



Referenznummer: 5272199

Merkblatt: Artikel 14 und 37 des Zonenreglements Siedlung Pratteln

In vorliegendem Merkblatt werden die Auslegung und die Anwendung der Artikel 14 und 37 des Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Pratteln dargestellt.

Art. 14 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

¹ *Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.*

² *Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig. Bei Bodenbefestigungen sollen soweit möglich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.*

Anwendung im Bewilligungswesen

Der Artikel 14 des Zonenreglements Siedlung sichert ein gutes Erscheinungsbild des Ortsbils und der Bauten.

Die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze sind bei der Ausarbeitung des Bauvorhabens zu beachten und werden im Bewilligungsverfahren durch die Gemeinde überprüft. Sofern die Einhaltung der allgemeinen Gestaltungsgrundsätze anhand der Baugesuchsunterlagen nicht möglich ist, kann die Gemeinde bei der Baubewilligungsbehörde das Einreichen weiterer Unterlagen beantragen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Handhabung: Welche Themen werden bei der Beurteilung von Baugesuchen geprüft?

Im Unterschied zu den meisten Artikeln sind die Vorgaben des Artikels nicht quantitativ, und damit messbar, sondern qualitativ beschrieben. Gemäss Artikel 14 hat sich das zu planende Gebäude gemäss den aufgeführten Kriterien in das Erscheinungsbild des Quartiers einzufügen.

Zwei Ebenen werden bei der Beurteilung von Baugesuchen überprüft: Die städtebauliche und die ästhetische Ebene.

- Auf städtebaulicher Ebene wird die Setzung des zu planenden Bauwerks in seinem Kontext, sowie die damit verbundene Entwicklung des Quartiers beurteilt. Dabei werden neben den bestehenden auch die zukünftig geplanten oder zu planenden Bauobjekte in der unmittelbaren Umgebung mit in Betracht gezogen.
Wichtige Parameter sind: Volumetrie, Gebäudehöhe, Fassadenhöhe, Gebäudelänge, Dachform, Adressierung, Strassenraum, Freiraum, Vorplatzgestaltung, Innen-

hof, Bebauungsart (Blockrand, Zeilenbau, offene und geschlossene Bauweise, Punktbau, Rasterung, usw.).

- Auf ästhetischer Ebene wird die optische und haptische Erscheinung des zu planenden Gebäudes beurteilt. Dabei sind die wesentlichen Eigenarten des baulichen Kontexts miteinzubeziehen.
Wichtige Parameter sind: Farbgebung, Materialisierung, Fenstereinteilung resp. Verteilung der Öffnungen, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Fensterleibungen, Fensterläden resp. sommerlicher Wärmeschutz, Solaranlagen (Dach & Fassaden)

Anwendungsbereich: In welchen Gebieten und bei welchen Objekten wird der Art. 14 angewendet?

Gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen wird der Artikel 14 in nachfolgenden Zonen und Inventaren gestützt auf den Schutzstatus und differenziert nach der Ortsbaulichen Bedeutung des Objekts beziehungsweise des Gebiets angewendet.

- | | |
|-------------------------|--|
| - Geschützte Gebäude | <i>immer anzuwenden</i> |
| - Kernzone | <i>immer anzuwenden</i> |
| - ISOS A/a ¹ | <i>immer anzuwenden</i> |
| - ISOS B/b | <i>je nach Situation / Gebäude,
Fokus auf die städtebauliche Ebene</i> |
| - Regelbauzonen | <i>je nach Situation / Gebäude
Fokus auf die städtebauliche Ebene</i> |
| - Sonderbauzonen | <i>Keine Anwendung von Art. 14, sofern in QP geregelt</i> |

Bauausschuss

Zur Beurteilung der Baugesuche kann der Gemeinderat den Bauausschuss beiziehen. Der Beizug des Bauausschuss orientiert sich nach Schutzstatus und Ortsbaulicher Bedeutung des Objekts wie folgt.

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| - Geschützte Gebäude | <i>Ja</i> |
| - Kernzone | <i>Ja</i> |
| - ISOS A/a | <i>Ja</i> |
| - ISOS B/b | <i>je nach Situation</i> |
| - Regelbauzonen | <i>je nach Situation</i> |
| - Sonderbauzonen | <i>je nach Situation</i> |

Auf Wunsch des Bauausschusses muss die ausführende Partei das Projekt vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

¹Das ISOS spricht von *Gebieten*, respektive von *Ensembles*, nicht nur von Einzelobjekten. Bei der Anwendung vom ISOS geht es dementsprechend nicht nur darum, dass die städtebaulichen und ästhetischen Qualitäten innerhalb der Gebiete geschützt werden, sondern es geht auch um den städtebaulichen und architekturhistorischen Zusammenhang zwischen den einzelnen Gebieten und Einzelobjekten.

Artikel 37 Baubewilligungsunterlagen

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat das Einreichen eines Umgebungsplans in einem geeigneten Massstab, in dem die Terraingestaltung des gesamten Grundstücks dargestellt ist, bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Anwendung im Bewilligungswesen

Die Umgebungsgestaltung ist für das Erscheinungsbild und die ortsbauliche Einbettung von Bauvorhaben von grosser Bedeutung. Daher kann das Einreichen eines Umgebungsplans beantragt werden. Die besondere Bedeutung richtet sich nach Lage, den landschaftlichen und ortsbaulichen Kontext des Objektes:

- | | |
|-------------------|--|
| - Kernzone | <i>in Kombination mit Art. 14 und/oder Art. 32 ZRS</i> |
| - ISOS A & a | <i>in Kombination mit Art. 14 und/oder Art. 32 ZRS</i> |
| - ISOS B & b | <i>nach Situation</i> |
| | <i>in Kombination mit Art. 14 und/oder Art. 32 ZRS</i> |
| - In Regelbauzone | <i>nach Situation</i> |
| | <i>in Kombination mit Art. 14 und/oder Art. 32 ZRS</i> |