

# Einwohnergemeinde Messen

## Zonenreglement

Gültig ab 18. Mai 1999



Gemeinde Messen  
Hauptstrasse – 3254 Messen  
Tel 031 / 765 53 19 – Fax 031 / 765 53 75  
verwaltung@messen.ch  
www.messen.ch

# ZONENREGLEMENT

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

## § 2 Nutzungs- und andere Vorschriften

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 Reglementes.

**§ 3 W2a**  
**Wohnzone**  
**zweigeschossig**  
**(PBG § 30)**

1	Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung		
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, Arztpraxis, Coiffeursalons usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Heime, Tagungs- und Schulungszentren usw.		
3	Bauweise	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser.		
4	Baumasse	Ausnutzungsziffer	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, regionstypischen 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.		
8	Empfindlichkeitsstufe	gemäss Empfindlichkeitsstufenplan		

**§ 4 W2b**  
**Wohnzone**  
**zweigeschossig**  
**(PBG § 30)**

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	max. 2 G
		Gebäudehöhe		max. 6.50 m
		Gebäuelänge		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, regionstypischen 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.		
8	Empfindlichkeitsstufe	gemäss Empfindlichkeitsstufenplan		

**§ 5 KE**  
**Kernzone**  
**Erhaltung**  
**(PBG § 31)**

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	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td> <td></td> <td></td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td></td> <td>mind.</td> <td>20 %</td> </tr> <tr> <td>- Baumäquivalent</td> <td></td> <td>pro Baum</td> <td>30 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>mind.</td> <td>2 G</td> <td>max. 2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td></td> <td>max.</td> <td>6.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td></td> <td>max.</td> <td>30.00 m</td> </tr> </table>	Ausnützungsziffer			keine	Grünflächenziffer		mind.	20 %	- Baumäquivalent		pro Baum	30 m <sup>2</sup>	Geschosszahl	mind.	2 G	max. 2 G	Gebäudehöhe		max.	6.50 m	Gebäudelänge		max.	30.00 m
Ausnützungsziffer			keine																							
Grünflächenziffer		mind.	20 %																							
- Baumäquivalent		pro Baum	30 m <sup>2</sup>																							
Geschosszahl	mind.	2 G	max. 2 G																							
Gebäudehöhe		max.	6.50 m																							
Gebäudelänge		max.	30.00 m																							
5	Gestaltung	gemäss Ortsbildschutzzone §9 (Abs. 5)																								
6	Umgebung	gemäss Ortsbildschutzzone §9 (Abs. 5)																								
7	Antennen	gemäss Ortsbildschutzzone §9 (Abs. 5)																								
8	Sonnen-Kollektoren	gemäss Ortsbildschutzzone §9 (Abs. 5)																								
9	Besondere Bestimmungen	gemäss Ortsbildschutzzone §9 (Abs. 5)																								
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.																								

**§ 6 LK  
Landwirtschaftliche Kernzone  
(PBG § 37)**

1	Zweck	Erhaltung des Erscheinungsbildes welches durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Nutzungskonflikte Landwirtschaft – Wohnen sind unter Vorrangstellung der Landwirtschaft zu lösen; die Existenz der Betriebe ist auf lange Sicht zu gewährleisten.																				
2	Nutzung	Landwirtschaftsbetriebe, Gewerbe und Wohnungen																				
3	Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien und farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.																				
4	Baumasse	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>mind.</td> <td>1 G</td> <td>max.</td> <td>2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td></td> <td></td> <td>max.</td> <td>6.50 m</td> </tr> <tr> <td>- Silos</td> <td></td> <td></td> <td>max.</td> <td>12.00 m</td> </tr> </table>	Ausnützungsziffer				keine	Geschosszahl	mind.	1 G	max.	2 G	Gebäudehöhe			max.	6.50 m	- Silos			max.	12.00 m
Ausnützungsziffer				keine																		
Geschosszahl	mind.	1 G	max.	2 G																		
Gebäudehöhe			max.	6.50 m																		
- Silos			max.	12.00 m																		
5	Gestaltung	gemäss Ortsbildschutzzone §9 (Abs. 5)																				
6	Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.																				
7	Sonnen-Kollektoren	gemäss Ortsbildschutzzone §9 (Abs. 5)																				
8	Besondere Bestimmungen	Alle Baugesuche, welche die Landwirtschaftliche Kernzone betreffen, können der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet werden.																				
9	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 G**

**Gewerbezone  
(PBG § 32)**

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 m <sup>2</sup>
		Gebäudehöhe	max.	7.50 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 öBA**

**Zone für  
öffentliche  
Bauten und  
Anlagen  
(PBG § 34)**

1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.		
2	Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.		
3	Baumasse	Ausnützungsziffer		keine
		Grünflächenziffer	mind.	50 %
		Geschosszahl	max.	2 G
		Gebäudehöhe	max.	7.50 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.		





- 7 Antennen Pro Wohnhaus ist nur eine Parabolantenne zulässig; es ist darauf zu achten, dass diese farblich der Umgebung passen, 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 L**  
**Landwirtschafts-**  
**zone**  
**(PBG § 37 bis)**

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; Nebengebäude auch mit Wellplatten	
6	Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung mit 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.		

<b>§ 11 F</b> <b>Freihaltezone</b> <b>(PBG § 36 Abs. 2)</b>	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.
<b>§ 12 HSZ</b> <b>Hofstattzone</b> <b>(PBG § 36)</b>	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.
<b>§ 13</b> <b>Naturobjekt</b> <b>geschützt</b> <b>(markante Einzelbäume)</b> <b>(PBG §§ 122 ff)</b>	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  
Schützenswerte  
Objekte  

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekt (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 unterhalten. 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 Abbruchs, 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.

<b>§ 15</b> <b>Archäologische Fundstellen</b>	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.
<b>§ 16</b> <b>Mit Abfällen belastete Standorte</b>	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 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

<b>§ 17</b> <b>Verfahren</b>	1	Erlass	Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.
<b>§ 18</b> <b>Inkrafttreten / Übergangsrecht</b>	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.
<b>§ 19</b> <b>Altes Recht</b>	1	Aufhebung	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 09. Juni 1987 aufgehoben.

**Beschluss des Gemeinderates vom**

01. April 1998

**Unterschriften:**

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiberin:

**Genehmigt vom Regierungsrat:**

**RRB Nr. 1021 vom 18. Mai 1999**