



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Ettingen

Zonenreglement Siedlung

22/ZPS/2/5

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 636 vom 14. Mai 2019

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
22/ZPS/2/0	1773	11.12.2007	Raumplanung Holzemer
22/ZPS/2/1	749	27.05.2008	
22/ZPS/2/2	1435	13.10.2009	Raumplanung Holzemer
22/ZPS/2/3	1435	13.10.2009	Raumplanung Holzemer
22/ZPS/2/4	470	13.04.2010	Raumplanung Holzemer
22/ZPS/2/5	636	14.05.2019	Jermann AG

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Bearbeitet am: 24.05.2019

Sachbearbeiter: Simone Huwylar

Inhalt

Verwendete Gesetzesabkürzungen	7
Erlass	8
A Allgemeines	8
1 Zweck	8
2 Geltungsbereich	8
3 Zoneneinteilung	8
4 Definitionen und Berechnungsarten	9
4.1 Bebauungsziffer	9
4.2 Nutzungsziffer	9
4.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	9
4.4 Massgebende Parzellenfläche	10
4.5 Nutzungsumlagerung	10
4.6 Nutzungsübertragung in den W-, WG- und Kernzonen	10
4.7 Massgebende Parzellenfläche	11
4.8 Sockelgeschoss	11
4.9 Fassadenhöhe	11
4.10 Gebäudehöhe	12
4.11 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten	12
4.12 Versetzte Geschosse	12
4.13 Gebäudelänge.....	12
4.14 Geschützte Bauten.....	12
B Wohnzonen	13
5 Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen	13
5.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen.....	13
5.2 Zulässige Nutzungen in den WG-Zonen	13

6	Maximale Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen.....	13
6.1	Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W 1	13
6.2	Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W 2.....	13
6.3	Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG2.....	14
6.4	Nebenbauten in den W- und WG-Zonen	14
7	Dächer in den W- und WG-Zonen.....	14
7.1	Dachgestaltung	14
7.2	Dachaufstockungen in den Zonen W2 und WG2.....	15
7.3	Bauteile an und auf dem Dach.....	15
7.4	Dachaufbauten	15
7.5	Einschnitte	16
7.6	Liegende Dachfenster	16
7.7	Aufbauten bei Flachdächern	16
8.1	Aufschüttungen und Abgrabungen Dachgestaltung.....	17
8.2	Terraineinschnitte am Haus	17
C	Kernzone	17
9	Zweck und Nutzungsart in der Kernzone	17
10	Unterteilung der Kernzone	17
11	Nutzungsmasse in der Kernzone.....	18
11.1	Kernzone K2.....	18
11.2	Kernzone Hofstatt KH.....	18
11.3	Kernergänzungszone KE	18
11.4	Nebenbauten in den Kernzonen	19
12	Architektonische Gestaltung	19
13	Gebäudekategorien in der Kernzone	19
13.1	Geschützte Bauten	20
13.2	Erhaltenswerte Bauten	20
13.3	Übrige Bauten.....	20
13.4	Bauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie	20

14	Dächer in der Kernzone	21
14.1	Dachgestaltung	21
14.2	Bauteile auf dem Dach	21
14.3	Massvorschriften für Dachaufbauten	22
15	Freiräume in der Kernzone	22
15.1	Vorplatzbereich.....	22
15.2	Baulinien.....	23
15.3	Garagenrampen.....	23
15.4	Geschützte Bäume	23
15.5	Geschützte Brunnen.....	23
16	Zone für öff. Werke und Anlagen in der Kernzone	23
17	Bewilligungspflicht in der Kernzone	23
18	Baugesuche in der Kernzone	24
19	Öffentliche Beiträge	24
20	Reklamen	24
21	Konzepte der Gemeinde.....	24
D	Gewerbezone	25
22	Nutzungsart in der G-Zone	25
23	Gebäudehöhen in der G-Zone	26
23.1	Zulässige Maximalnutzungsmasse in der G-Zone.....	26
23.2	Bemessung der Gebäudehöhe.....	26
24	Schutzbepflanzung und Umgebungsgestaltung in der G-Zone.....	26
E	Übrige Zonen und Objekte	27
25	Zone für öffentliche Werke und Anlagen.....	27

26	Spezialzone Bahnhof	27
27	Gestaltungskonzept Bahnhof	28
28	Uferschutzzone.....	28
29	Geschützte Wegkreuze.....	28
30	Geschützte Brunnen	28
31	Aussichtsschutzzone.....	29
32	Archäologische Schutzzone	29
F	Bestimmungen Allgemeiner Art	29
33	Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften.....	29
33.1	Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen.....	29
33.2	Umgebungsgestaltung	29
33.3	Eingliederung der Bauten in die Umgebung.....	30
33.4	Quartierplanungen.....	30
33.5	Vereinfachtes Quartierplanverfahren.....	31
33.6	Ausnahmebewilligungen.....	32
33.7	Pflichtparkplätze	32
33.8	Kompostier- und Sammelstellen.....	32
34	Schlussbestimmungen.....	33
34.1	Zuständigkeit	33
34.2	Zuwiderhandlungen	33
34.3	Aufhebung des bisherigen Rechts.....	33
34.4	Anpassung der Zonenvorschriften	33
34.5	Rechtskraft	33
G	Beschlüsse und Genehmigung.....	34
35	Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse.....	34

Verwendete Gesetzesabkürzungen

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (SGS 400)
RBV	Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 (SGS 400.11)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 (SGS 790) kWaG Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998 (SGS 570)
GG	Kantonales Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt) vom 28. Mai 1970 (SGS 180)
WeinV	Verordnung über den Rebbau und die Einfuhr von Wein (Weinverordnung) vom 14. November 2007
VüdP	Kantonale Verordnung über den Pflanzenbau vom 29. April 2008 (SGS 516.31)
VFBL	Kantonale Verordnung über die Förderung der Biodiversität und Landschaftsqualität im Landwirtschaftsgebiet vom 24.03.2015

Nachgeführtes Reglement

Erlass

Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das Zonenreglement Siedlung.

Sämtliche grau hinterlegten Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus übergeordneten Gesetzen und Verordnungen. Diese Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglements.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

A Allgemeines

1 Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Dorfkern und dem Zonenreglement Siedlung. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

2 Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Zonenplan Siedlung festgelegten Perimeters. Innerhalb der Quartierplanareale und des Teilzonenplanareals Kammermatten - Toggessenmatten gelten abweichende Vorschriften.

3 Zoneneinteilung

Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzonen W1 und W2
- Wohn- /Geschäftszone WG2
- Kernzonen KH und K2
- Kernergänzungszone KE
- Gewerbezone G
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
- Uferschutzzone
- Aussichtszone

- Spezialzone Bahnhof
- Archäologische Schutzzone

4 Definitionen und Berechnungsarten

4.1 Bebauungsziffer

§ 47 Abs. 1 RBV

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge und Vordächer bis zu 1.0 m Ausladung
- Traditionelle Vordachelemente bei bestehenden Ökonomiebauten und Rekonstruktionen solcher Vordächer, auch wenn sie eine grössere Ausladung als 1.0 m aufweisen (gilt auch bei zu Wohn- oder Geschäftsraum etc. umgebauten Objekten)
- aussenliegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- Nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 4.3.

4.2 Nutzungsziffer

§ 48 RBV

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur Nutzfläche gerechnet werden.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergl.
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden
- Nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 4.3

4.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Folgende Bauten und Bauteile werden weder zur bebauten Fläche noch zur Nutzfläche gezählt:

- Nebenbauten gemäss Ziffer 6.4 und 11.4
- Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern
- Aussenisolationen von vorbestandene Gebäuden
- Aussenwandstärken die über das Mass von 35 cm hinausgehen
- Unbeheizte, mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn

- Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind.
- eine natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.
- für die Zwischenklima-Räume eine direkte Sonneneinstrahlung gewährleistet ist.

4.4 Massgebende Parzellenfläche

§ 46 Abs. 1 RBV

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, (...) nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend (...).

Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird. Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird. Parzellenteile, die in der Uferschutzzone liegen, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

§ 46. Abs. 2 RBV

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Bei der nachträglichen Verdichtung in Gesamtüberbauungen bezieht sich die Nutzung auf die ursprüngliche Gesamtfläche. Es gilt der ursprüngliche Verteilschlüssel.

4.5 Nutzungsumlagerung

Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungsziffer gestatten.

Nutzungsumlagerungen sind z.B. in folgenden Fällen möglich:

- bei der Nachverdichtung weitgehend bebauter Quartiere
- für Bauten, die dem Lärmschutz dienen

Voraussetzung für die Nutzungsumlagerung sind wohngygienisch und ästhetisch befriedigende Projekte.

4.6 Nutzungsübertragung in den W-, WG- und Kernzonen

In den W-, WG- und Kernzonen ist es zulässig, innerhalb derselben Bauzonentypart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung. Sie erfolgt durch eine Dienstbarkeit, die im Grundbuch einzutragen ist. Dem Baugesuch ist ein Grundbuchauszug beizulegen.

4.7 Massgebende Parzellenfläche

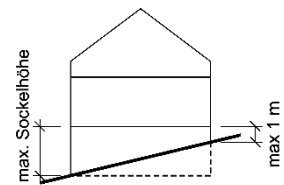
§ 50 Abs.1 RBV

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.

Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

4.8 Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um die unter Ziffern 6 und 11 angegebenen Masse über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht. Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfangs zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu den unter Ziffer 6 und 11 erwähnten Massen in Erscheinung treten. In der Zone K2 sind strassenseitig Abgrabungen nicht zulässig. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

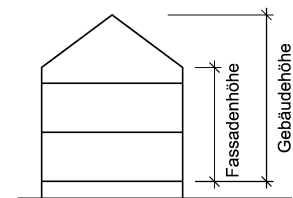


4.9 Fassadenhöhe

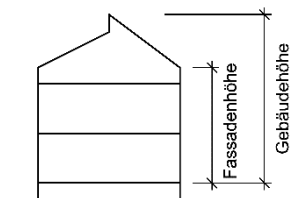
Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Tragkonstruktion exkl. der Dachhaut.

Satteldächer mit einem in der Höhe versetzten First unterliegen hinsichtlich der Messweise der Gebäude- und Fassadenhöhe den gleichen Bestimmungen wie normale Satteldächer. Der First darf maximal um 1.5 m versetzt werden.

Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss Ziffer 6 und 11 nicht ausgeschöpft, so kann bei unveränderter Vollgeschosszahl und Gesamthöhe (Sockelgeschoss- und Fassadenhöhe) die Fassadenhöhe um das Mass der Unterschreitung vergrössert werden. Die Vergrösserung der Fassadenhöhe darf dabei maximal 0.5 m betragen.



Satteldach

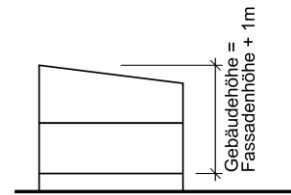


Satteldach mit einem in der Höhe versetzten First

4.10 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Tragkonstruktion (exkl. Dachhaut).

Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss Ziffer 6 und 11 nicht ausgeschöpft, so kann bei unveränderter Vollgeschosszahl und Gesamthöhe (Sockelgeschoss- und Gebäudehöhe) die Gebäudehöhe um das Mass der Unterschreitung vergrössert werden. Die Vergrösserung der Gebäudehöhe darf dabei maximal 0.5 m betragen. Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.0 m erhöht werden.



Pultdach

4.11 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

Die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

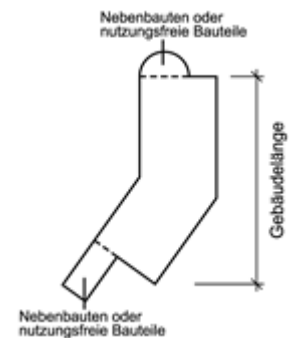
4.12 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten

4.13 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt das grösste Mass der Bauten, parallel zur längsten Fassade gemessen.

Für Nebenbauten sowie Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als An- oder Zwischenbauten erstellt werden.



4.14 Geschützte Bauten

Geschützte Bauten sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

Bauliche Änderungen sind nur unter der Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Kanton zu erfolgen.

Für Renovationen und gute Gestaltungen kann der Gemeinderat öffentliche Beiträge gewähren. Diese richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

B Wohnzonen

5 Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen

5.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen

§ 21 Abs. 1 RBG

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

5.2 Zulässige Nutzungen in den WG-Zonen

§ 21 Abs. 2 RBG

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

6 Maximale Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen

6.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W 1

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	2
Bebauungsziffer	26%
Nutzungsziffer	18%
Sockelgeschosshöhe	2.8 m
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	7.0 m
Gebäuelänge	20.0 m

6.2 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W 2

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	29 %
Nutzungsziffer	45 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m

Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäuelänge	25.0 m

6.3 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG2

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	29 %
Nutzungsziffer	45 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäuelänge	35.0 m

6.4 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen

Für Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze etc. gelten zusätzlich:

Bebauungsziffer	7 %
Nutzungsziffer	frei
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	5.5 m

Wird eine Garage in ein Vollgeschoss eingebaut, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Fläche der Garage, dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl.

7 Dächer in den W- und WG-Zonen

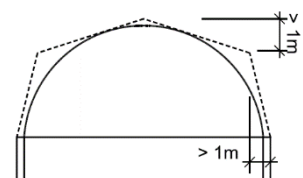
7.1 Dachgestaltung

In den Wohn- und Wohngeschäftszonen ist die Dachform frei wählbar.

Tonnen- und Mansardendächer müssen innerhalb eines Profils liegen, bei dem die äussere Abwinklung mindestens 1.0 m unterhalb der Gebäudehöhe sowie 1.0 m hinter der Fassade liegt. Das Material des Daches muss so gewählt werden, dass nicht der Eindruck einer Fassade entsteht.

Die Dächer sind mit mattem Material einzudecken.

Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 15° mit mehr als 35 m² Grundfläche sind zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung).



Tonnen- und Mansardendächer

Für begehbare Dachflächen kann von dieser Bestimmung abgewichen werden.

7.2 Dachaufstockungen in den Zonen W2 und WG2

Für die bestehenden Doppel- und Reihenhäuser ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Bei Dachaufstockungen gelten die notwendigen Grenzbaurechte als erteilt.

Dachaufstockungen müssen sich gut ins Siedlungsbild einordnen. Werden diese zeitlich gestaffelt realisiert, so haben sich alle Aufstockungen hinsichtlich ihrer Art und Gestaltung der ersten anzupassen. Die bestehende Dachform, Firstrichtung und Lage des Firstes (im Grundriss) sind beizubehalten.

Ausnahmen sind möglich, wenn die GrundeigentümerInnen im Einvernehmen mit dem Gemeinderat eine architektonisch bessere Lösung vorschlagen.

7.3 Bauteile an und auf dem Dach

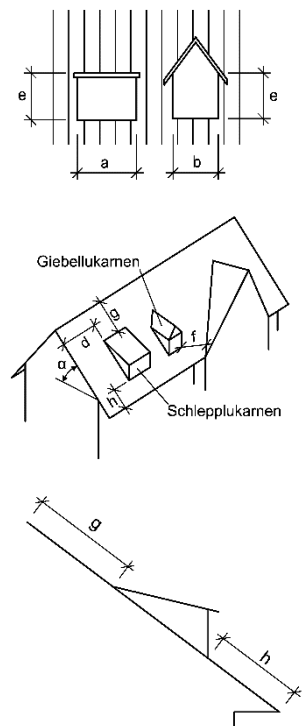
Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren sowie ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

7.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Schlepplukarnen oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung (α) gestattet.

Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten ($a + b$) zusammen max. 50 % der Fassadenlänge



- Abstand des Dachaufbaues von Giebelfassaden (d) oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge. Bei Fassadenlängen über 8.0 m mind. 2.0 m¹
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen (f) mind. 0.5 m
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche (e) max. 1.6 m
- Abstand vom Übergang des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes (g) mind. 1.0 m
- Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten (h) mind. 0.5 m. Der Dachaufbau darf jedoch nicht vor der Fassade liegen. Ausnahmen sind möglich bei Ausgängen auf Dachterrassen, das maximale Aussenmass beträgt 2.2 m.

7.5 Einschnitte

Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

7.6 Liegende Dachfenster

Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.5 m². Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 4 % der zugehörigen Dachfläche ausmachen. Die von Dachaufbauten beanspruchte Dachfläche muss dabei von dieser abgezogen werden. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten. Für gute architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen gestatten.

7.7 Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die Grundfläche der Aufbauten darf 60 % der darunter liegenden Nutzfläche nicht überschreiten.

Die Aufbaute kann auf 2 Seiten bis zu 2/3 der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist ein Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. sind von dieser Regelung ausgenommen.

Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.3 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

8 Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen

¹ Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Ausnahmen von den Abstandsvorschriften gegenüber Giebelfassaden möglich.

8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen Dachgestaltung

Aufschüttungen dürfen die senkrechte Höhe von 1.0 m in der Ebene bzw. 1.5 m ab einer Hangneigung von 15% nicht überschreiten. Abgrabungen dürfen maximal die lotrechte Höhe von 2.0 m aufweisen.

Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen in steilem Gelände, in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Das Hintereinander- Staffeln von bewilligungsfreien Stützmauern (solche bis zu 1.2 m Höhe) erfordert ein Baugesuch.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m Höhe erfordern ein ordentliches Baugesuch.

8.2 Terraineinschnitte am Haus

Es gelten die Bestimmungen zum Sockelgeschoss von Ziffer 4.8. Der Gemeinderat ist ermächtigt, Ausnahmen bei Abgrabungen an Sockelgeschossen für den Einbau von Garagen und die hierfür erforderlichen Rampen zu bewilligen.

C Kernzone

9 Zweck und Nutzungsart in der Kernzone

§ 22 Abs. 1 RBG

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und sorgfältige Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

10 Unterteilung der Kernzone

Die Kernzone ist folgendermassen unterteilt:

- zweigeschossige Kernzone K2
- zweigeschossige Kernzone KH
- Kernergänzungszone KE

Innerhalb der Kernzonen K2 und KH ist in besonderem Masse auf die vorhandene Dorfstruktur Rücksicht zu nehmen.

11 Nutzungsmasse in der Kernzone

11.1 Kernzone K2

Es gelten folgende Maximalmasse:

Bebauungsziffer	30 %
Nutzungsziffer	frei
Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Sockelgeschosshöhe	1.0 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	14.5 m
Gebäudelänge	frei

11.2 Kernzone Hofstatt KH

Die Kernzone Hofstatt umfasst den Kernbereich der ehemaligen Hofstatt. Diese Flächen sind ein wichtiger Bestandteil des Dorfkerns. Sie sind ökologisch wertvoll und tragen zu einer guten Wohn- und Siedlungsqualität bei. Die Hofstattflächen sollen ihren Charakter behalten.

Die schraffierten Freihaltebereiche innerhalb der Kernzone Hofstatt sind von Hauptbauten freizuhalten. Zulässig sind hingegen unbewohnte Nebenbauten gemäss Ziffer 11.4.

Für Hauptbauten gelten folgende Maximalmasse:

Bebauungsziffer	20 % ²
Nutzungsziffer	18 % ²
Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	2
Sockelgeschosshöhe	1.0 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	11.5 m
Gebäudelänge	25.0 m

11.3 Kernergänzungszone KE

Es gelten folgende Maximalmasse:

Bebauungsziffer	29 %
Nutzungsziffer	45 %
Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Sockelgeschosshöhe	1.5 m

² bezogen auf den Anteil der Parzellenfläche in der Zone KH inkl. Freihaltebereich

Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäuelänge	25.0 m

11.4 Nebenbauten in den Kernzonen

Für Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze etc. gelten zusätzlich:

Bebauungsziffer	7 %
Nutzungsziffer	frei
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	5.5 m

Wird eine Garage in ein Vollgeschoss eingebaut, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Fläche der Garage, dividiert durch die projektierte Vollgeschoszahl.

12 Architektonische Gestaltung

Alle Bauten haben sich in Bezug auf Proportionen, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- Kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung
- und dergleichen

Der Bauherrschaft wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde resp. der beratenden Fachkommission vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

13 Gebäudekategorien in der Kernzone

Die Bauten der Kernzone sind in vier Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten
- Bauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Dorfkern dargestellt.

Für die Kategorien "geschützte Bauten", "erhaltenswerte Bauten" und "übrige Bauten" gilt: Ihr bestehendes Bauvolumen kann vollständig ausgebaut und umgenutzt werden. Bei Ersatzneubauten kann das ursprüngliche Bauvolumen wieder erstellt werden. Die Bebauungs- und Nutzungsziffern müssen dabei nicht berücksichtigt werden.

Bauten, die keiner der oben genannten Schutzkategorien zugeordnet sind, haben Besitzstandsgarantie. Neubauten oder Nutzungsänderungen sind jedoch nur im Rahmen der vorgegebenen Bebauungs- resp. Nutzungsziffern zulässig.

13.1 Geschützte Bauten

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

13.2 Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll - zu erhalten.

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

13.3 Übrige Bauten

Diesen Bauten kommt keine historische Bedeutung zu. Damit ein harmonisches Dorfbild erreicht werden kann, ist bei Renovationen und Umbauten- soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten, sowie bei Um- und Anbauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

13.4 Bauten mit erweiterter Besitzstandsgarantie

Werden diese Bauten zerstört, so können sie an der ursprünglichen Lage, im ursprünglichen Umfang und mit derselben Nutzung wieder aufgebaut werden, auch wenn dabei die von den Zonenvorschriften vorgesehenen Bebauungs- und Nutzungsziffern überschritten werden.

Ist bei diesen Bauten eine Nutzungsänderung vorgesehen, gelten die von den Zonenvorschriften vorgegebenen Nutzungs- und Bebauungsziffern.

14 Dächer in der Kernzone

14.1 Dachgestaltung

In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° gestattet. Die Dächer sind mit dunklen, braunen bis roten Tonziegeln einzudecken.

Für An- und Nebenbauten bis 40 m² Grundfläche sowie für Neubauten in der Zone KH und auf der strassenabgewandten Seite (Hofstatt) der Kernergänzungszone sind auch Flachdächer sowie Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15° zugelassen. Bei einer Fläche von mehr als 35 m² sind diese zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung). Für begehbare Dachflächen kann von dieser Bestimmung abgewichen werden. Attikageschosse sind bei Flachdachbauten nicht zugelassen.

An der Giebelseite sind Dachüberstände von mehr als 25 cm unzulässig.

14.2 Bauteile auf dem Dach

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahmen: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

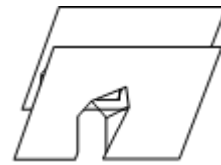
Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomieteil. Pro Gebäudeteil dürfen Dachflächenfenster jedoch nicht mit anderen Dachaufbauten kombiniert werden.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Parabolantennen dürfen nur auf untergeordneten Nebenbauten erstellt werden. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beispiele von Bauteilen auf dem Dach:

Dachaufbauten zurückversetzt Giebel-, Schlepp- und Flachdachlukarne

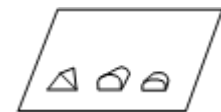


Dachaufbauten fassadenbündig

Dacheinschnitte gedeckt



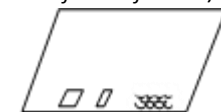
Kleingauben



kleine Lukarnen



Dachflächenfenster / Glasziegel



14.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche	1.8 m ²
Kleingauben	Frontfläche	0.5 m ²
überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche	2.5 m ²
Glasziegelgruppen	Glaslichtfläche	0.4 m ²
Dachflächenfenster	Glaslichtfläche	0.3 m ²
Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	Glaslichtfläche	3 %

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

Von diesen Massvorschriften kann in Absprache mit dem Gemeinderat und den kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

15 Freiräume in der Kernzone

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

15.1 Vorplatzbereich

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc. Dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

Dieser Bereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Ausgenommen sind kleine Unterstände für Velos, Holz und dergleichen. Bauliche Veränderungen sowie die Entfernung von Grünflächen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats.

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Ein angemessener Anteil ist wenn möglich als Grünfläche auszuweisen.

Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern).

15.2 Baulinien

§ 97 RBG

Baulinien legen den Mindestabstand einer Baute fest:

- a. von bestehenden und geplanten Strassen, Wegen, Plätzen und Parkierungsflächen;
- b. entlang von Schienenwegen;
- c.-g.(...)

15.3 Garagenrampen

Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

15.4 Geschützte Bäume

Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden. Die Baumpflege erfolgt durch die Gemeinde.

15.5 Geschützte Brunnen

Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

16 Zone für öff. Werke und Anlagen in der Kernzone

Die im Dorfkern ausgewiesenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sind mit den Vorschriften der Kernzone überlagert und haben sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

17 Bewilligungspflicht in der Kernzone

Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen und bauliche Veränderungen aller Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

Aussenrenovationen, neue Farbgebungen und Farbänderungen an allen Bauten der Kernzone sind ebenfalls bewilligungspflichtig. Hierzu ist ein Gesuch an den Gemeinderat zu richten. Bei neuen Farbgebungen oder Farbänderungen entscheidet die Gemeinde aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei kantonal geschützten Bauten ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen.

Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

18 Baugesuche in der Kernzone

Ist es für die Beurteilung eines Bauvorhabens notwendig, kann die Gemeinde nebst den üblichen Unterlagen die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle etc. verlangen. Bei Neubauten und grösseren baulichen Veränderungen sind mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 einzureichen. Farb- und Materialmuster sind bei Bedarf zum gegebenen Zeitpunkt vorzulegen.

19 Öffentliche Beiträge

Bei geschützten Bauten kann die Gemeinde Beiträge gewähren, welche sich nach den Besonderheiten des Objektes richten.

Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

20 Reklamen

Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren.

Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Alle dauerhaften Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m², sind bewilligungspflichtig.

21 Konzepte der Gemeinde

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Dorfkern behördenverbindliche Konzepte oder Richtlinien erstellen oder bestehende Grundlagen als solche verwenden.

Beispiele für solche Konzepte und Grundlagen sind:

- Inventarisierung Dorfkern
- Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
- Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder der Parkierung
- Architektonische Richtlinien

D Gewerbezone

22 Nutzungsart in der G-Zone

§ 23 Abs. 1 RBG

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind

§ 23 Abs. 5 RBG

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und –inhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

Zum Schutz angrenzender Gebiete vor übermässigen Verkehrsimmissionen sind in der Gewerbezone Lastwagenterminals, Güterumschlag- und Verteilzentren sowie Containerdepots und dergleichen nicht zugelassen.

Lagerhäuser mit einem Lagervolumen von mehr als 15'000m³ (inklusive interner Erschliessung) unterliegen der Quartierplanpflicht. Kleinere Lagerhäuser, die baulich, betrieblich oder in Bezug auf Erschliessung, Parkierung und dergleichen eine Einheit bilden und zusammen ein Lagervolumen von mehr als 15'000m³ erreichen, unterstehen ebenfalls der Quartierplanpflicht.

23 Gebäudehöhen in der G-Zone

23.1 Zulässige Maximalnutzungsmasse in der G-Zone

Vollgeschosszahl	frei
Wohnungszahl pro Baukörper gemäss § 23 Abs. 5 RBG	
Bebauungsziffer	frei
Nutzungsziffer	frei
Sockelgeschosshöhe	frei
Fassadenhöhe	frei
Gebäudehöhe	12.0 m
Gebäuelänge	frei

23.2 Bemessung der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für eine Gebäudetiefe von 12 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere

12 m Gebäudetiefe neu angesetzt.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können vom Gemeinderat zur Bewilligung beantragt werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

24 Schutzbepflanzung und Umgebungsgestaltung in der G-Zone

Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu- und Anbauten zu realisieren. Sie ist so anzulegen und zu unterhalten, dass ein optimal gestalteter Übergang zu den angrenzenden Zonen und zum Strassenraum erreicht wird. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische hochstämmige Baumarten zu verwenden.

Die unbebauten Freiflächen sind ansprechend zu gestalten. Mindestens 5% der Parzellenfläche sind als naturnahe Grünfläche anzulegen, davon ist die Hälfte als Strauch- oder Baumhecke zu bepflanzen und zu unterhalten. Park- und Lagerflächen sowie Flächen mit Rasengittersteinen und dergleichen können nicht angerechnet werden. Pro 500 m² Parzellenfläche ist mindestens ein kronenbildender standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Parkplätze für Personenwagen und die Freiflächen sind in der Regel unversiegelt zu erstellen.

Die Bepflanzung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan darzustellen.

E Übrige Zonen und Objekte

25 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 24 Abs. 1 und 2 RBG

Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

§ 77 Abs. 1 RBG

Mit dem rechtskräftigen Erlass der Nutzungsplanung (inkl. kommunaler Strassennetzpläne) wird dem planenden Gemeinwesen auch das Enteignungsrecht für die darin vorgesehenen Werke gewährt.

Die in dieser Zone liegenden Grundstücke muss die Gemeinde resp. die entsprechende Institution im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen. Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.

Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die un bebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben. Wo sinnvoll sollen Nistmöglichkeiten für Vögel und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse geschaffen werden (Öffnen von geeigneten Dachräumen, Anbringen von Nistkästen etc.).

Innerhalb der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Wohnheim» auf der Parzelle Nr. 308 gelten folgende Einschränkungen:

- Wohnheim 2-geschossig
- Gebäudeprofil gemäss Wohnzone 2-geschossig (W2)

26 Spezialzone Bahnhof

Die Spezialzone Bahnhof bezweckt eine geordnete, ansprechende und funktionelle Nutzung des Bahnhofareals. Es soll eine gute Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger erreicht werden.

Die Spezialzone Bahnhof ist den für den öffentlichen Verkehr notwendigen Bauten vorbehalten. Ebenfalls möglich im Areal sind Kleinbauten und Anlagen für den bestehenden Restaurationsbetrieb.

Bauvorhaben sind mit der Gemeinde abzusprechen. Das Nutzungsmass wird projektbezogen festgelegt. Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Aussenräume ein Mitspracherecht.

27 Gestaltungskonzept Bahnhof

Die Gemeinde erstellt für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet ein Gestaltungskonzept. Dieses enthält insbesondere Aussagen über die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger, Fussgängerbeziehungen, Aussenraumgestaltungen etc.

28 Uferschutzzone

§ 13 RBV

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zone widersprechen, sind untersagt. Unzulässig sind insbesondere Terrainveränderungen, Bauten und Anlagen aller Art, Garteneinrichtungen usw. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzonen haben fachgerecht und naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt. Die Uferbefestigung soll durch eine entsprechende Bestockung mit Weiden, Erlen, Eschen etc. gewährleistet werden.

Der Gemeinderat erlässt hierzu in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen Gestaltungs- und Pflegepläne. Diese regeln die Gestaltung der Bachläufe mitsamt den Uferbereichen sowie die Nutzung und Pflegemassnahmen.

29 Geschützte Wegkreuze

Die im Plan eingetragenen Wegkreuze sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

30 Geschützte Brunnen

Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

31 Aussichtsschutzzone

Zum Schutz der Aussicht beim Schaienweg dürfen Bauten am Hang unterhalb des Schaienweges nicht höher sein als die horizontale Linie, welche in einer Höhe von über 1.5 m über dem jeweiligen Wegniveau des Schaienweges, in der Mitte der betreffenden Hangparzelle, gemessen wird.

Pflanzen, Bäume und Büsche dürfen ebenfalls das Niveau von 1.5 m über dem Schaienweg nicht überschreiten.

Diese Bestimmung findet Anwendung auf den Parzellen Nr. 1392 und 1393 sowie im östlichen Drittel der Parzelle Nr. 1394 (Ursprungsparzellen).

32 Archäologische Schutzzone

Die Bestimmung für die archäologische Schutzzone richtet sich nach § 19 RBV.

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung.

Es sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.

F Bestimmungen Allgemeiner Art

33 Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

33.1 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen

§ 109 RBG

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

33.2 Umgebungsgestaltung

Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

Unbebaute Bodenflächen, insbesondere Parkplätze sind wasserdurchlässig auszugestalten.

33.3 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

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

33.4 Quartierplanungen

§ 37 Abs. 1 RBG

Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche.

§37 Abs. 2 RBG

Die Erstellung eines Quartierplans kann von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern oder von der Gemeinde veranlasst werden.

§ 38 Abs. 1 RBG

Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest).

§ 40 Abs. 1 RBG

Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von mehr als 3'000 m² möglich.

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

- der Wohnqualität
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- dem Ortsbild
- dem Landschaftsbild
- dem ökologischen Ausgleich
- dem Umweltschutz
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen
- der Energieversorgung und –nutzung

§ 41 und 42 RBG

Der Quartierplan wird im ordentlichen Verfahren von der Gemeindeversammlung, im vereinfachten Verfahren vom Gemeinderat erlassen.

(§ 46 Abs. 1 RBG)

Die Quartierpläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

33.5 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

Die von der Quartierplanung betroffene Fläche soll mindestens 2'000 m² umfassen. Die Art der Nutzung richtet sich nach der Grundzone. Das Mass der Nutzung darf die Grundnutzung maximal um die unten angegebenen Werte übersteigen. Weitere Abweichungen sind bei Sockelgeschoss-, Fassaden- und Gebäudehöhen sowie der Gebäudelänge möglich. Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Den Bewohnern sind genügend Aussenflächen bereitzustellen, insbesondere geeignete und entsprechend ausgestattete Spielflächen für Kinder.

Innerhalb des Perimeters des Zonenplans Dorfkern gelangen die Gestaltungsgrundsätze über die Kernzone (Ziffer 12) zur Anwendung. Im Bereich der Zone KH soll zusätzlich auf die Funktion der Hofstatt Rücksicht genommen werden. Die Quartierpläne werden von der Gemeinde auf diese Punkte hin geprüft.

Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich gemäss Strassennetzplan Siedlung. Bei der internen Erschliessung von Quartierplan-Arealen sind insbesondere die Aspekte der Sicherheit und Wohnlichkeit zu berücksichtigen. Es sind ausreichend Fusswegverbindungen zu realisieren. Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren.

Inhalt und Verfahren der Quartierplanung richten sich nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998.

In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximale Werte möglich:

Zone	W 1	Bebauungsziffer	max. 30 %
		Nutzungsziffer	max. 20 %
	W 2	Bebauungsziffer	max. 32 %
		Nutzungsziffer	max. 50 %
	WG 2	Bebauungsziffer	max. 32 %
		Nutzungsziffer	max. 50 %
	KH	Bebauungsziffer	max. 22 %
		Nutzungsziffer	max. 20 %
	K2	Bebauungsziffer	max. 33 %
		Nutzungsziffer	frei
	KE	Bebauungsziffer	max. 32 %
		Nutzungsziffer	max. 50 %

Eine Nutzungsumlagerung gemäss Ziffer 4.5 ist zusätzlich zulässig.

33.6 Ausnahmewilligungen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen gestatten. Dies gilt insbesondere

§ 7 Abs. 2 RBV

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht;
- wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird;
- wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann;
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird;
- wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird;
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann;
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;
- wenn der für die Bemessung der Sockelgeschosshöhe massgebende natürliche Terrainverlauf infolge Strassenbauten wesentlich verändert wurde;
- bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisationstechnischen Gründen;
- bei der Sockelgeschosshöhe, wenn besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle.

- bei vorbestehenden Bauten
- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- für Massnahmen die dem Umweltschutz dienen

33.7 Pflichtparkplätze

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV.

In besonderen Fällen (Restaurants, Hotels, Versammlungsräume, Gewerbebauten etc.) kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates die nach den kantonalen Richtlinien vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze erhöhen oder herabsetzen.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat der Gesuchsteller/ die Gesuchstellerin eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu entrichten.

33.8 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Uferschutz-, Naturschutz- und Grünzonen.

34 Schlussbestimmungen

34.1 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens zuständig für die Anwendung dieses Reglements. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

34.2 Zuwiderhandlungen

Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

34.3 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Zonenvorschriften aus dem Jahr 1964.

34.4 Anpassung der Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese gesamthaft zu überprüfen.

34.5 Rechtskraft

Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Zonenplan Siedlung und Dorfkern, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

G Beschlüsse und Genehmigung

Gemeindeversammlung Regierungsrat

17. Oktober 2006 RRB Nr. 1773 vom 11. Dezember 2007

22. April 2008 RRB Nr. 1435 vom 13. Oktober 2009

10. März 2009 RRB Nr. 1435 vom 13. Oktober 2009

15. Dezember 2009 RRB Nr. 0470 vom 13. April 2010

12. Dezember 2018 RRB Nr. 0636 vom 14. Mai 2019

35 Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

RBG Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998

RBV Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998

DHG Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992

EG ZGB Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch

FWG Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985

KV Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984

LRV Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985

LSV Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986

NHG Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966

NLG Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991

RPG Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979

RPV Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989

USG (K) Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991

USG Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983

WaG Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991

WaV Verordnung über den Wald vom 30. November 1992