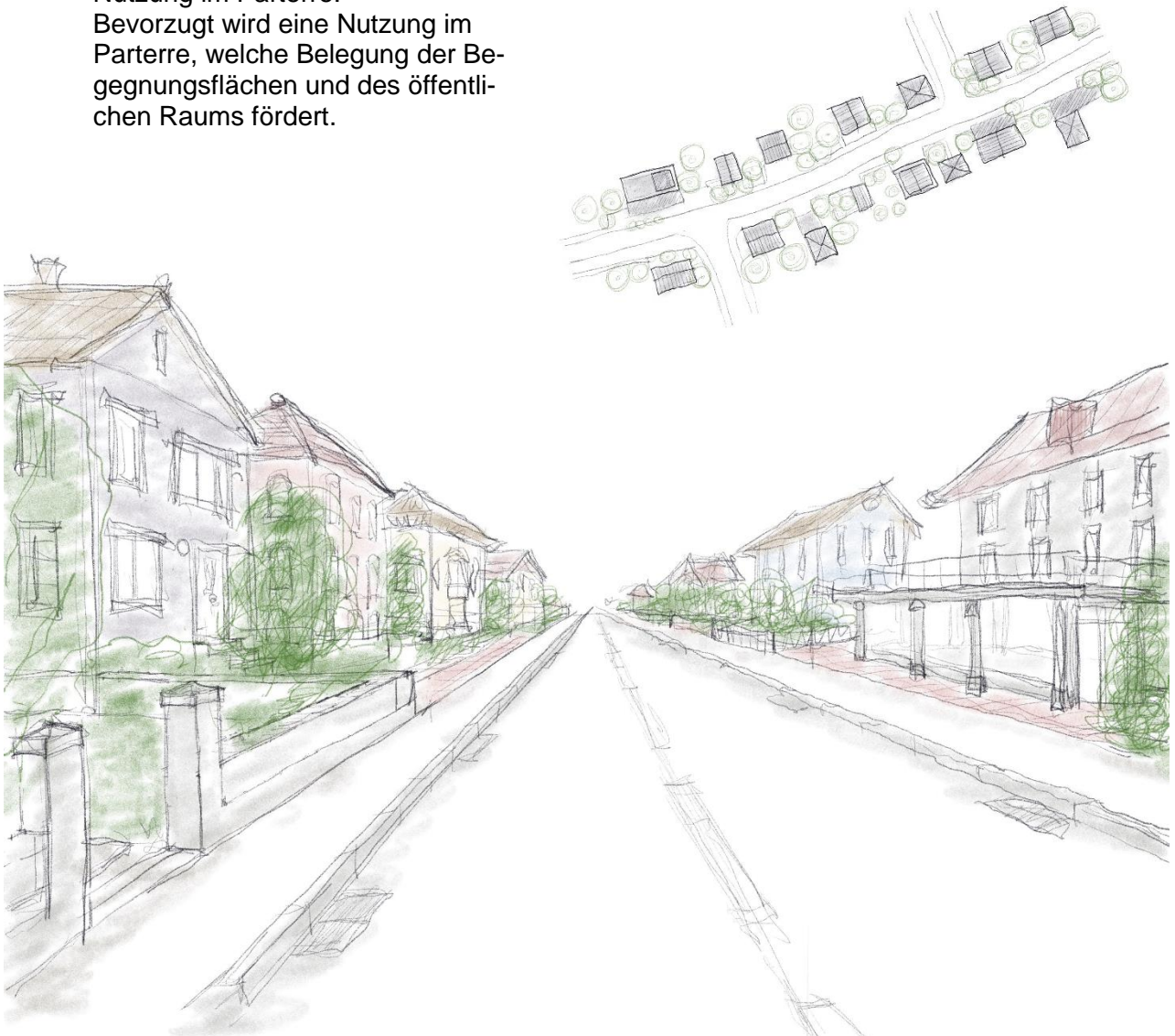
## Ortskern Neuenkirch

### Anforderungen:

- **Schrägdächer:**  
Neu-, Um- und Anbauten übernehmen die bestehende Dachgestaltung mit Satteldächern und akzentuieren den Dachabschluss durch eine Vordachgestaltung.
- **Vorplatzgestaltung und Begrünung:**  
Die Bereiche zwischen Fassade der Hauptbaute und der Strasse bzw. dem Trottoir sind strassenseitig offen oder mit niedrigen Sockelmauern einzufassen und zu begrünen. Es ist eine möglichst grosse Naturnähe anzustreben (einheimische Gehölze und Stauden). Durchgehende Palisaden, hohe Hecken oder ähnlicher Sichtschutz entlang an der Strasse sind nicht zulässig, da die Sicht auf die Fassade zu gewährleisten ist.
- **Anordnung der Fenster und Türen:**  
Die Anordnung und Proportionen der Fenster weist entsprechend dem Kontext eine ruhige und einheitliche Sprache auf.

### Erwünscht:

- **Gliederung Baukörper (Sockelgestaltung):**  
Bevorzugt wird bei Neu-, Um- und Anbauten eine differenzierte Gliederung mit Auszeichnung des Sockelgeschosses.
- **Nutzung im Parterre:**  
Bevorzugt wird eine Nutzung im Parterre, welche Belegung der Begegnungsflächen und des öffentlichen Raums fördert.



## Ortskern Sempach Station

### Anforderungen:

- **Hohe Durchlässigkeit:**  
Neu-, Um- und Anbauten weisen bezüglich Massstab und Stellung eine hohe Durchlässigkeit auf und reagieren auf die gewachsene Baustruktur mit Einzelvolumen.
- **Hochparterre:**  
Neu-, Um- und Anbauten übernehmen die bestehende Gestaltung mit Hochparterre.
- **Schrägdächer:**  
Neu-, Um- und Anbauten übernehmen die bestehende Dachgestaltung mit Satteldächern und akzentuieren den Dachabschluss durch eine Vordachgestaltung.
- **Vorplatzgestaltung und Begrünung:**  
Die Bereiche zwischen Fassade der Hauptbaute und der Strasse bzw. dem Trottoir sind strassenseitig offen oder mit niedrigen Sockelmauern einzufassen und zu begrünen. Es ist eine möglichst grosse Naturnähe anzustreben (einheimische Gehölze und Stauden). Durchgehende Palisaden, hohe Hecken oder ähnlicher Sichtschutz entlang der Strasse sind nicht zulässig, da die Sicht auf die Fassade zu gewährleisten ist.

### Erwünscht:

- **Nutzung im Parterre:**  
Bevorzugt wird eine gewerbliche oder halböffentliche Nutzung im Parterre zur Belebung der Begegnungsflächen und des öffentlichen Raums.

