

Gemeinde Beromünster

Verordnung zu den Ortskernzonen

21. November 2024

Der Gemeinderat der Gemeinde Beromünster beschliesst, gestützt auf Artikel 22 der Gemeindeordnung vom 7. Januar 2008 und Artikel 3 Absatz 11 des Bau- und Zonenreglements (BZR) vom 27. November 2022 folgende

Verordnung zu den Ortskernzonen

I. Verfahren

Art. 1

Baubewilligungs-
pflicht

Neben den baulichen sind in den Ortskernzonen auch gestalterische Massnahmen wie Materialisierung, Farbgebung, Reklamen und Beschriftungen baubewilligungspflichtig.

Art. 2

Bemusterung

¹ Sämtliche Materialien und Farben sind rechtzeitig zu bemustern und durch die Gemeindeverwaltung genehmigen zu lassen.

² Die Fassadenanstriche sind am Objekt zu bemustern.

II. Bauliche Gestaltung

Art. 3

Grundsätze

Die grundsätzlichen Anforderungen an die bauliche Gestaltung richten sich nach Art. 3 Abs. 6 BZR.

Art. 4

Abbruch und Neu-
bau

¹ Die vorhandenen Bauten und Anlagen sind zu erhalten.

² Bauten und Anlagen dürfen nur ausnahmsweise abgebrochen werden, wenn wichtige Gründe dafür vorliegen und die Gesamtsituation durch eine Neugestaltung aufgewertet wird. Durch Abbrüche dürfen keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

³ Um-, An- oder Neubauten sind kubisch, proportional, materialmässig und gestalterisch qualitativ in den Ortskern und in das Ortsbild zu integrieren.

⁴ Neue Elemente und Materialien dürfen verwendet werden, wenn dadurch eine hohe architektonische Qualität erreicht wird.

Art. 5

Bauweise und Gebäudestellungen

¹ Für die Bauweise in der Ortskernzone Flecken und der Ortskernumgebungszone sowie für den Grenzabstand gilt Art. 3 Abs. 8 BZR.

² Im Übrigen sind die Bauweise und die Gebäudestellungen gemäss dem Ortskern- und Fleckenrichtplan zu beurteilen. Vorbehalten bleiben dem Richtplan widersprechende Baulinien.

Art. 6

Brandmauern

¹ Brandmauern sind grundsätzlich zu erhalten. Durchbrüche sind nicht zulässig.

² Ausnahmsweise können Brandmauern unter Vorbehalt der Brandschutzauflagen im Erdgeschoss bis zu einer Breite von maximal 1.5 m durchbrochen werden, wenn keine geschützten Interieurs zerstört werden.

Art. 7

Dachgestaltung

¹ In der Ortskernzone Flecken sind die bestehenden einfachen Satteldachformen beizubehalten. Dachaufbauten und Einschnitte sind mit Ausnahme von Dachlukarnen untersagt. Solche dürfen nur erstellt werden, wenn sich dadurch eine architektonische gute Lösung ergibt. Sie dürfen im Einzelnen nicht mehr als 1.80 m breit sein und gesamthaft nicht mehr als 2/5 der Dachlänge betragen.

² Bei der Dachgestaltung in der Ortskernumgebungszone ist hinsichtlich Form, Material und Farbton auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.

³ Die weiteren Anforderungen an die Dachgestaltung richten sich nach der Tabelle im Anhang.

Art. 8

- Gebäudegestaltung
- ¹ Die Fassaden, Fenster und Schaufenster im Flecken sind so zu gliedern, dass sie den historischen Bautypen entsprechen und mit dem Fleckencharakter vereinbar sind.
- ² Um- und Neubauten in der Ortskernumgebungszone sind so zu gestalten, dass sie auf das Ortsbild gebührend Rücksicht nehmen und gleichzeitig die Qualität der Fleckenumgebung aufwerten.
- ³ Die weiteren Anforderungen an die Gebäudegestaltung richten sich nach der Tabelle im Anhang.

III. Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Art. 9

- Gärten
- ¹ Gassen, Höfe und Gärten und andere Räume zwischen oder um Gebäude sind in ihrer räumlichen und funktionalen Eigenart zu erhalten und zu fördern.
- ² Garten- und Stützmauern sind so zu erhalten oder neu zu erstellen, dass der historische Siedlungsraum und Gassencharakter erhalten bleibt.
- ³ In den Gärten dürfen grundsätzlich keine Hauptgebäude erstellt werden. Ausgenommen sind Kleinbauten, Lauben und Balkone, sofern diese zu den historisch gewachsenen Hauptgebäuden passen. Abweichungen von diesem Grundsatz sind im Ortskern- und Fleckenrichtplan geregelt.

Art. 10

- Parkierung
- ¹ Private Parkplätze sind zu untersagen, wenn dadurch wichtige Freiflächen zweckentfremdet werden. Der Gemeinderat unterstützt zusammengefasste Parkieranlagen, um den Fleckenbereich zu entlasten und vor störenden Eingriffen zu schonen.
- ² Im Verkehrs- und Fusswegrichtplan sind Gebiete bezeichnet, welche sich für die Anordnung einer gemeinsamen Parkieranlage eignen.
- ³ Die Längsparkierung entlang der Gärbigasse mit den Bäumen ist gemäss Ortskern- und Fleckenrichtplan zu beurteilen.

Art. 11

Beschriftungen / Reklamebeschriftungen Ortskernzone Flecken (OF) und Stiftsbereich (OS)	<p>¹ Gut gestaltete Beschriftungen für Geschäfte im Erdgeschoss können folgendermassen bewilligt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Schriftzug ist im Bereich des Erdgeschosses oder unmittelbar darüber anzubringen.- Der Schriftzug ist entweder direkt auf die Hauswand aufzumalen oder als einzelne Buchstaben aufzusetzen.- Die Grösse des Schriftzuges hat sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.- Der Schriftzug darf weder selber leuchten (Leuchtreklame) noch direkt oder indirekt beleuchtet werden.- Auslegerwerbung (zB. Wirtshausschilder) ist möglich; sie ist im Einzelfall zu beurteilen.
	<p>² Allfällige Signete unterliegen den gleichen Bedingungen wie die Beschriftungen. Im Weiteren gilt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wiederholungen der Schriftzüge und Signete sind zu vermeiden. Bei mehreren Gewerbebetrieben im Gebäude ist eine gemeinsame Lösung zu finden.- Markennamen und Labels dürfen nur innerhalb der Schaufenster angebracht werden.- Branchenfremde Werbung ist nicht erlaubt.
	<p>³ Menükästen für Restaurants haben sich in Grösse und Farbgebung der Fassade unterzuordnen und dürfen dezent beleuchtet werden.</p>
Ortskernumgebungszone (OU)	<p>⁴ Es gelten die gleichen Bestimmungen wie in den Ortskernzonen Flecken und Stiftsbereich, ausser:</p> <ul style="list-style-type: none">- Schriftzug mit einzelnen Leuchtbuchstaben ist erlaubt (keine Signete, keine Leuchtkästen).- Der Schriftzug darf hinterleuchtet werden.- Schriftzüge auf Platten sind erlaubt.
Temporäre Reklamen	<p>⁵ Das Anbringen von temporären Reklamen ist bewilligungspflichtig. Sie können für max. 2 Monate pro Jahr gestattet werden.</p>

IV. Schlussbestimmung

Art. 12

Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Beromünster, 21. November 2024

GEMEINDERAT BEROMÜNSTER

Die Gemeindepräsidentin



.....
Manuela Jost-Schmidiger

Die Gemeindeschreiberin



.....
Claudia Käch Egli

Anhang: Anforderungen an die Dach- und die Gebäudegestaltung in der Ortskernzone

Anhang

Anforderungen an die Dach- und die Gebäudegestaltung in der Ortskernzone*

Massnahme	Ortskernzone Flecken (OF) bzw. Stiftsbereich (OS)	Ortskernumgebungszone (OU)
Dach		
Eindeckung	Biberschwanzziegel	in der Regel Biberschwanzziegel
Dacheinschnitte	nicht zulässig	nicht zulässig
Traufunterbrüche	nicht zulässig	nicht zulässig
Ort- und Traufbretter	Holz gestrichen	Holz gestrichen
Dachrinnen	Kupfer	in der Regel Kupfer
Dachaufbauten, Solaranlagen		
Form	gut gestaltete Lukarnen, wenn typologisch und gestalterisch passend	gut gestaltete Lukarnen, wenn typologisch und gestalterisch passend
Grösse	Sparrenabstand: Dachkonstruktion muss erhalten bleiben	Sparrenabstand: Dachkonstruktion muss erhalten bleiben
Gaubenfenster	Holz	Holz oder Holz-Metall
Äusserer Sonnenschutz	Je nach Objekt Stoffmarkisen, hölzerne Klapp- oder Rollläden	Je nach Objekt Stoffmarkisen, hölzerne Klapp- oder Rollläden
Seitenflächen	geschlossen	allenfalls Glas
Giebelfelder	geschlossen	allenfalls Glas
Liftüberfahrten	nicht zulässig	nicht zulässig
Solaranlagen	nicht möglich	bei guter Einordnung möglich
Dachflächenfenster		
Grösse	nur Bestand zulässig	max. 0,8 m ² , Hochformat (55x70/98 oder 66x98/118)
Gestaltung	nur Bestand zulässig Lamellenfenster/Glasziegel auf fleckenabgewandter Seite unter im Einzelfall zu definierenden Bedingungen möglich	Dachfenster müssen mit Dachaufbauten, Entrauchung, Kaminen und Lüftung eine gute Gestaltung ergeben
Anordnung	Dachkonstruktion muss erhalten bleiben; allfälliger Einbau bündig mit Ziegelebene	Dachkonstruktion muss erhalten bleiben; Einbau bündig mit Ziegelebene
Entrauchung	bei Treppenhäusern: Absprache mit GVL und Denkmalpflege	bei Liften und Treppenhäusern: Absprache mit GVL und Denkmalpflege
Äusserer Sonnenschutz	Nur integrierte Sonnenrollos ohne zusätzliche Aufbauhöhe und mit guter farblicher Integration. Aufgesetzte Rollläden-Kästen sind nicht erlaubt.	Nur integrierte Sonnenrollos ohne zusätzliche Aufbauhöhe und mit guter farblicher Integration. Aufgesetzte Rollläden-Kästen sind nicht erlaubt.

Massnahme	Ortskernzone Flecken (OF) bzw. Stiftsbereich (OS)	Ortskernumgebungszone (OU)
Kamin		
Gestaltung	gemauert, verputzt, rechteckiger Grundriss	gemauert, verputzt, rechteckiger Grundriss
Kaminführung	keine Rohre oder gemauerte Kamine an Fassaden	keine Rohre oder gemauerte Kamine an Fassaden
Kaminhut	gemauert, ziegelgedeckt	gemauert, gemäss bauzeitlicher Form ziegelgedeckt oder mit Deckplatte
Fassade		
Farbgestaltung	Abklärung der Befunde durch Farbuntersuchung. Definitiver Farbton im Gassenbild vergleichen; Farbmuster: min. 1 m ² , Überprüfung nach Erstanstrich, Verwendung von Mineral- und Ölfarben vordringlich	Abklärung der Befunde durch Farbuntersuchung. Definitiver Farbton mit der Umgebungsbebauung vergleichen; Farbmuster: min. 1 m ² , Verwendung von Mineral- und Ölfarben empfohlen
Verputze	mineralisch; vornehmlich Kalkverputz	mineralisch; vornehmlich Kalkverputz
Farbmaterial	vorzugsweise Kalk- und Mineralfarbe	vorzugsweise Kalk- und Mineralfarbe
Aussendämmung	nicht zulässig, Dämmverputze sind individuell zu prüfen	nicht zulässig, Dämmverputze sind individuell zu prüfen
Klimageräte	im Innern anzuordnen	im Innern anzuordnen
Fenster/Türen/Tore		
Material	Holz	Holz oder Holz-Metall
Sprossung	festmontierte, äussere, flügelrahmenbündige Sprossen und Zwischenglassprossen, mittig aufgesetzte Schlagleiste; je nach Interieur auch Innensprossen	festmontierte, äussere, flügelrahmenbündige Sprossen und Zwischenglassprossen
Historische Fenster/Türen/Tore	erhalten, restaurieren, ertüchtigen	Prüfung der Erhaltungsfähigkeit
Fensterläden	Holz: Bretter oder Jalousie (Lamellen); Bemalung entsprechend (uni oder mit Verzierung); normalerweise Ölfarbe	Holz: Bretter oder Jalousie (Lamellen); Bemalung entsprechend (uni oder mit Verzierung); normalerweise Ölfarbe
Fasadengestaltung EG		
Sockelbereich	durchgehender Sockel - auch im Schaufensterbereich	durchgehender Sockel - auch im Schaufensterbereich
Ausstellstoren	Bemusterung	Bemusterung

Massnahme	Ortskernzone Flecken (OF) bzw. Stiftsbereich (OS)	Ortskernumgebungszone (OU)
Beschriftung Leuchtschriften und Fremdwerbung	Hist. Werbungen wie Wirtshaus-schilder erhalten. Reklamen parallel zur Fassade und als Einzelbuchstaben. Ab-stehende Werbungen im Einzel-fall möglich. Selbst- oder ange-leuchtete Reklamen sind nicht erlaubt; bestehende dürfen un-terhalten, aber nicht erneuert werden. Weiter gilt Art. 36 + 37 Bau- und Zonenreglement (BZR) und Art. 11 Verordnung zu den Ortskern-zonen	Hist. Werbungen wie Wirtshaus-schilder erhalten. Reklamen parallel zur Fassade, auch auf Platten. Abstehende Werbungen im Einzelfall möglich. Einzelne Leuchtbuchstaben und hinterleuch-tete Schriftzüge erlaubt. Weiter gilt Art. 36 + 37 Bau- und Zo-nenreglement (BZR) und Art. 11 Ver-ordnung zu den Ortskernzonen
Schaufensteranlage	bestehende, gestalterisch wert-volle Schaufenster erhalten, Er-satz mit Rahmen in Holz und Me-tall zulässig	bestehende, gestalterisch wertvolle Schaufenster erhalten, Ersatz mit Rahmen in Holz und Metall zulässig

* Bei Neubauten und eigenständigen Anbauten sind im Sinne von Art. 4 und 8 Abweichungen möglich. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund des Antrages der Fachkommission über mögliche Abweichungen.

Die im Anhang aufgeführten Anforderungen sind wegleitend. Bauvorhaben sind im Einzel-fall zu beurteilen. In begründeten Ausnahmefällen sind daher Abweichungen möglich.