

Zonenreglement Siedlung

Gesamtrevision

Planungsstand

Entwurf für öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00016

Datum

25.04.2024

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Ettingen

Auftragnehmer



Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Alexander Ruff

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Erläuterungen zur Verbindlichkeit der Reglementsteile | 5 |
| 1 Allgemeines | 6 |
| 2 Definitionen und Berechnungsarten..... | 8 |
| 3 Wohn- Misch- und Zentrumszonen | 16 |
| 3.1 Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen | 16 |
| 3.2 Maximale Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen | 17 |
| 3.3 Dächer in der W- und WG-Zonen | 18 |
| 3.4 Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen | 21 |
| 3.5 Nutzungsarten in der Kernzone | 22 |
| 3.6 Maximale Nutzungsmasse in der Kernzone | 23 |
| 3.7 Gestaltung in der Kernzone | 23 |
| 3.8 Gebäudekategorien in der Kernzone | 24 |
| 3.9 Dächer in der Kernzone | 26 |
| 3.10 Freiräume in der Kernzone..... | 28 |
| 3.11 Weitere Bestimmungen in der Kernzone | 29 |
| 4 Gewerbezone | 31 |
| 4.1 Nutzungsarten in der G-Zonen | 31 |
| 4.2 Maximale Nutzungsmasse in der G-Zone..... | 32 |
| 4.3 Weitere Bestimmungen in der G-Zone | 32 |
| 5 Übrige Zonen und Objekte | 33 |
| 6 Bestimmungen Allgemeiner Art | 40 |
| 6.1 Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften..... | 40 |
| 6.2 Nutzungsbonus | 40 |
| 6.2.1 Ausnahmegewilligungen | 46 |
| 7 Schlussbestimmungen..... | 46 |
| Beschlussfassung..... | 48 |

| | |
|---|-----------|
| Anhang I: Gesetzesgrundlagen | 49 |
| Anhang II: Skizzen | 50 |
| Anhang III: RBV-Anhang 11/1 | 60 |

Erläuterungen zur Verbindlichkeit der Reglementsteile

Reglementstext

Der Reglementstext sowie die dazugehörenden Fussnoten sind verbindlich und unterliegen dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Kommentar

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

Im Kommentar mit als «Änderung» bezeichneten Ausführungen vergleichen die revidierte Bestimmung mit dem Zonenreglement Siedlung vom 11.12.2007.

Abkürzungen (orientierend)

| | |
|-----|---|
| ARP | <i>Amt für Raumplanung</i> |
| RBG | <i>kantonales Raumplanungs- und Baugesetz Baselland</i> |
| RBV | <i>Verordnung zum RBG</i> |
| RPG | <i>eidgenössisches Raumplanungsgesetz</i> |
| LSV | <i>eidgenössisches Lärmschutzverordnung</i> |

1 Allgemeines

§1 Erlass

- 1 Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt - gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

Der Erlass beschreibt die gesetzliche Grundlage der Zonenvorschriften. Nur der Zonenplan und das Zonenreglement sind grundeigentumsverbindlich. Die übrigen Planungsunterlagen (Planungsbericht usw.) dienen lediglich der Orientierung.

Änderung:

Die Zonenvorschriften Siedlung und die Teilzonenvorschriften Dorfkern werden zusammengeführt. Das Zonenreglement Siedlung ist neu massgebend für das gesamte Siedlungsgebiet.

§2 Zweck

- 1 Die Zonenvorschriften bezwecken eine geordnete Entwicklung der Gemeinde und regeln Nutzung und Bebauung des Siedlungsgebietes.
- 2 Die Zonenvorschriften basieren auf folgenden übergeordneten planerischen Zielen:
 - Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
 - Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
 - Haushälterische Nutzung des Bodens
 - Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
 - Ökologisch sinnvolle Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
 - Zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
 - Sinnvolle Erhaltung und Erneuerung des historischen Dorfkerns

Der Zweckartikel zeigt, auf welcher Zielsetzung die Zonenvorschriften basieren.

Die Ziele ergeben sich aus Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, aus § 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998.

- Nachhaltige Energienutzung
- Abstimmung Siedlung und Verkehr

§3 Geltungsbereich

- 1 Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung.
- 2 Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich rechtskräftiger Sondernutzungsplanungen.

Der Geltungsbereich gibt an, in welchen Gebieten die Zonenvorschriften Siedlung zur Anwendung gelangen.

Die Zonenvorschriften gelten nicht auf Arealen mit Sondernutzungsplanungen (Quartierplanungen). Ausserhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§4 Zoneneinteilung

- 1 Innerhalb des Siedlungsgebiets sind folgende Grundnutzungen festgelegt:
 - Wohnzonen W1, W2, W2a und W2b
 - Wohn- /Geschäftszone WG2 und WG3
 - Kernzone K
 - Kernzone Hofstattbereich KH
 - Kernergänzungszone KE
 - Gewerbezone G
 - Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
 - Grünzone
 - Uferschutzzone USZ
 - Naturschutzzone NSZ
 - Spezialzone Bahnhof
- 2 Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Zonen und Objekten überlagert:
 - Geschützte Bauten (Bauteile)
 - Erhaltenswerte Bauten (Bauteile)
 - Bauten mit Situationswert
 - Freihalteberiech
 - Archäologische Schutzzone
 - Gefahrenzone
 - Gewässerraum nach Art. 36a GschG
 - Aussichtszone
 - Geschützte Bäume, Brunnen, Wegkreuze

Änderung:

Die Wohnzone W1 wird aufgrund der Einführung der IVHB in die Wohnzone W2 umgewandelt. Die W2-Zone wird in drei separate Zonen W2, W2a und W2b aufgeteilt.

Änderung:

Die überlagernden Objekte werden neu einzeln gelistet.

2 Definitionen und Berechnungsarten

§5 Überbauungsziffer

- 1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

- 2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Änderungen:

Die Überbauungsziffer gilt in der Kernzone, Hofstattzone, Kernergänzungszone und deren Klein- und Anbauten und für Klein- und Anbauten der anderen Zonen.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 7

§6 Ausnützungsziffer

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

- 2 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt;
- c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.30 m Raumhöhe);
- d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

Änderungen:

Einführung der Ausnützungsziffer (bisher Bebauungs- und Nutzungsziffer)

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 7

- 3 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
- mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
 - mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze;
 - Aussenwandstärken die über das Mass von 0.35 m hinausgehen.

Klein- und Anbauten zählen nicht zur BGFH. Es gilt eine eigene Ziffer.

§7 Massgebendes Terrain

- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- 2 Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

§8 Grünflächenziffer

- 1 Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).
- Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche: anrechenbare Grundstücksfläche (GZ = aGrF : aGSF)
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.
- 3 Bei der Berechnung der Grünflächenziffer werden abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) nicht zur anrechenbaren Grünfläche gerechnet.

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

Abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) werden nicht zur anrechenbaren Grünfläche gerechnet.

- 4 Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Substratschicht von mindestens 0.50 m Dicke überdeckt und bepflanzt sind, zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche. Ab einer Substratdicke von 1.00 m kann die Fläche voll zur anrechenbaren Grünfläche gezählt werden.
- 5 Naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.
- 6 Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Hochstammbäume werden mit 20 m² pro Baum zur Grünfläche gerechnet.
- 7 Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten
- 8 Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

Naturnah gestaltete Badeweiher müssen folgende Voraussetzungen erfüllen: einheimischen Wasserpflanzen, permanente Ausstiegsmöglichkeiten für Amphibien, Biofilter oder Filtrationspumpe ohne chemische Zusätze. Pools zählen nicht dazu.

§9 Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

- 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.
- 2 Parzellenteile, die mit einer Uferschutzzonen belegt sind, werden in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.
- 3 Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

§10 Vollgeschosse

- 1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 8

§11 Untergeschosse

- 1 Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.
- 2 Untergeschosse dürfen maximal 1.50 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 9

§12 Dachgeschosse

- 1 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1.20 m nicht überschreiten.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 10

§13 Attikageschosse

- 1 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.
- 2 Die Aufbaute darf maximal 60 % der zur Ausnutzungsziffer anrechenbaren darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann auf zwei Seiten bis zu zwei Drittel der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist ein Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

§14 Kniestockhöhe

- 1 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 11 und Abbildung 10

§15 Fassadenhöhe

- 1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Allfällige Attikageschosse zählen nicht dazu.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 12

§16 Fassadenflucht

- 1 Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 13

§17 Fassadenlinie

- 1 Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 13

§18 Projizierte Fassadenlinie

- 1 Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 14

§19 Vorspringende Gebäudeteile

- 1 Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1.50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 0.60 m über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (Mass b).

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 17

§20 Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 2 Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.00 m erhöht werden.
- 3 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 12

§21 Gebäudelänge

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 15

§22 Hauptbauten

- 1 Gemessen wird die für den Grenzabstand massgebende Höhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren (Rohmass).
 - a. Giebeldreiecke von mehr als 6 m Höhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren bis First Oberkante Sparren) werden um ihre halbe Höhe zur Höhe hinzuge-rechnet.
 - b. Beträgt die Dachneigung traufseits mehr als 60°, wird die Fassade bei Satteldächern bis zum First voll gerechnet.
 - b. Fassadeneinschnitte werden nicht berücksichtigt, wenn der Einschnitt nicht mindestens 4.00 m lang ist oder ein Viertel der Fassadenlänge beträgt.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

§23 Klein- und Anbauten

- 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimen-sionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.
- 2 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammenge-baut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- 3 Eingeschossige Kleinbauten wie Garagen, Schöpfe und an-dere dürfen beliebig nahe zu einer Hauptbaute auf dersel-ben Parzelle oder mit schriftlicher Zustimmung des Nach-barn beliebig nahe an die Grenze gestellt werden, wenn:
 - a. die Baute nicht mit einem Hauptbau verbunden ist;
 - b. die Baute nicht dem Wohnzweck dient;
 - c. die Grundfläche von 36 m² für Garagen bzw. von 20 m² für die übrigen Kleinbauten nicht überschritten wird;
 - d. die Fassadenhöhe der gegen die Hauptbaute oder den Nachbarn gerichteten Gebäudewand 2,50 m nicht über-schreitet.

Änderungen:

Neu gilt die Überbauungsziffer statt die Bebauungsziffer.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 16

- 4 Stimmt ein Nachbar einer Klein- oder Anbaute mit geringem Grenzabstand zu, erhält er gleichzeitig das Recht, eine vergleichbare Baute mit demselben Grenzabstand an der gegenüberliegenden Stelle auf seiner Parzelle zu errichten.
- 5 Für Klein- oder Anbauten im Sinne dieser Bestimmung, die nachweislich während mindestens 3 Jahren ohne Zustimmung des Nachbarn unbeanstandet bestehen, gilt die Zustimmung als stillschweigend erteilt. Dies gilt auch für andere, zustimmungsbedürftige, bauliche Vorkehrungen wie Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 92 Abs. 1 und 2, § 93 Abs. 1 RBG).
- 6 Der Grenzabstand von Schwimmbassins darf ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft nicht weniger als 2.00 m betragen.

§24 Unterirdische Bauten und deren Abstand zum Nachbarn

- 1 Unterirdische Bauten, die entlang der Nachbargrenze unterhalb des massgebenden Terrains liegen, können an oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.
- 2 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.
- 3 Unter-Niveau-Bauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 9

§25 Brüstungen und Geländer

- 1 Brüstungen und Geländer müssen eine Höhe von mindestens 1.00 m aufweisen. Bei grossen Absturzhöhen kann die Baubewilligungsbehörde höhere Brüstungen und Geländer verlangen.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

§26 Gebäude an Grenzen

- 1 Die Baubewilligungsbehörde kann bei eingeschossigen Klein- oder Anbauten Ausnahmen gestatten.

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

3 Wohn- Misch- und Zentrumszonen

§27 Zonen der Wohn- Misch- und Zentrumszonen

- 1 Die Wohn- Misch- und Zentrumszonen bestehen aus folgenden Zonen:

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

- Wohnzonen W1, W2, W2a und W2b
- Wohn- /Geschäftszone WG2 und WG3
- Kernzone K
- Kernzone Hofstattbereich KH
- Kernergänzungszone KE

3.1 Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen

§28 Zulässige Nutzungen in der W-Zonen

- 1 Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG.

§ 21 Abs. 1 RBG

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

§29 Zulässige Nutzungen in der WG-Zonen

- 1 Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 2 RBG.

§ 21 Abs. 2 RBG

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

3.2 Maximale Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen

§30 Hauptbauten

- 1 Für Wohnzonen und Wohn- Geschäftszonen gelten folgende Masse:

Änderungen:

Das bisherige System aus einer Kombination von Nutzungs- und Bebauungsziffern wird durch ein den heutigen Ansprüchen besser gerecht werdendes System aus Ausnützungs- und Grünflächenziffer ersetzt. Die Festlegung der Ausnützungsziffer je Zone erfolgte auf Basis der bisherigen Nutzungsziffer, die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten bleiben somit praktisch unverändert resp. werden moderat erhöht.

| Zone | W1 (W1a) | W2 (W2/ W2b) | W2a | W2b (W1) | WG2 | WG3 |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|------|-------------|------|------|
| Max. Vollgeschosszahl | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Max. Ausnutzungsziffer | 0.37 | 0.64 | 0.57 | 0.51 | 0.64 | 0.75 |
| Min. Grünflächenziffer | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 |
| Max. (traufseitige) Fassadenhöhe (m) | 5 | 7.5 | 7.5 | 5.8 | 7.5 | 10.5 |
| Max. Gebäudehöhe (m) | 9.8 | 11.5 | 11.5 | 9.8 | 11.5 | 14.5 |
| Max. Gebäudelänge (m) | 20.0 | 25.0 | 25.0 | 20.0 | 35.0 | 35.0 |
| Empfindlichkeitsstufen | II | II | II | II | II | II |

Die neue Definition der Fassaden- und Gebäudehöhen ab gewachsenem Terrain, sowie der Wegfall der Sockelgeschosshöhe ergeben sich grundsätzlich aus den veränderten Messweisen gemäss IVHB.

Bei bestehenden Reiheneinfamilienhäusern gilt eine Grünflächenziffer von min. 0.3.

- 2 Für die Grünflächenziffer gilt die Besitzstandsgarantie. Dabei gilt, dass bei baulichen Veränderungen auf der Parzelle die Grünflächenziffer in der Summe nicht reduziert werden darf.

§31 Klein- und Anbauten

1 Für Klein- und Anbauten gelten folgende Maximalwerte:

| | |
|-------------------|-------|
| Überbauungsziffer | 7% |
| Fassadenhöhe | 3.5 m |
| Gebäudehöhe | 5.5 m |

Änderungen:

Neu gilt die Überbauungsziffer statt die Bebauungsziffer.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 16

3.3 Dächer in der W- und WG-Zonen

§32 Dachgestaltung

1 In den Wohn- und Wohngeschäftszonen sind Sattel-, Walm-, Kreuz-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dächer sind mit mattem Material einzudecken.

Änderungen:

Unterschiedliche Dachformen werden ermöglicht. Nur Tonnen- und Mansardendächer sind verboten, um zu vermeiden, dass ein Dach als eigenes Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

2 Über die Zulassung von Unterformen der zulässigen Dachformen entscheidet der Gemeinderat. Er kann für die zulässigen Unterformen ergänzende Richtlinien erlassen.

§33 Begrünung und Retention bei Flachdächern

1 Für Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 15° mit mehr als 5 m² Grundfläche gilt:

- a. Alle nicht begehbare Dachflächen (z.B. Terrasse) eines Flachdachs sind extensiv zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind;
- b. Die Schichtstärke muss mindestens 0.10 m Substrat (nach erfolgter Setzung) betragen.

Änderungen:

Begrünte Flachdächer gelten als naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna im Sinne des ökologischen Ausgleichs bzw. als Retentionspeicher für Meteorwasser gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.

§34 Dachaufstockungen in den Zonen W2 und WG2

- 1 Für bestehende Doppel- und Reihenhäuser ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Bei Dachaufstockungen gelten die notwendigen Grenzbaurechte als erteilt.
- 2 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.
- 3 Abweichungen sind möglich, wenn die GrundeigentümerInnen im Einvernehmen mit dem Gemeinderat eine architektonisch bessere Lösung vorschlagen.

§35 Bauteile auf dem Dach

- 1 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 harmonieren sowie ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume sollen ermöglicht werden. Wichtig ist eine ansprechende Gesamtwirkung.

§36 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung (α) gestattet.
- 2 Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:
 - a. Totallänge aller Dachaufbauten (a + b) zusammen max. 50 % der Fassadenlänge;
 - b. Abstand des Dachaufbaues von Giebelfassaden (d) oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge. Bei Fassadenlängen über 8.00 m mind. 2.00 m ¹;

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 1

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

- c. Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen (f) mind. 0.50 m;
 - d. Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche (e) max. 1.60 m
 - a. Abstand vom Übergang des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes (g) mind. 1.00 m;
 - e. 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 2.20 m.
- 3 Abweichungen von dieser Regelung sind bei bestehenden Bauten möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.

Änderung:

Die Abweichung bei bestehenden Bauten ist neu.

§37 Dacheinschnitte

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

§38 Liegende Dachfenster

- 1 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 Abweichungen von den vorgenannten Bestimmungen gestatten.

Änderung:

Es können Abweichungen statt Ausnahmen bei bestehenden Bauten gewährt werden.

§39 Aufbauten bei Flachdächern

- 1 Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.00 m betragen.
- 2 Die Grundfläche der Aufbauten darf 60 % der darunter liegenden Nutzfläche nicht überschreiten.
- 3 Die Aufbaute kann auf zwei Seiten bis zu zwei Drittel der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist ein Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.
- 4 Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 5 Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.30 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

3.4 Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen

§40 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 1 Aufschüttungen dürfen die senkrechte Höhe von 1.00 m in der Ebene bzw. 1.50 m ab einer Hangneigung von 15 % nicht überschreiten. Die Länge einer Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.5 m tief sein.
- 2 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.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 2 und Abbildung 4.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.20 m Höhe erfordern ein ordentliches Baugesuch.

§41 Terraineinschnitte am Haus

- 1 Zur Erschliessung von Garagen im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.50 m zulässig.
- 2 Für Hauseingänge im Untergeschoss sind Terraineinschnitte mit einer Kronenbreite von max. 2.50 m zulässig.
- 3 Die Gesamtlänge von Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen darf das Mass von 6.50 m nicht überschreiten.

Terraineinschnitte am Haus dienen der Erschliessung von Untergeschossen. Damit die Fassaden solcher Geschosse nicht als zusätzliche Geschosse in Erscheinung treten, werden die Abgrabungslängen limitiert.

3.5 Nutzungsarten in der Kernzone

§42 Zweck und zulässige Nutzungen in der Kernzone

- 1 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 Umbauten, Ersatzneubauten sowie Neubauten.
- 2 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 Kleinbauten gemäss §44.

§ 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.

Der Hofstattbereich soll ansprechend gestaltet werden. Es sind im Rahmen der Überbauungsziffer Neubauten möglich. Diese haben sich den Vorgaben zum Schutz des historischen Ortskerns unterzuordnen.

3.6 Maximale Nutzungsmasse in der Kernzone

§43 Hauptbauten in der Kernzone

- 1 Für die Kernzonen gelten folgende Masse:

| Zone | K | KH | KE |
|--------------------------------------|------|------|------|
| Max. Vollgeschosszahl | 2 | 2 | 2 |
| Max. Überbauungsziffer | 0.33 | 0.10 | 0.26 |
| Min. Grünflächenziffer | - | - | 0.5 |
| Max. (traufseitige) Fassadenhöhe (m) | 7.5 | 7.5 | 7.5 |
| Max. Gebäudehöhe (m) | 16 | 13 | 11.5 |
| Max. Gebäudelänge (m) | frei | 25 | 25 |
| Empfindlichkeitsstufe | III | II | II |

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

§44 Klein- und Anbauten in der Kernzone

- 1 Für Klein- und Anbauten gelten folgende Maximalwerte:

| | |
|-------------------|-------|
| Überbauungsziffer | 7% |
| Fassadenhöhe | 3.5 m |
| Gebäudehöhe | 5.5 m |

3.7 Gestaltung in der Kernzone

§45 Architektonische Gestaltung

- 1 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:

Die Kernzone ist für die Qualität des Ortsbildes von zentraler Bedeutung. Entsprechend erhält die Gemeinde größere Einflussmöglichkeiten auf die Bautätigkeit als im übrigen Siedlungsgebiet

- a. Situierung der Gebäude;
 - b. Kubische Erscheinung der Baukörper;
 - c. Dach- und Fassadengestaltung;
 - d. Material- und Farbwahl;
 - e. Umgebungsgestaltung.
- 2 Den Bauinteressierten wird empfohlen, Absichten über be-
willigungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckände-
rungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in ei-
nem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium
(Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde resp.
der beratenden Fachkommission vorabzuklären. Die Ge-
meinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes,
ob zusätzlich die kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

*Der Beizug der Gemeinde resp. der be-
ratenden Fachkommission v.a. bei Vor-
haben im Umfeld von geschützten Bau-
ten empfohlen.*

3.8 Gebäudekategorien in der Kernzone

§46 Gebäudekategorien in der Kernzone

- 1 Die Bauten der Kernzone sind in drei Kategorien eingeteilt:
- a. geschützte Bauten;
 - b. erhaltenswerte Bauten;
 - c. Bauten mit Situationswert.

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Dorfkern
dargestellt.

Das bestehende Bauvolumen kann vollständig ausgebaut
und umgenutzt werden. Bei Ersatzneubauten kann das ur-
sprüngliche Bauvolumen wieder erstellt werden. Die Über-
bauungsziffern müssen dabei nicht berücksichtigt werden.

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

*Die bestehenden Bauten sind ihrer ar-
chitektonischen und städtebaulichen
Qualität entsprechend in verschiedene
Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt
für geschützte und erhaltenswerte Bau-
ten ein eingeschränktes Abbruchverbot.*

§47 Geschützte Bauten

- 1 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.
- 2 Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Alle schutzwürdigen Teile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen beibehalten werden.

§48 Erhaltenswerte Bauten

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

Falls die Erhaltung der Bauten aus bautechnischen und wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für die Beurteilung, ob ein Abbruch oder Teilabbruch zulässig ist und ob allfällige Ersatz-Neubauten den qualitativen Ansprüchen des ursprünglichen Originals gerecht werden, ist zwingend die beratende Fachkommission einzusetzen. Die Fachkommission stützt sich bei ihrer Entscheidungsfindung auf ein Fachgutachten, welches zwingend eine Abwägung zur Bautechnik, Wohnhygiene und Wirtschaftlichkeit zu enthalten hat. Auf Basis dieses Fachgutachtens und der Abwägung der vorgenannten Kriterien gibt die Fachkommission dem Gemeinderat eine Empfehlung ab.

- 2 Für allfällige Ersatzneubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Fassade und Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen. Die wichtigsten Stilelemente sind wiederzuwenden.

Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen nach Möglichkeit beibehalten werden. Bei der Beurteilung ist auch die wirtschaftliche Sicht (=sinnvoll) zu beurteilen. Es ist das revidierte Denkmal- und Heimatschutzgesetz zu berücksichtigen, wonach auch die Denkmal- und Heimatschutzkommission bei ihrer Beratungstätigkeit die Finanzierbarkeit zu berücksichtigen hat.

§49 Bauten mit Situationswert

- 1 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.
- 2 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.
- 3 Um diese Abweichungen von Ersatz-Neubauten nachvollziehen zu können, sind die bestehenden Gebäude vor dem Abbruch zu vermessen und die Abmessungen und Umrisse in den Baugesuchsplänen für Ersatz-Neubauten darzustellen.

Änderungen:

Diese Schutzkategorie heisst statt übrige Bauten neu Bauten mit Situationswert. Auch diese Gebäude sind für das Ortsbild von Bedeutung. Umbauten oder Ersatz-Neubauten sollen eine Verbesserung für das Ortsbild bringen. Diese Bauten besitzen in der Regel keine historisch wertvolle Bausubstanz.

Neu, erleichtert den Vollzug.

3.9 Dächer in der Kernzone

§50 Dachgestaltung

- 1 In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° gestattet. Die Dächer sind gemäss Farbkarten des Kantons mit Tonziegeln einzudecken.
- 2 Für Klein- und Anbauten 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. Attikageschosse sind bei Flachdachbauten nicht zugelassen.

Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren. Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume soll jedoch ermöglicht werden.

Farbkarten können bei der Kantonalen Denkmalpflege bezogen werden.

Siehe Skizzen in Anhang II Abbildung 5

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

§51 Bauteile auf dem Dach

- 1 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.
- 2 Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahmen: Kamine, Lüftungsrohre etc.).
- 3 Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen. Im Ökonomieteil eines Gebäudes sowie in der Kernergänzungszone KE dürfen auch horizontale Giebellukarnen erstellt werden.
- 4 Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp- oder Giebedächern zu versehen.
- 5 Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden und eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.
- 6 Sonnenkollektoren sind gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorgaben zulässig. Parabolantennen dürfen nur auf untergeordneten Nebengebäuden erstellt werden. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für Solaranlagen in der Kernzone sind die nationalen und kantonalen Gesetzgebungen – insbesondere Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV sowie § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit e und § 94a RBV – massgebend.

§52 Massvorschriften für Dachaufbauten

- 1 Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

| | | |
|------------------------------------|-------------|----------------------------|
| Lukarnen in der unteren Dachfläche | Frontfläche | 1.8 m ² |
| Horizontale Lukarnen | Höhe | 1.1 m |
| | Breite | max. 50% der Fassadenlänge |

Änderung:

Frontfläche für überdeckte Dacheinschnitte war bisher auf 2.5 m², diejenige der Dachflächenfenster auf 0.3m² beschränkt.

| | | | |
|--|--|--------------------|--|
| Kleingauben | Frontfläche | 0.5 m ² | <i>Aus brandschutztechnischen Gründen werden die Fenster auf 0.5m² dimensioniert, um der Norm zu entsprechen.</i> |
| überdeckte Dacheinschnitte | Frontfläche | 3.6 m ² | |
| Glasziegelgruppen | Glaslichtfläche | 0.4 m ² | |
| Dachflächenfenster | Glaslichtfläche | 0.5 m ² | |
| Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen | Glaslichtfläche | 3 % | |
| 2 | Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten. | | |
| 3 | Von diesen Massvorschriften kann in Absprache mit dem Gemeinderat und den kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird. | | <i>Änderung: Es ist keine Ausnahmeregelung mehr.</i> |

3.10 Freiräume in der Kernzone

§53 Freiflächen

- 1 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.

§54 Vorplatzbereich

- 1 Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten, Freiflächen und Grünanlagen, private Parkierungsplätze. Bestehende Vorgärten sind zu erhalten.

Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

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

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.

- 3 Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrassen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Ortsuntypische Materialien insbesondere Verbundsteine und Pflastersteine aus Beton sind nicht zulässig. Ein angemessener Anteil ist, wenn möglich als Grünfläche auszuweisen.
- 4 Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern).

§55 Garagenrampen

- 1 Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind mit Ausnahme der Kernergänzungszone nicht zulässig. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat eine Bewilligung für Garagenrampen beantragen, die in Form, Materialisierung und Konstruktion auf die traditionelle dörfliche Architektur Rücksicht nehmen.

Änderung:

Bestimmung wurde ergänzt.

3.11 Weitere Bestimmungen in der Kernzone

§56 Zone für öff. Werke und Anlagen in der Kernzone

- 1 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.

§57 Bewilligungspflicht in der Kernzone

- 1 Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen und bauliche Veränderungen aller Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.
- 2 Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

§58 Baugesuche in der Kernzone

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

§59 Öffentliche Beiträge

- 1 Bei geschützten Bauten kann die Gemeinde Beiträge gewähren, welche sich nach den Besonderheiten des Objektes richten.
- 2 Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

Die Gemeinde kann Beiträge sprechen, sie muss jedoch nicht. Damit kann ein Anreiz geschaffen werden, bessere Lösungen zu realisieren.

§60 Erläuterungen zur Gestaltung

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

Beispiele für solche Richtlinien sind:

- a. Inventarisierung Dorfkern;
- b. Verkehrsberuhigungs- und Strassengestaltungskonzept;
- c. Vorgaben zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder der Parkierung;
- d. Architektonische Richtlinien.

4 Gewerbezone

4.1 Nutzungsarten in der G-Zonen

§61 Zulässige Nutzungen in der G-Zone

- 1 Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 23 Abs. 1 RBG.

§ 23 Abs. 1 RBG

Gewerbezone umfasst Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

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

- 3 Lagerhäuser mit einem Lagervolumen von mehr als 15'000 m³ (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 15'000 m³ erreichen, unterstehen ebenfalls der Quartierplanpflicht.

§ 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.

- 4 Bei einer Umnutzung in Lagerhäuser mit einem Lagervolumen von mehr als 15'000 m³ (inkl. interner Erschliessung)

wird die Zustimmung des Gemeinderats benötigen. Der Gemeinderat kann seine Zustimmung an die Erfüllung von Auflagen knüpfen.

4.2 Maximale Nutzungsmasse in der G-Zone

§62 Bauten in der Gewerbezone G

- 1 Für die Gewerbezone gelten die folgenden Masse:

| Zone | G |
|------------------------|------|
| Max Gebäudehöhe (m) | 16 m |
| Min. Grünflächenziffer | 0.15 |
| Empfindlichkeitsstufe | III |

- 2 Die Gebäudehöhe gilt für eine Gebäudetiefe von 16 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 16 m Gebäudetiefe neu angesetzt.
- 3 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.

Änderung:

Anpassung der Gebäudehöhe sowie Festlegung einer Grünflächenziffer.

Änderung:

Bestimmung wurde angepasst.

4.3 Weitere Bestimmungen in der G-Zone

§63 Begrünung und Retention bei Flachdächern

- 1 Für Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 15° mit mehr als 5 m² Grundfläche gilt:
- Alle nicht begehbare Dachflächen (z.B. Terrasse) eines Flachdachs sind extensiv zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind;
 - Die Schichtstärke muss mindestens 0.10 m Substrat (nach erfolgter Setzung) betragen;

Begrünte Flachdächer gelten als naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna im Sinne des ökologischen Ausgleichs bzw. als Retentionsspeicher für Meteorwasser gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.

§64 Schutzbepflanzung und Umgebungsgestaltung in der G-Zone

- 1 Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu- Um- 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. Die Mindestbreite der Schutzbepflanzung beträgt zwei Meter. Für die Bepflanzung sind Wildhecken mit einheimischen Gehölzen und standortgerechte, europäische hochstämmige Baumarten zu verwenden.

Änderung:

Schutzbepflanzungen müssen auch bei Umbauten realisiert werden.

- 2 Pro 250 m² Parzellenfläche ist mindestens ein kronenbildender standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestgrenzabstände für Bäume können im Einvernehmen mit der Gemeinde zu öffentlichen Parzellen hin unterschritten werden.

Änderung:

Bestimmung wurde ergänzt.

- 3 Die Parkplätze für Personenwagen und die Freiflächen sind in der Regel unversiegelt, die Parkplätze für Maschinen sind versiegelt zu erstellen.

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

Änderung:

Bestimmung wurde ergänzt.

Bei grösseren Veränderungen der Bepflanzung ist der Umgebungsplan erneut der Gemeinde vorzulegen.

5 Übrige Zonen und Objekte

§65 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- 1 Die Bestimmungen für die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen richtet sich nach § 24 RBG.

§ 24 Abs. 1 und 2 RBG

1Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen 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.
- ²Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.
- 2 Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. 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.
- 3 Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.
- § 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.*
- 4 Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind europäische, standortgerechte Baum- und einheimische Straucharten zu verwenden. Die un bebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben. Wo möglich sollen Nistmöglichkeiten für Vögel und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse geschaffen werden (Öffnen von geeigneten Dachräumen, Anbringen von Nistkästen etc.).
- Die Gemeinde muss Freiräume nach Möglichkeit erhalten und ökologisch sinnvoll gestalten. Damit übernimmt sie eine Vorbildfunktion für Private.*
- 5 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).

§66 Spezialzone Bahnhof

- 1 Die Spezialzone Bahnhof bezweckt eine geordnete, ansprechende und funktionelle Nutzung des Bahnhofareals. Es soll

- eine gute Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger erreicht werden.
- 2 Die Spezialzone Bahnhof ist, den für den öffentlichen Verkehr notwendigen Bauten vorbehalten. Ebenfalls möglich im Areal sind Kleinbauten und Anlagen für den bestehenden Restaurationsbetrieb.
 - 3 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.
 - 4 Die Zone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III.

§67 Uferschutzzone

- 1 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.

RBV § 13:

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

Unzulässig sind in dieser Zone sämtliche Bauten, Anlagen und Garteneinrichtungen, Terrainveränderungen und standortfremde Bepflanzungen.

Standortgerechte Ufervegetation ist zu erhalten und wo nötig zu ergänzen. Die Uferschutzzone darf nicht als Lagerplatz genutzt werden.

§68 Grünzone

- 1 Die Definition der Grünzonen richtet sich nach § 27 RBG.

RBG § 27: Grünzonen

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

- 2 Alle Massnahmen, die dem Zweck dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen.

§69 Gefahrenzonen allgemeine Bestimmungen

- 1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, welche die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
- 2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- 3 Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

RBG § 30:

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

§70 Gefahrenzone Überschwemmung

- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit von 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Änderungen:

Die Bestimmungen sind neu.

- 2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit von 100 bis 300 Jahre) orientiert.
- 3 Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist die nasse Vorsorge zulässig (Überflutung wird in Kauf genommen).
- 4 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§71 Gefahrenzone Rutschung

- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- 2 Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.
- 3 Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

Änderungen:

Die Bestimmungen sind neu.

§72 Gewässerraum

- 1 Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Änderungen:

Die Bestimmungen sind neu.

- 2 Der Gewässerraum ist eine überlagernde Schutzzone. Er kann gemäss § 46 Abs. 3 und 4 RBV ganz in die Nutzungsbeurteilung der jeweiligen Grundnutzungszone einbezogen werden.

§73 Geschützte Bäume (Ortsbild)

- 1 Diese Bäume befinden sich innerhalb des Dorfkerns und sind aufgrund ihrer Lage und Struktur für das Ortsbild von Bedeutung. Die Bäume sind sachgemäss durch die Gemeinde zu pflegen und zu unterhalten. Sie dürfen nur im Falle einer sicherheits- oder krankheitsbedingten Notwendigkeit und in Koordination mit dem Gemeinderat gefällt werden. Es bedarf einer standortgerechten und nach Möglichkeit einheimischen Ersatzpflanzung.

Änderungen:

Bestimmungen wurde ergänzt.

§74 Geschützte Bäume (Ökologie)

- 1 Diese Bäume sind aufgrund ihrer Grösse, ihres Alters, ihrer Art und ihrer Funktion als Habitatbaum besonders wertvoll. Sie sind sachgemäss durch die Eigentümerschaft zu pflegen und zu unterhalten. Sie dürfen nur im Falle einer sicherheits- oder krankheitsbedingten Notwendigkeit und in Koordination mit dem Gemeinderat gefällt werden. Es bedarf einer standortgerechten und nach Möglichkeit einheimischen Ersatzpflanzung.

Änderungen:

Bestimmungen sind neu.

§75 Geschützte Brunnen und Wegkreuze

- 1 Die im Plan bezeichneten Brunnen und Wegkreuze sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Der Unterhalt wird durch die Gemeinde wahrgenommen.

§76 Aussichtsschutzzone

- 1 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.
- 2 Pflanzen, Bäume und Büsche dürfen ebenfalls das Niveau von 1.5 m über dem Schaienweg nicht überschreiten.
- 3 Diese Bestimmung findet Anwendung auf den Parzellen Nr. 3823 und 3791 sowie im östlichen Drittel der Parzelle Nr. 1394 (Ursprungparzellen).

§77 Archäologische Schutzzone

- 1 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.
- 2 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.

RBV § 19:

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

6 Bestimmungen Allgemeiner Art

6.1 Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

§78 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen

1

§ 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 gleichbleiben oder reduziert werden.

6.2 Nutzungsbonus

§79 Nutzungsbonus für Einliegerwohnungen

- 1 Für die Realisierung einer Einliegerwohnung (Kleinwohnung) bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann ein Nutzungsbonus von 5% (absolut) gewährt werden. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt, muss über einen separaten Eingang verfügen und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.
- 2 Dieser Bonus gilt ausschliesslich für die W1, W2, W2a, W2b, WG2 und KE Zonen.
- 3 Es werden keine weiteren Nutzungserhöhungen gestattet (keine Nutzungskumulierung).

Änderung:

Diese Bestimmungen sind neu.

§80 Nutzungsbonus für gemeinnütziger Wohnungsbau

- 1 Bei der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau (z.B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften) kann der Gemeinderat einen Nutzungsbonus von 5 % (absolut) gewähren.
- 2 Dieser Bonus gilt ausschliesslich für die W1, W2, W2a, W2b, WG2 WG3 und KE Zonen.
- 3 Es werden keine weiteren Nutzungserhöhungen gestattet (keine Nutzungskumulierung).

Änderung:

Diese Bestimmungen sind neu.

§81 Nutzungsbonus für Energieeffizienz

- 1 Bei einer energieeffizienten Bauweise in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen sowie in der Kernergänzungszone erhöht wird bei Neu- und Umbauten wird ein Nutzungsbonus von 5 % (absolut) gewährt, bei der Einhaltung des im MINERGIE-P Standard oder gleichwertigem Standard.
- 2 Dieser Bonus gilt ausschliesslich für die W1, W2, W2a, W2b, WG2 WG3 und KE Zonen.
- 3 Wird die Nutzungserhöhung für eine energieeffiziente Bauweise beansprucht:
 - a. werden keine weiteren Nutzungserhöhungen gestattet (keine Nutzungskumulierung);
 - b. Das Zertifikat muss innert 6 Monaten nach Abschluss des Baus bei der Gemeinde eingereicht werden;
 - c. Dies gilt auch, wenn diese Nutzungserhöhung nicht voll ausgeschöpft bzw. nur teilweise gewährt wird.

Änderung:

Diese Bestimmungen sind neu.

Bei Neubauten muss mindestens der MINERGIE-P-Standard eingehalten werden. Bei Neubauten, welche nur den MINERGIE-Standard erfüllen, wird kein Nutzungsbonus gewährt.

§82 Einfriedungen

- 1 Sämtliche Einfriedung sind bewilligungspflichtig nach § 92 RBV.

Änderung:

Diese Bestimmungen sind neu.

Eine Einfriedungen grenzt eine Liegenschaft von der Umgebung ab. Dazu gehören insbesondere Mauern, Hecken und Zäune.

§83 Schottergärten

- 1 Schottergärten sind nicht erlaubt.

Änderung:

Diese Bestimmungen sind neu.

Mit Schottergärten sind in der Regel jene mit Schottersteinen mit und ohne darunterliegende Folie gemeint, in welchen keine Pflanzen mehr wachsen oder erwünscht sind. Erlaubt sind Steingärten, magere mergelige Gartenanlagen, in welchen die Vegetation im Vordergrund steht und einen Lebensraum für spezialisierte Pflanzen und Tiere schafft.

§84 Neophyten

- 1 Die Pflanzung von invasiven gebietsfremden Organismen ist nicht zugelassen. Rechtsverbindlich sind die Listen der Anhänge 2.1 und 2.2 der Freisetzungsverordnung (FrSV).

Änderung:

Diese Bestimmungen sind neu.

Neophyten ist die Bezeichnung für Pflanzen, die erst seit der Entdeckung Amerikas (1492) bei uns vorkommen. Einige dieser Pflanzen verhalten sich invasiv. Sie verwildern, breiten sich stark aus und verdrängen dabei die einheimische Flora. Typische invasive Neophyten sind zum Beispiel der Kirschlorbeer, Sommerflieder oder die kanadische Goldrute.

§85 Kleintierfallen

- 1 Zur Vermeidung von Kleintierfallen sind Licht- und Lüftungschächte abzudecken.

Änderung:

Diese Bestimmungen sind neu.

§86 Öffentlicher Strassenraum

- 1 Öffentliche Strassenräume mit 6.00m und mehr Breite dienen der Längsvernetzung von Lebensräumen und sind mit Bäumen, Baumreihen oder Alleen zu gestalten. Es ist darauf zu achten, den Standorten angepasste Arten zu wählen, die mit den anspruchsvollen Standortbedingungen langfristig zu-rechtkommen. Wenn immer möglich, sind standortgemässe Arten zu verwenden und die Baumscheiben naturnah mit standortgemässen Pflanzen zu begrünen.

Änderung:

Diese Bestimmungen sind neu.

§87 Quartierplanungen

- 1 Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von mehr als 3'000 m² möglich.
- 2 Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:
 - a. der Wohnqualität;
 - b. den Auswirkungen auf die Nachbarschaft;
 - c. dem Ortsbild;
 - d. dem Landschaftsbild;
 - e. dem ökologischen Ausgleich;
 - f. dem Umweltschutz;
 - g. der Kapazität der Erschliessungsanlagen;
 - h. der Energieversorgung und –nutzung.

§ 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.

§88 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

- 1 Für Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren gelten die folgenden Rahmenbedingungen:
 - a. Die von der Quartierplanung betroffene Fläche umfasst mindestens 2'000 m²;

§ 41 und 42 RBG

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

- b. 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 beim Untergeschoss-, 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;
 - c. Innerhalb des Perimeters des Zonenplans Dorfkern gelangen die Gestaltungsgrundsätze über die Kernzone (§45) 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;
 - d. 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;
 - e. Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren.
- 2 Der Gemeinderat kann für eine gute Überbauungen eine Erhöhung der Überbauungsziffer oder Ausnützungsziffer von 5 % (absolut) gewähren.
- 3 Der Gemeinderat kann einen zusätzlichen Nutzungsbonus von 2.5 % (absolut) gewähren:
- a. Bei der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau (z.B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften);
 - b. Bei einer energieeffizienten Bauweise wird bei der Einhaltung des im MINERGIE-P Standard oder gleichwertigem Standard. Das Zertifikat muss innert 6 Monaten nach Abschluss des Baus bei der Gemeinde eingereicht werden.
- 4 Eine Nutzungsumlagerung ist zusätzlich zulässig.

Der zusätzliche Nutzungsbonus für gemeinnützigem Wohnungsbau und energieeffizienter Bauweise ist nicht kumulierbar. Somit ist für Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren eine maximale Nutzungserhöhung von 7.5 % (absolut) erlaubt.

6.2.1 Ausnahmewilligungen

§89 Pflichtparkplätze

- 1 Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV.
- 2 Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat der Gesuchsteller/ die Gesuchstellerin eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu entrichten.

§90 Kompostier- und Sammelstellen

- 1 Quartier-Kompostieranlagen, Wertstoff-Sammelstellen etc. sind in allen Zonen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Uferschutz-, Naturschutz- und Grünzonen. Wertstoff-Sammelstellen sind als Unterflursysteme zu konzipieren.

7 Schlussbestimmungen

§91 Zuständigkeit

- 1 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.

§92 Ergänzende Planungsgrundlagen

- 1 Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien, Vollzugshilfen und Inventare erlassen. Diese dienen dem Gemeinderat bei

Änderungen:

Diese Bestimmung ist neu.

der Beurteilung von Baugesuchen und Sondernutzungsplanungen.

§93 Zuwiderhandlungen

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

§94 Aufhebung des bisherigen Rechts

- 1 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 2015.

§95 Anpassung der Zonenvorschriften

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

§96 Rechtskraft

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

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. vom

Leiter Gemeindeverwaltung

Planaufgabe:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. vom

Anhang

Anhang I: Gesetzesgrundlagen

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

Gesetzesgrundlagen Bund

| | |
|-----|---|
| FWG | Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 |
| 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 |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 |
| RPV | Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 |
| WaG | Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 |
| WaV | Verordnung zum WaG |

Gesetzesgrundlagen Kanton

| | |
|---------|---|
| DHG | Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 |
| EG ZGB | Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch |
| KV | Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 |
| NLG | Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 |
| RBG | Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 |
| RBV | Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 |
| USG (K) | Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991 |

Anhang II: Skizzen

Abbildung 1: Dachaufbauten (§36)

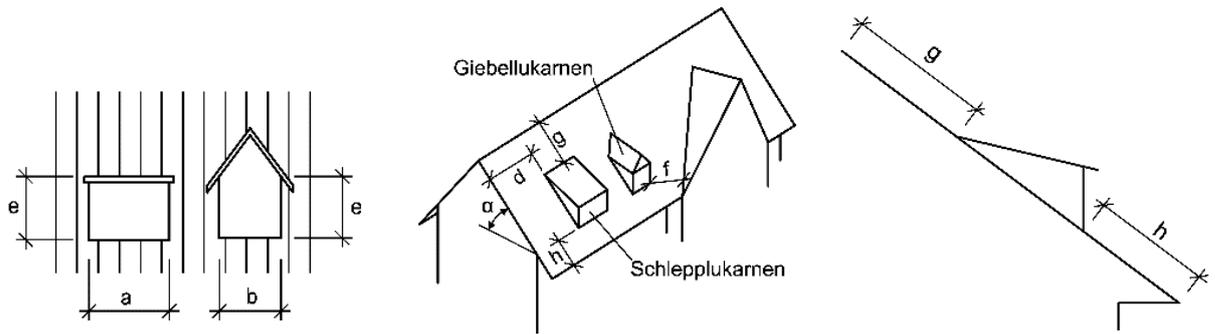
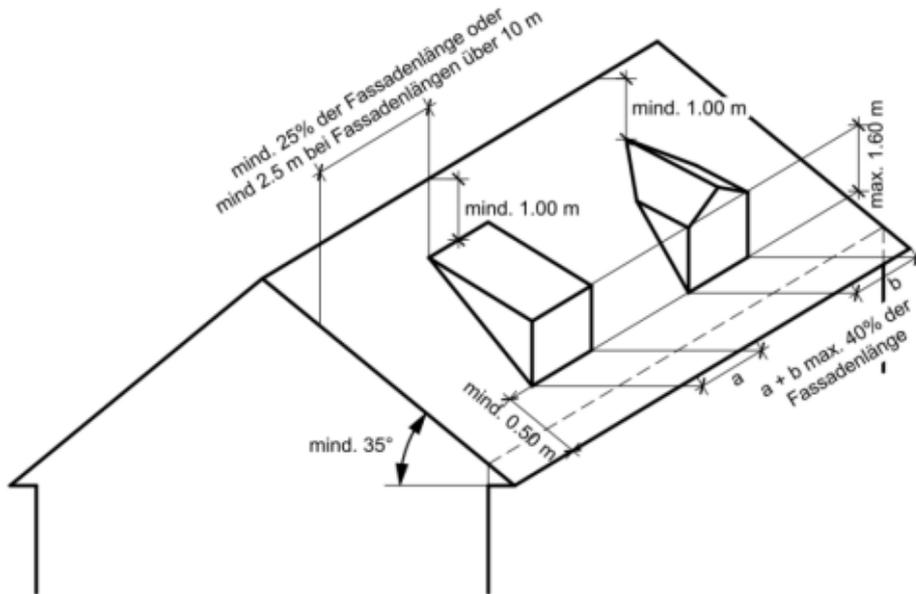


Abbildung 2: Aufschüttungen und Abgrabungen (§40)

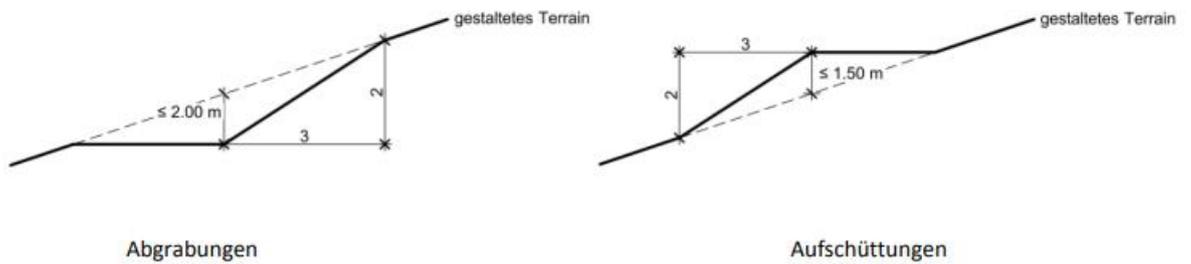
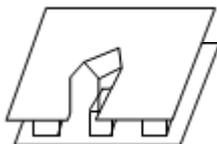


Abbildung 3: Beispiele von Bauteilen auf dem Dach

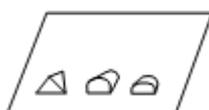
Dachaufbauten zurückversetzt Giebel-, Schlepp- und Flachdachlukarne



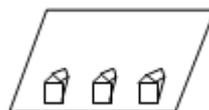
Dachaufbauten fassadenbündig



Dacheinschnitte gedeckt



Kleingauben



kleine Lukarnen



Dachflächen / Glasziegel

Abbildung 4: Aufschüttungen und Abgrabungen (§40)

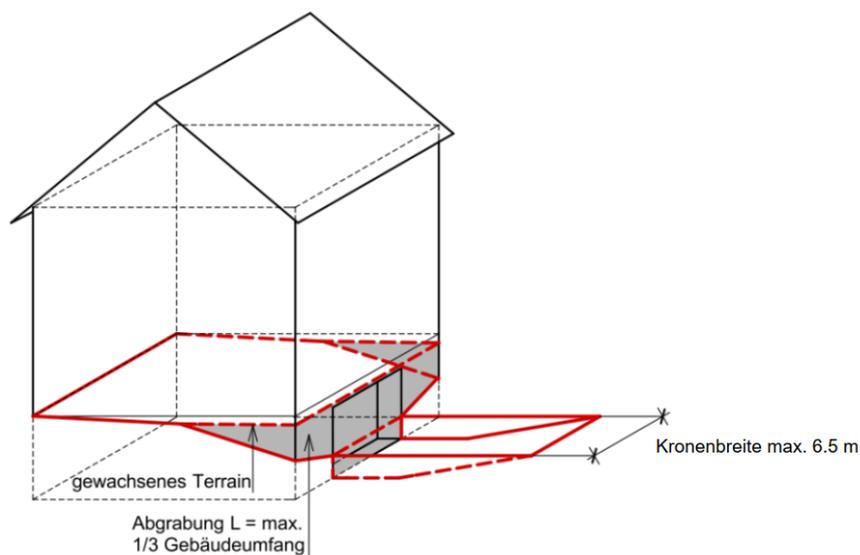
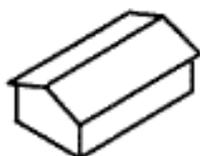
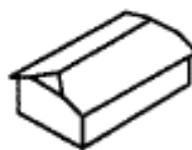


Abbildung 5: Beispiele Dachgestaltung in der Kernzone (§50)



Satteldach



Krüppelwalmdach

Abbildung 6: Anrechenbare Gebäudefläche (§5)

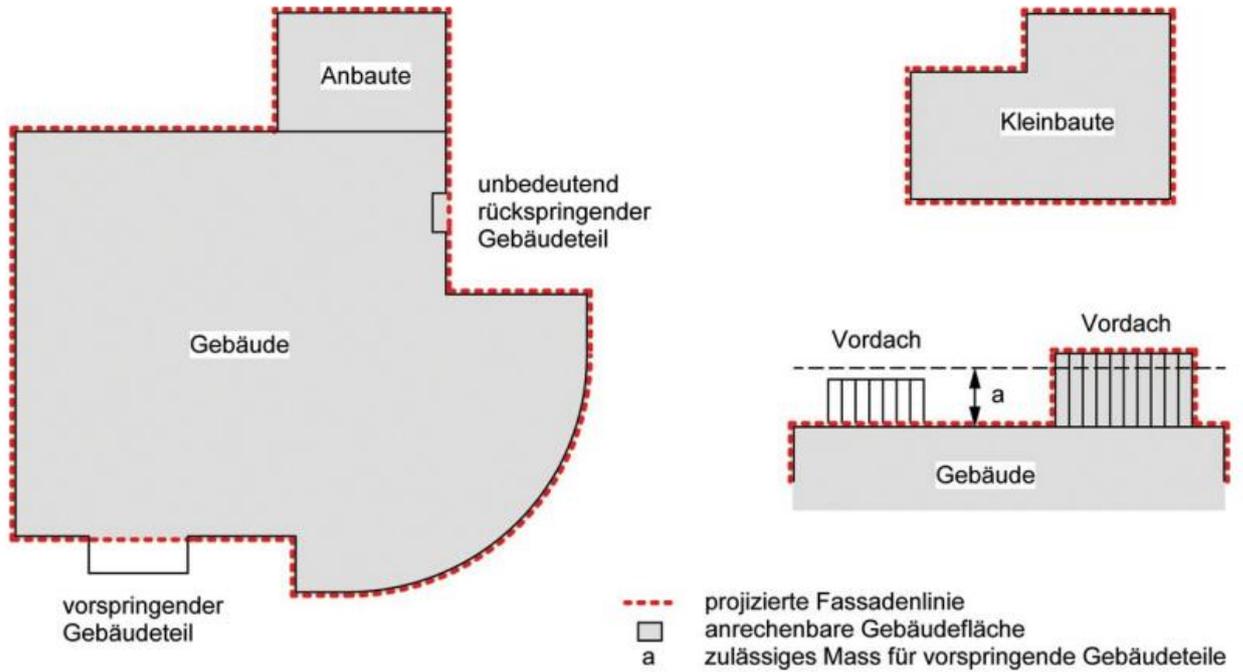


Abbildung 7: Bruttogeschossfläche (§6)

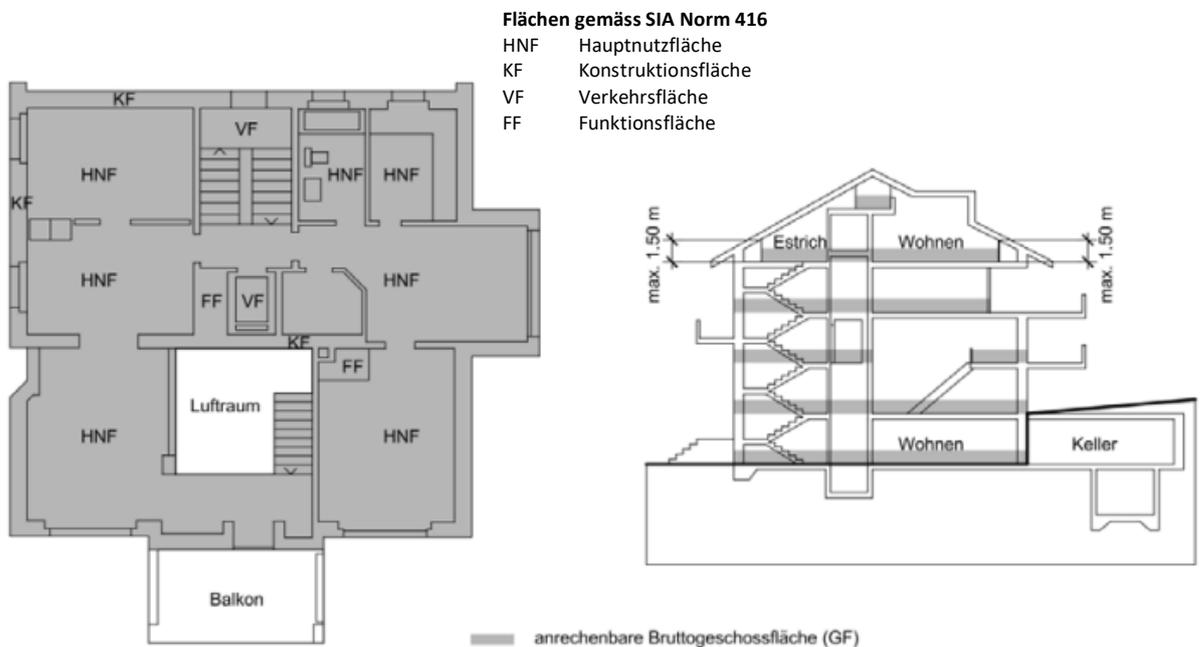


Abbildung 8: Geschosse und Geschosshöhe (§§10 ff.)

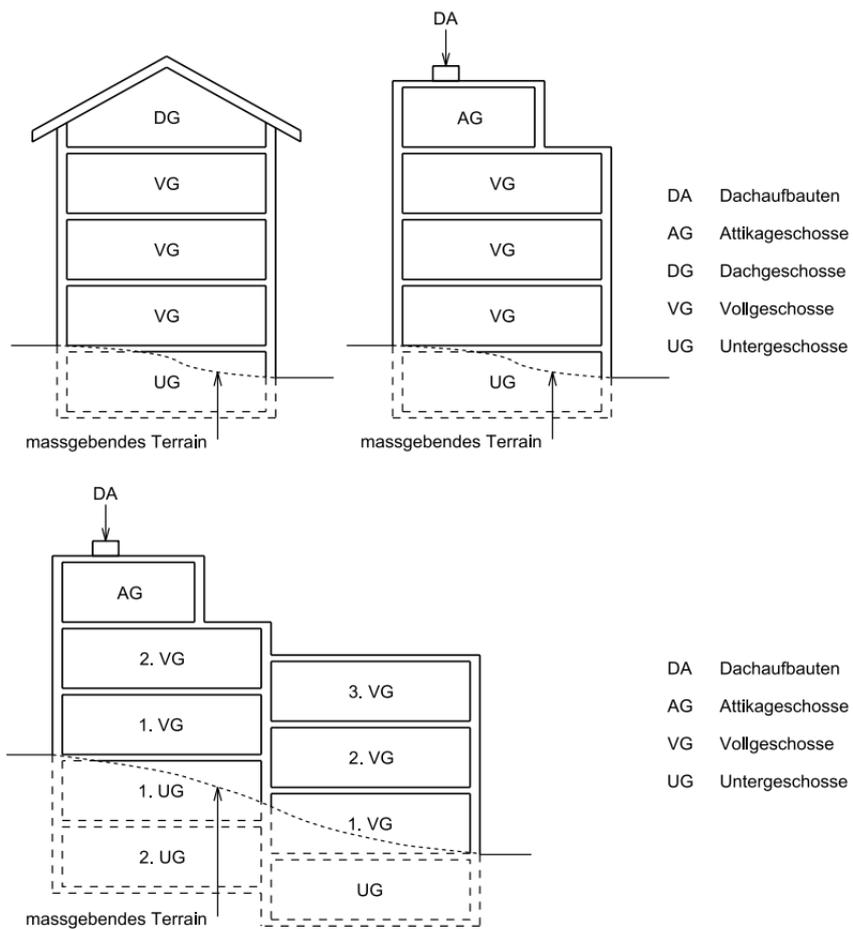


Abbildung 9: Untergeschosse (§11 und §24)

-  Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
-  Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

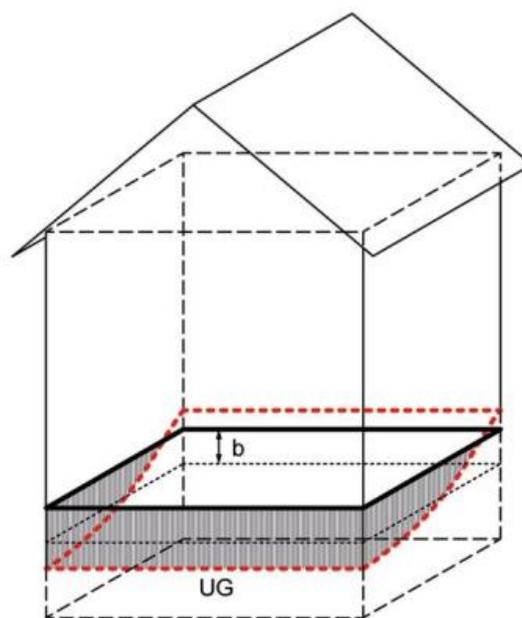
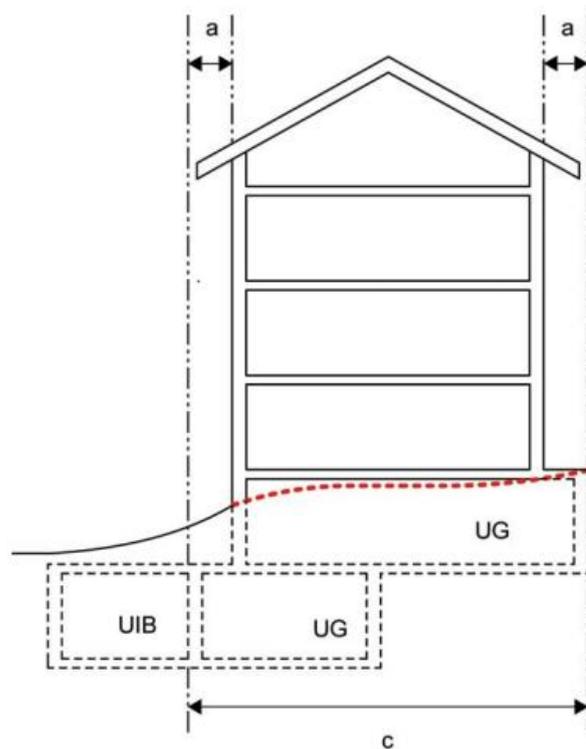
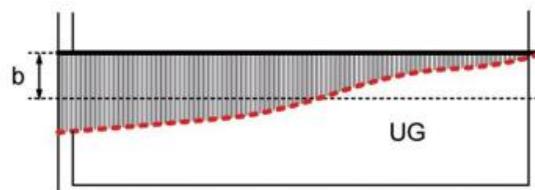
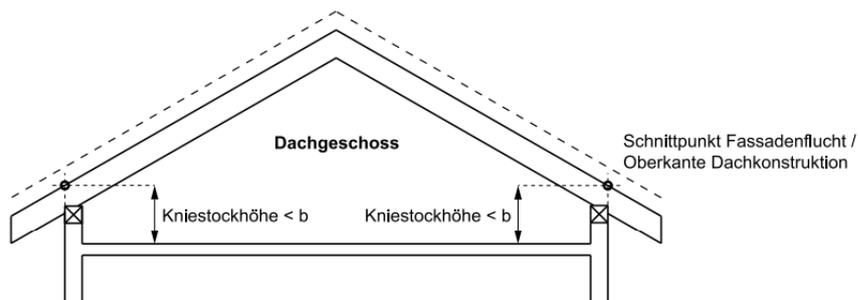
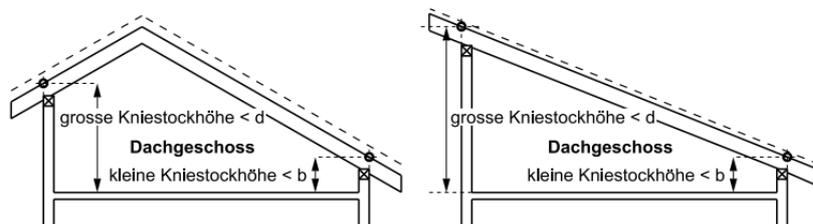


Abbildung 10: Dachgeschoss (§12)



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

Abbildung 11: Kniestockhöhe (§14)

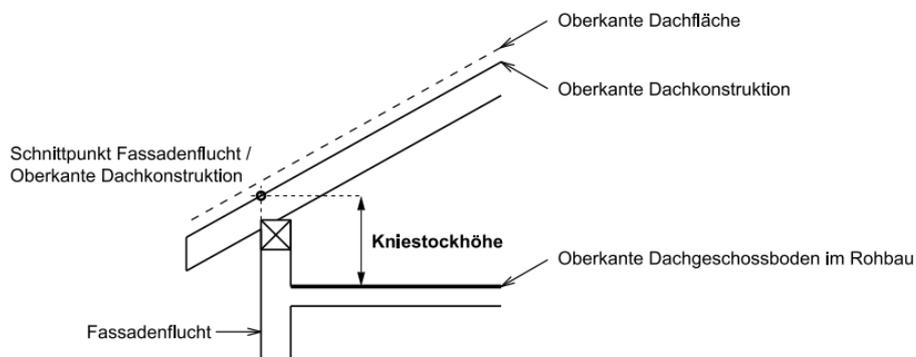


Abbildung 12: Gebäudehöhe und Fassadenhöhe (§15 und §20)

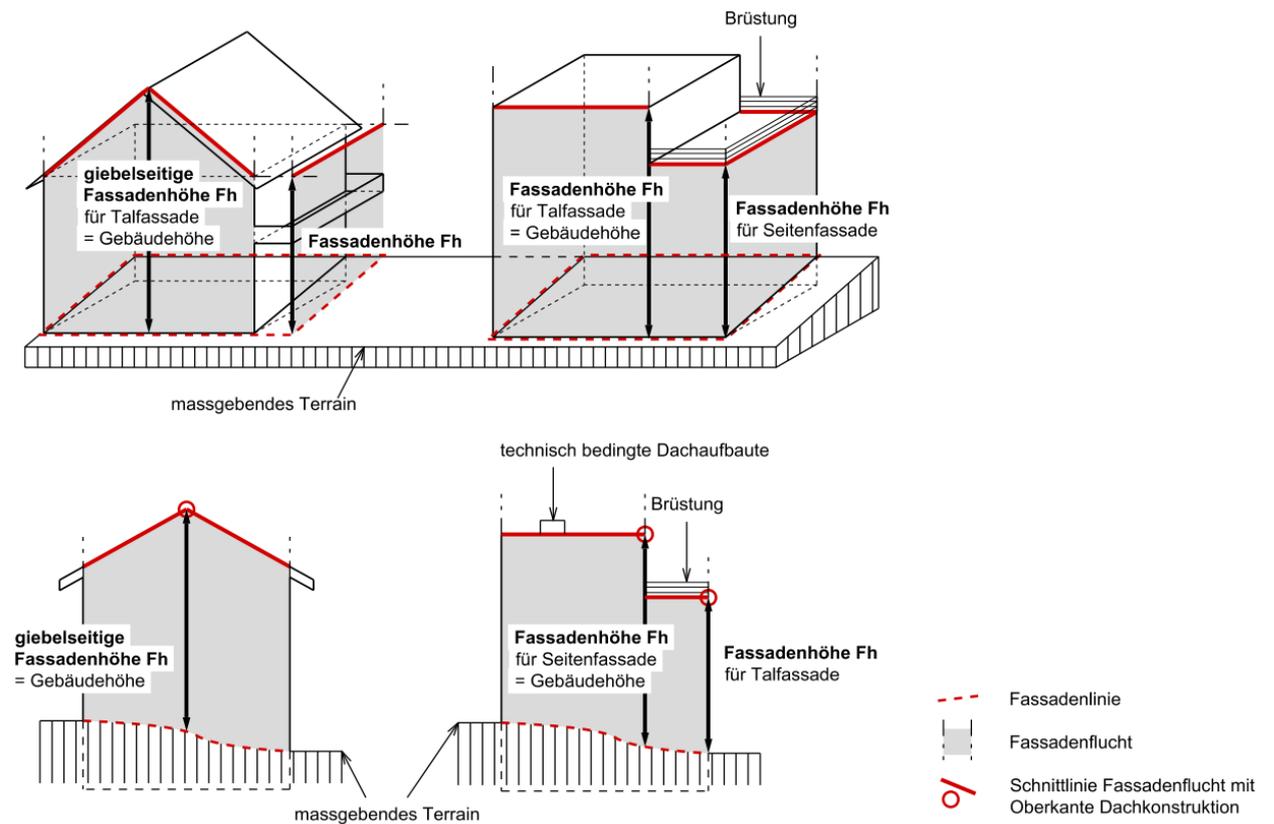
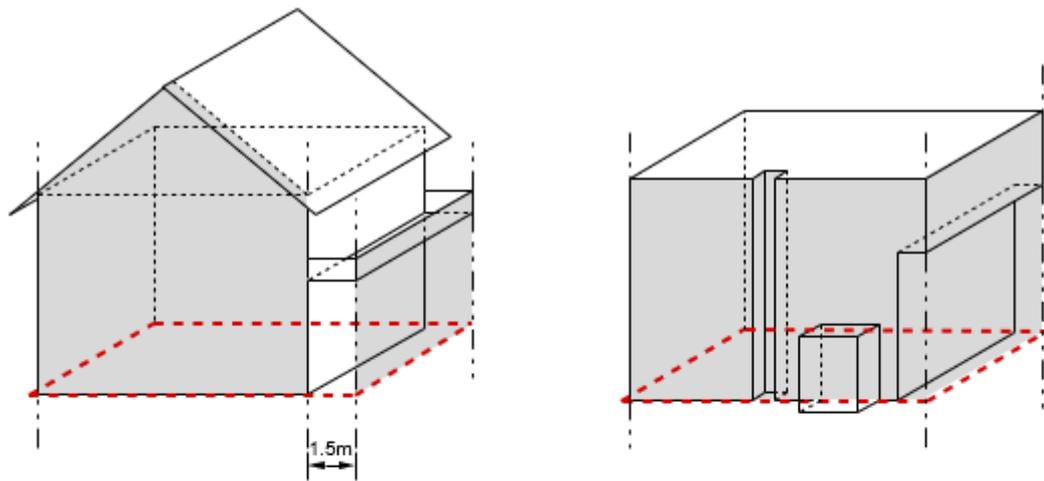
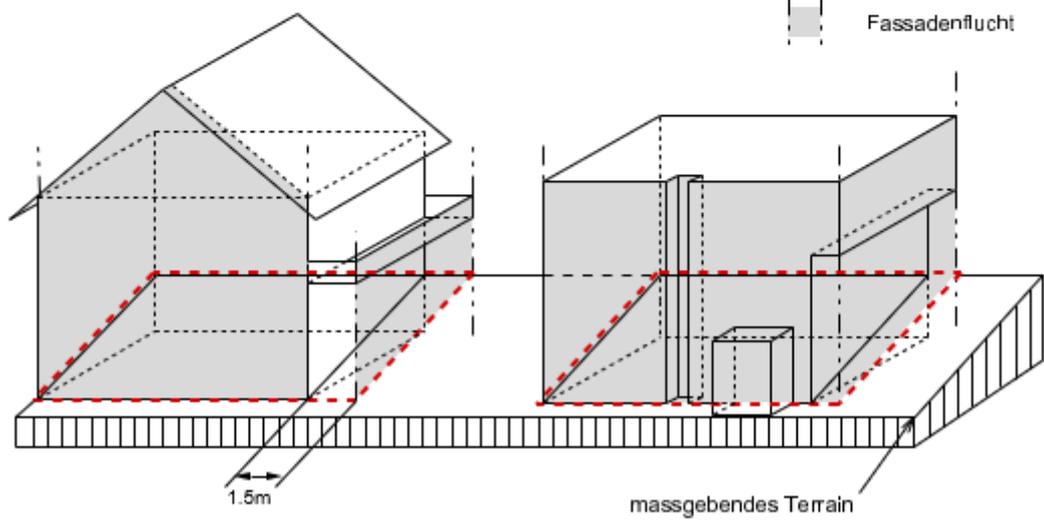


Abbildung 13: Fassadenflucht und Fassadenlinie (§16 und §17)

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



Zu §§ 53a und 53b IVHB: Fassadenflucht und Fassadenlinie

Abbildung 14: Projizierte Fassadenlinie (§18)

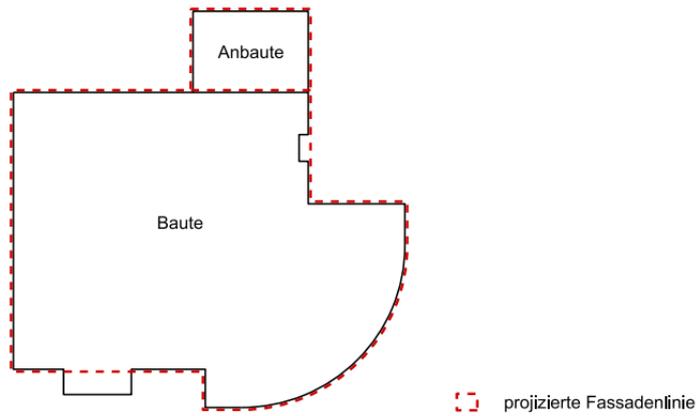


Abbildung 15: Gebäudelänge und Gebäudebreite (§21)

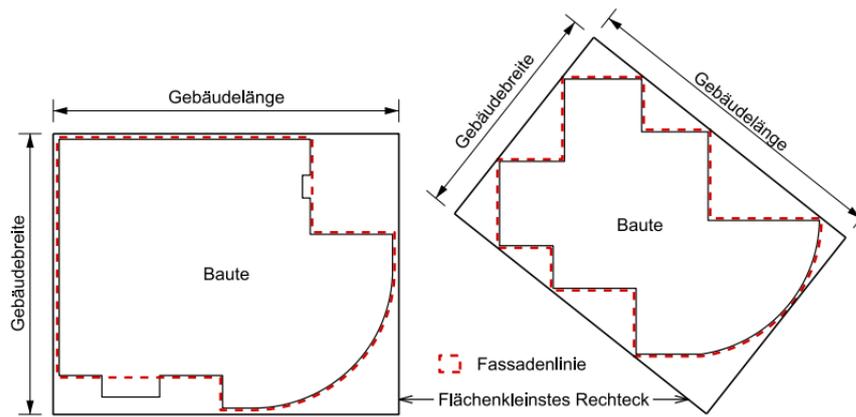


Abbildung 16: Klein- und Anbauten (§31)

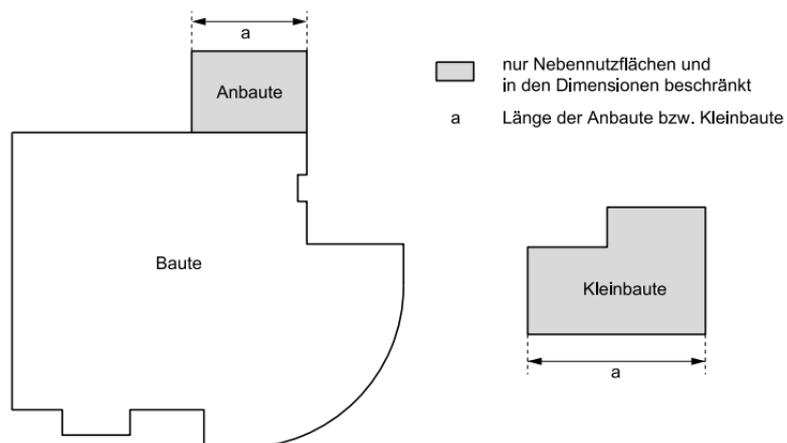


Abbildung 17: Vorspringende Gebäudeteile (§19)

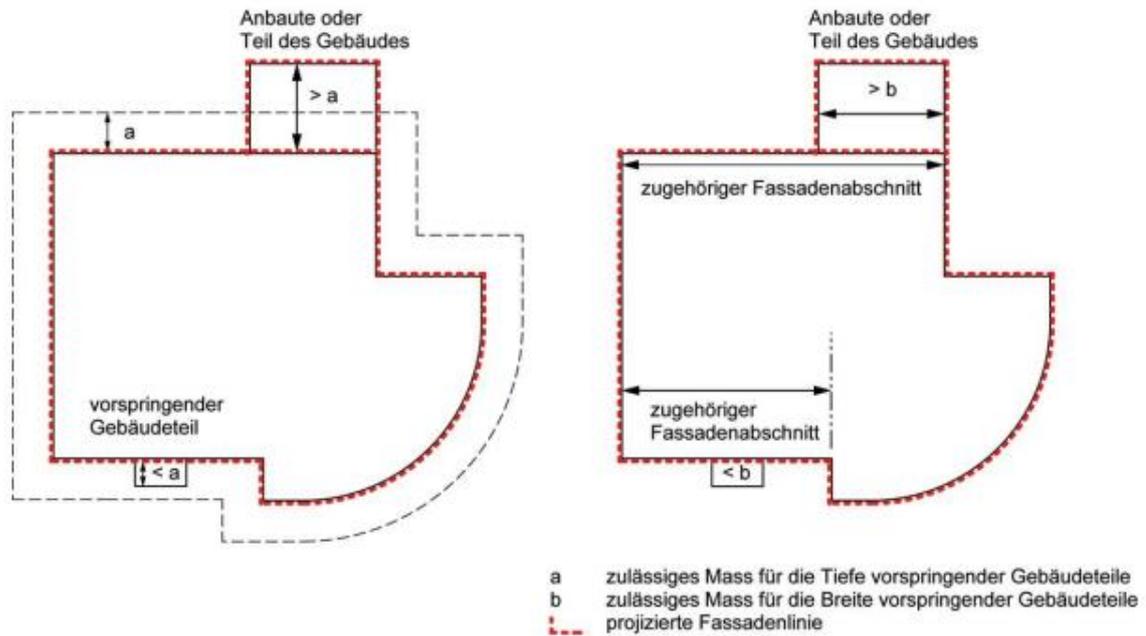
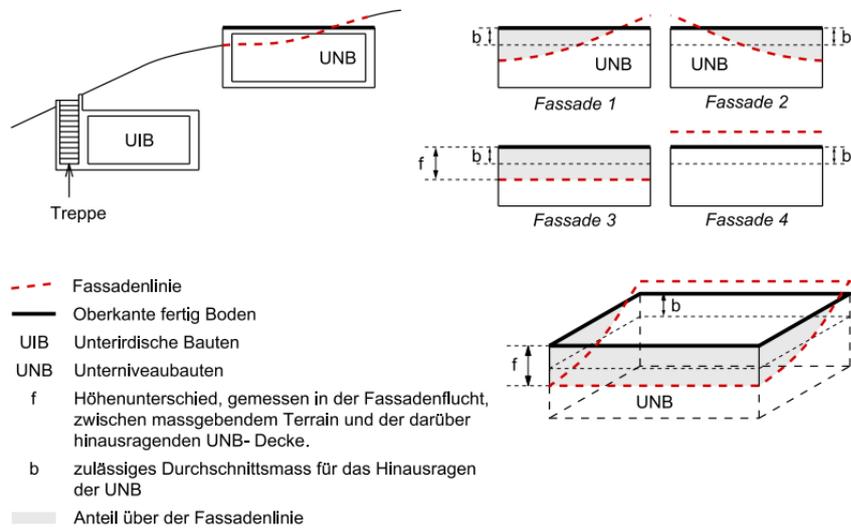


Abbildung 18: Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (§24)



Anhang III: RBV-Anhang 11/1

Grundwerte für Berechnung des Grundbedarfes für Autoparkplätze

| Nutzungsart | Schätzwerte ¹ zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze | Grundbedarf Autoparkplätze | |
|--|--|---|--|
| | | Autoparkplatz (AP) pro | |
| | Auf der Basis der BGF | Stammpplatz ² GS | Besucher- autoparkplatz ³ GB |
| Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartier- planungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise) | | AP/Wohnung 1 | AP/Wohnung ⁴ 0.3 |
| Dienstleistungen Schalterbetriebe | 1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF | AP/Arbeitsplatz 0.4 | AP/Arbeitsplatz 0.3 |
| Übrige | | 0.4 | 0.2 |
| Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe ⁵ | 1 Arbeitsplatz pro 60-200 m ² BGF | AP/Arbeitsplatz 0.4 | AP/Arbeitsplatz 0.1 |
| Grossbetriebe | | Verkehrsgutachten | Verkehrsgutachten |
| Verkaufsgeschäfte Wenig kundenintensive (Buchhandlung, Bijouterie etc.) | 1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF | AP/Arbeitsplatz 0.4 | AP/m ² VF 0.03 |
| Kundenintensiv Laden bis 500 m ² | VF = 0.7xBGF | 0.4 | 0.06 |
| Supermarkt bis 1000 m ² | VF = 0.7xBGF | 0.4 | 0.08 |
| Einkaufszentren über 1000 m ² VF | VF = 0.7xBGF | Verkehrsgutachten | Verkehrsgutachten |
| Restaurant | 1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF 1 Sitzplatz pro 2-4 m ² BGF | AP/Arbeitsplatz 0.4 | AP/Sitzplatz 0.3 |
| Andere | Literatur | Verkehrsgutachten | Verkehrsgutachten |
| BGF = Bruttogeschossfläche GB = Grundbedarf Besucherplätze GS = Grundbedarf Stammpplätze AP = Autoparkplätze VF = Verkaufsfläche | | Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100 % Auto- parkplätze (unreduziert) bereitzustellen | |

1 Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend

2 Jeder Pflicht-Autoparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

3 Jeder Pflicht-Autoparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

4 Jeder angefangene Autoparkplatz zählt voll

5 Niedriger Wert Produktion / Hoher Wert Lager