

# Zonenreglement Siedlung

## Nachführung

---

Zugrundeliegende Beschlüsse:

<b>Verfahren</b>	<b>EGV-Beschluss</b>	<b>RRB Nr. / Datum</b>
Gesamtrevision Zonenvorschriften Siedlung	13.12.2005	157 / 6.2.2007
Mutation 2007	28.06.2007	1546 / 30.10.2007
Teilrevision Zonenreglement Siedlung	21.03.2018	1954 / 18.12.2018

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ERLASS	4
1. EINLEITUNG	4
1.1 Zweck, Geltungsbereich	4
2. ZONENTABELLE	5
3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	6
3.1 Bauliche Nutzung	6
3.1.1 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	6
3.1.2 Bebauungsziffer	6
3.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	7
3.2 Gebäudeprofil	7
3.2.1 Geschosszahl	7
3.2.2 Fassadenhöhe	7
3.2.3 Gebäudehöhe	7
3.2.4 Dachform	7
3.2.5 Abgrabungen am Gebäude	8
3.2.6 Versetzte Geschosse	8
3.2.7 Höhere Bauteile	8
3.2.8 Gebäudelänge	8
3.3 Umgebungsgestaltung	8
3.3.1 Geländeänderungen	8
3.3.2 Naturnahe Gestaltung	9
3.3.3 Lagerplätze	9
3.3.4 Kinderspielplätze	9
3.3.5 Umgebungsplan	9
3.3.6 Einfriedungen und Grünhecken	9
3.4 Quartierplanung	10
3.5 Geschützte Einzelobjekte	10
3.6 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	10
3.7 Terrassenbauweise an Hanglagen	11
4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	12
4.1 Kernzone	12
4.1.1 Nutzungsart	12
4.1.2 Gestaltung	12
4.1.3 Gebäudekategorien	12
4.1.4 Geschützte Bauten	13
4.1.5 Erhaltenswerte Bauten	13
4.1.6 Übrige Bauten	13
4.1.7 Dächer	14
4.1.8 Umgebung	14
4.1.9 Rampen	15
4.1.10 Öffentliche Beiträge	15
4.1.11 Gestaltungsrichtlinien	15
4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	15
4.2.1 Nutzungsart in Wohnzonen	15
4.2.2 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	16
4.2.3 Dachform	16
4.2.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte auf Schrägdächern	16
4.2.5 Attikageschosse auf Flachdächern	17
4.2.6 Rutschgefahr Gebiet Hägler	17
4.3 Gewerbebezonen	18

4.3.1	Nutzungsart in Gewerbezon	18
4.3.2	Schutzbepflanzungen	18
4.3.3	Grünzone	18
4.4	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	18
4.5	Uferschutzzonen	19
4.6	Spezialzone Bauernhof	19
4.7	Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	20
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	21
5.1	Vollzug	21
5.2	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	21
5.3	Aufhebung früherer Beschlüsse	21
5.4	Inkrafttreten	21
ANHANG		22
	Erläuterungsdarstellungen	22
	Verwendete Abkürzungen	28
	Glossar	29

# ERLASS

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

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 oder der Verordnung zum RBG vom 27. Oktober 1998. Diese unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglementes. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG und der RBV verwiesen.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften gilt der aktuell gültige Gesetzesinhalt.

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenplan Siedlung mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen
- Zonenreglement Siedlung

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs.

3

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

4

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Teile dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

5

Die orientierenden Beilagen zum Reglement (Gesetzesverweise, Erläuterungszeichnungen) sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

## 2. ZONENTABELLE

Zonenart	Kernzone	Wohnzone	Wohn-/ Geschäftszone	Gewerbezone	
Zonenbezeichnung	<b>K2</b>	<b>W1</b>	<b>WG2</b>	<b>G1</b>	<b>G2</b>
Zulässige Wohnungen	frei	frei	frei	Art. 4.3.1	
Max. Bebauungsziffer in % (siehe Art. 3.1.2)	40	28	28	frei	
Maximale Fassadenhöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 3.2.2)	9.50	6.50	8.00	frei	
Maximale Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 3.2.3)	17.0	10.0	11.00	11.0	11.0
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 3.2.8)	frei	25	35	frei	
Zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptbauten (siehe Art. 3.2.4)	Satteldach min. 40° (Art. 4.1.7)	Sattel-, Walm-, Pult-, Flach- dach (Art. 4.2.3)	Sattel-, Walm-, Pult-, Flach- dach (Art. 4.2.3)	frei	Satteldach
Zulässige Dachform für An- und Nebenbauten (siehe Art. 3.2.4)	Sattel-, Pult- dach (Art. 4.1.7)	Sattel-, Walm-, Pult- Flachdach (Art. 4.2.3)	Sattel-, Walm-, Pult- Flachdach (Art. 4.2.3)	frei	
Dachaufbauten	Zulässig (Art. 4.1.7)	Zulässig (Art. 4.2.4)	Zulässig (Art. 4.2.4)	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	
Spezifische Reglementsartikel	4.1	4.2	4.2	4.3	

## 3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### 3.1 Bauliche Nutzung

#### 3.1.1 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.<sup>1</sup>

2

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.<sup>2</sup>

3

Parzellenteile in der Uferschutzzone dürfen in die Berechnung einbezogen werden.

4

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

#### 3.1.2 Bebauungsziffer

1

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.<sup>3</sup>

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- vorspringende Dächer und Balkone bis 1.5 m Ausladung
- Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.;
- Bauteile unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten;
- in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen. In den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen gelten als nur geringfügig in Erscheinung tretend, wenn sich mindestens zwei obere Eckpunkte des Gebäudes unter dem gewachsenen Terrain befinden, somit mindestens eine Fassade zu 100% unter dem gewachsenen Terrain liegt und zwei Fassaden zu maximal 50% über dem gewachsenen Terrain in Erscheinung treten (siehe auch Erläuterungsskizze im Anhang). Der entsprechende Nachweis ist durch den Projektverfasser zu erbringen.

3

Die folgenden nicht Wohnzwecken dienenden Nebenbauten werden bis zu einer gesamten Freifläche von maximal 50 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit bei Ein-, Doppelein- und Reiheneinfamilienhäusern bzw. 30 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern, nicht zur überbauten Fläche gerechnet:

---

<sup>1</sup> § 46 Abs. 1 RBV

<sup>2</sup> § 46 Abs. 2 RBV

<sup>3</sup> § 47 Abs. 1 RBV

- Freistehende oder am Hauptbaukörper angebaute Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, Windfänge, usw.;
- Innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Nebenbauten (z.B. Garagen) im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl.

### 3.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.<sup>4</sup>

2

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

## 3.2 Gebäudeprofil

### 3.2.1 Geschosszahl

Die zulässige Geschosszahl ergibt sich aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (§ 74 RBV).

### 3.2.2 Fassadenhöhe

(siehe auch Erläuterungsskizze im Anhang)

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion) auf der Traufseite.

### 3.2.3 Gebäudehöhe

(siehe auch Erläuterungsskizze im Anhang)

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

### 3.2.4 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze im Anhang)

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss Kap. 2.

2

Die Breite eines T-, L- und kreuzförmigen Giebels darf höchstens 50% der zugeordneten Fassadenlänge, jedoch maximal 8 m, betragen. Gemessen wird auf Traufhöhe.

3

Wenn architektonisch bessere Lösungen möglich sind, können Ausnahmen von den vorgeschriebenen Dachformen bewilligt werden.

---

<sup>4</sup> § 50 RBV

### **3.2.5 Abgrabungen am Gebäude**

(siehe auch Erläuterungsskizze im Anhang)

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) zulässig. Dabei darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden.

2

Nur für Garageneinfahrten und Eingänge sind tiefere Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe mit einer Kronenbreite von max. 8.0 m gestattet.

### **3.2.6 Versetzte Geschosse**

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen.

### **3.2.7 Höhere Bauteile**

Sind einzelne erhöhte Bauteile wie Liftaufbauten, Lüftungen, o.ä. technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten, wenn nachbarliche Interessen nicht verletzt werden.

### **3.2.8 Gebäudelänge**

(siehe auch Erläuterungsskizze im Anhang)

1

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten alles umfassenden Rechtecks eines Gebäudes.

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

3

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukuben zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Händen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass über 20 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal abgesetzt oder gegliedert werden.

## **3.3 Umgebungsgestaltung**

### **3.3.1 Geländeänderungen**

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbe- und Industriezonen unterliegen keiner Restriktion.

### 3.3.2 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dazu eignen sich folgende Massnahmen:

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)
- Kompostierung im eigenen Garten
- Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten

### 3.3.3 Lagerplätze

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz dürfen in der Kernzone, der Wohnzone und der Wohn-/Geschäftszone im Freien keine dauernden offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Autowracks, Baumaterialien, Maschinen, Mulden u. ä.) eingerichtet werden. Ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Geräte und Mistwürfe.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

### 3.3.4 Kinderspielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehr als 6 Wohnungen kann verlangt werden, dass die Bauherrschaft gleichzeitig zweckmässige Kinderspielplätze erstellt.

### 3.3.5 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern sowie für Gewerbebauten kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Dieser muss Aussagen enthalten über Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

### 3.3.6 Einfriedungen und Grünhecken

Für Einfriedungen und Grünhecken entlang von Gemeindestrassen und Plätzen ist die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> § 120 Abs. 1 lit. e RBG

### 3.4 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

2

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

### 3.5 Geschützte Einzelobjekte

1

Die im Zonenplan mit entsprechender Signatur bezeichneten Objekte (Bäume, Baumgruppen, Brunnen, Brücken etc.) sind als wesentliche Bestandteile des Dorfbildes an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

2

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

3

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen sind diese Elemente und deren Umgebung in eine dorfbildtypische Gestaltung einzubeziehen.

4

Veränderungen an geschützten Einzelobjekten sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

### 3.6 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

3

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Kernzonen	K2	III
Wohnzonen	W1	II
Wohn-/Geschäftszonen	WG2	II
	WG2 (Art. 4.2.2, Ziffer 3)	III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA (Nr. 5 und 7)	II
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA (übrige)	III

Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes	III
--	-----

Die Abgrenzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch. Die der Lärm-ES III zugeordneten Teile der WG2-Zone sind im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

### **3.7 Terrassenbauweise an Hanglagen**

Im Rahmen der Zonenbestimmungen ist die sog. Terrassenbauweise an Hanglagen in keiner Zone zulässig. Diese Bauweise kann deshalb nur mittels einer Sondernutzungsplanung (Quartierplan gemäss § 37 ff RBG) realisiert werden.

## 4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

### 4.1 Kernzone

#### 4.1.1 Nutzungsart

1

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.<sup>6</sup>

2

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen sowie Landwirtschaftsbetriebe (ausgenommen industrielle Zucht- und Mastbetriebe).

#### 4.1.2 Gestaltung

1

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, damit eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. 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

2

Die Zielsetzungen und Empfehlungen des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind angemessen zu berücksichtigen.

3

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen vorgängig abzuklären.

4

Bei zulässigen Umbauten und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden können Abweichungen von Nutzungsmass und den Gebäudeprofilvorschriften zugelassen werden, wenn der bisherige Gebäudekubus beibehalten wird und damit wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes erhalten bleiben.

#### 4.1.3 Gebäudekategorien

1

Die bestehenden Bauten der Kernzone sind in folgende Gebäudekategorien unterteilt:

- Geschützte Bauten

---

<sup>6</sup> § 22 Abs. 1 RBG

- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan gekennzeichnet.

2

Schutzobjekte, die unabhängig dieser Zonenvorschriften unter kantonalem Denkmalschutz stehen, sind im Zonenplan zur Orientierung eingezeichnet. An diesen Bauten oder Bauteilen sind Veränderungen jeglicher Art nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

#### **4.1.4 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.

#### **4.1.5 Erhaltenswerte Bauten**

1

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten respektive zu verbessern.

2

An und Umbauten sind in anspruchsvoller Gestaltung auszuführen und dürfen die bauliche Substanz des Hauptbaukörpers nicht störend beeinflussen.

3

Wird ein Abbruch aus wohnhygienischen und bautechnischen Gründen unumgänglich, so sind für den Neubau Situierung, Volumen, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung richtungsweisend. Bei einer Verbesserung der Situation und des Ortsbildes kann im Einvernehmen mit Gemeinde und Bewilligungsbehörde abgewichen werden.

#### **4.1.6 Übrige Bauten**

1

Die übrigen, im Zonenplan nicht speziell gekennzeichneten Bauten haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

2

Bei Renovationen und Umbauten ist soweit erforderlich eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

3

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann vom vorhandenen Gebäudeumriss und den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

4

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung von Neubauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

#### 4.1.7 Dächer

(siehe auch Erläuterungsskizze im Anhang)

1

In der Kernzone sind auf Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40° gestattet. Die Dächer von Hauptbauten sind mit Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken. Für An- und Nebenbauten sowie Wintergärten sind auch andere Schrägdachformen, geringere Dachneigungen und andere Bedachungsmaterialien zulässig.

2

Bauteile auf dem Dach:

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 harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

- Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.
- Antennen (Empfang/Sendung) sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

3

Massvorschriften für Dachaufbauten:

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche Frontfläche: 1.8 m<sup>2</sup>
- Kleingauben Frontfläche: 0.5 m<sup>2</sup>
- überdeckte Dacheinschnitte Frontfläche: 2.5 m<sup>2</sup>
- Dachflächenfenster Lichtfläche: 0.3 m<sup>2</sup>
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster Lichtfläche: 2 % der zugehörigen Dachfläche

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten. Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

#### 4.1.8 Umgebung

1

Freiräume (Vorplätze, Vorgärten, Hofstattbereiche) bilden ein wesentliches und gestalterisches Element des Dorfkernes. Bei der Umgebungsgestaltung ist daher auf das Orts- und Strassenbild Rücksicht zu nehmen.

2

Die im Zonenplan als Vorplatzbereich dargestellten Flächen überlagern die Kernzone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten. Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten. Die Vorplatzbereiche sind dem typischen

Ortsbild entsprechend und mit ortskerntypischen Elementen, Pflanzen- und Baumarten zu gestalten und zu pflegen. Im Randbereich kann von diesen Grundsätzen abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild entsteht.

3

Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern, welche das Orts- und Strassenbild beeinträchtigen, ist nicht gestattet.

4

Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 1.20 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern) auszuführen.

#### **4.1.9 Rampen**

Zufahrten zu Tiefgaragen sind so zu gestalten, dass sie weder das Orts- und Strassenbild beeinträchtigen noch sich störend auf die Nachbarschaft auswirken. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind in der Regel nicht zulässig.

#### **4.1.10 Öffentliche Beiträge**

1

Bei kommunal geschützten Bauten kann die Gemeinde Beiträge an fachgerechte Renovationsarbeiten leisten. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

2

Hierzu ist vom Bauherrn ein Gesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag an den Gemeinderat zu richten.

#### **4.1.11 Gestaltungsrichtlinien**

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung, sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Dorfplatz, Anlagen etc.) und dem Privatreal (Vorplätze, Vorgärten, Fassadengestaltung etc.).

### **4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen**

#### **4.2.1 Nutzungsart in Wohnzonen**

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.<sup>7</sup>

2

Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

---

<sup>7</sup> § 21 Abs. 1 RBG

#### 4.2.2 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.<sup>8</sup>

2

Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

3

Wo im Zonenplan die WG2-Zone mit erhöhter Immissionsstufe gekennzeichnet ist, sind für die Landwirtschaft und das Kleingewerbe auch dem Ortsbild angepasste mässig störende Betriebe zugelassen. Bezüglich der zugelassenen Betriebsart, Emissionsbegrenzung und Lärm-Empfindlichkeitsstufe gelten die Bestimmungen der Kernzone (Art. 4.1.1).

#### 4.2.3 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze im Anhang)

1

In die Kategorie Sattel- Walm- und Pultdach gehören auch:

- Satteldach mit Wiederkehr
- Kreuzgiebelartige Dachformen
- Krüppelwalmdach
- Zeltdach
- Abgesetztes Pultdach

2

Zulässige Dachneigung: max. 60°.

3

Als Flachdächer gelten Dächer mit Neigungen von 0° bis 5°.

4

Bei Flachdächern gilt die zulässige Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe.

5

Bei Pultdächern darf die Gebäudeoberkante (rohe Dachkonstruktion) an keiner Stelle mehr als 6.50 m (W1-Zone), respektive 8.00 m (WG2-Zone) über dem gewachsenen resp. dem abgegraben Terrain liegen.

#### 4.2.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte auf Schrägdächern

(siehe auch Erläuterungsskizze im Anhang)

1

Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes vorherrschend bleiben.

2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von Fassadenenden sowie von Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m.

---

<sup>8</sup> § 21 Abs. 2 RBG

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

4

Fassadenbündige Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen die Fassadenhöhe um das zulässige Mass ihrer Fronthöhe überschreiten.

5

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

#### **4.2.5 Attikageschosse auf Flachdächern**

1

Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Die zulässige Gebäudehöhe darf dabei nicht überschritten werden. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

2

Die Fläche der Attikageschoss inklusive technischer Anlagen darf maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

3

Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0 m betragen.

4

Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m<sup>2</sup> überdacht werden.

#### **4.2.6 Rutschgefahr Gebiet Hägler**

1

In der im Zonenplan mit Signatur „Rutschgefahr Hägler“ überlagerten Wohnzone W1 besteht Rutschgefahr für den Untergrund, wenn die Terrainoberfläche angeschnitten wird oder zusätzliche Auflasten aufgebracht werden. Unter Einhaltung von geeigneten Massnahmen ist die Überbaubarkeit jedoch gegeben.

2

Bei Bauvorhaben in diesem Bereich ist für die Erteilung einer Baubewilligung ein geologisch-geotechnisches Gutachten eines Baugrundfachmannes zu erbringen, mit dem der Verlauf Oberkante Keuperschicht, der Verlauf Hangwasserspiegel, die Baugrubensohle, Terrainauffüllungen und Böschungen sowie die geplanten, auf das Bauwerk ausgerichteten Sicherungsmassnahmen aufgezeigt werden und die Stabilität nachgewiesen wird.

## 4.3 Gewerbezone

### 4.3.1 Nutzungsart in Gewerbezone

1

Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.<sup>9</sup>

2

Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

### 4.3.2 Schutzbepflanzungen

1

Zum Schutz des Strassen- und Dorfbildes sowie der angrenzenden Kernzone bzw. Wohn-/Geschäftszone sind die im Zonenplan mit Schutzbepflanzung bezeichneten Abgrenzungen der Gewerbezone zwischen Grenze und Baukörper in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten naturnah und standortgerecht zu bepflanzen und zu unterhalten und dürfen nicht als Lagerplatz verwendet werden. Den Baugesuchen ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizulegen.

2

Unterbrüche der Schutzbepflanzungen für die Grundstückerschliessung sind zulässig.

3

Zur besseren Einpassung ins Dorf- und Landschaftsbild können bei Gebäudeteilen, Lagerplätzen, Abgrabungen und Stützmauern jederzeit zusätzliche Gestaltungsmassnahmen und Bepflanzungen verlangt werden.

### 4.3.3 Grünzone

Die Grünzone dient als Trenngürtel zwischen Hauptstrasse und Gewerbezone sowie dem ökologischen Ausgleich und ist dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie darf nicht als Lagerplatz oder Verkehrsfläche verwendet werden und ist zu begrünen. Unterbrüche für Grundstückerschliessungen sind zulässig.

## 4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

1

Zonen 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.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> § 23 Abs. 1 RBG

<sup>10</sup> § 24 RBG

2

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

3

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

4

In der OeWA-Zone Parkplatz Kirche an der Hauptstrasse sind keine Bauten zulässig, die die Sicht zum Kirchhügel unterbrechen.

5

Für die ökologische Aufwertung der Freiflächen sind wertvolle Baumbestände und Hecken zu erhalten und zu pflegen. Im Zusammenhang mit neuen Bauten und Anlagen sind mit einer naturnahen Umgebungsgestaltung auch neue ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen.

6

In der OeWA-Zone Werkhof, Holzlager, Forstrevier ist mit der Verwirklichung von Bauten und Anlagen ein Flächenanteil von 15 % als ökologische Ausgleichsfläche und Schutzbepflanzung mit einheimischen Strauch- und Baumarten zu bepflanzen.

## 4.5 Uferschutzzonen

1

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.<sup>11</sup> Sie dienen auch der Funktion als Wanderkorridore.

2

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, gemauerte Einfriedigungen, Terrainveränderungen sowie Garten- und Strassenanlagen.

3

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen. Bestehende Wege innerhalb der Uferschutzzone können bestehen bleiben. Im Strassennetzplan enthaltene neue Fusswege können mit grösstmöglicher Uferschonung innerhalb der Uferschutzzone erstellt werden, wenn sie aus Platzgründen nicht ausserhalb der Uferschutzzone errichtet werden können und keine ökologisch bessere Lösung gefunden werden kann.

4

Bereiche mit fehlender oder beeinträchtigter Ufervegetation sind durch gezielte Förderung der standortgemässen Vegetationstypen aufzuwerten.

5

Im Sinne § 46 Abs. 3 RBV können Parzellenteile, welche in der Uferschutzzone liegen, in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

## 4.6 Spezialzone Bauernhof

1

Die Spezialzone Bauernhof im Sinne § 28 RBG, Buchstabe d soll die Existenz von einzelnen Landwirtschaftsbetrieben innerhalb des Siedlungsgebietes sichern.

---

<sup>11</sup> § 13 RBV

2

Zugelassen sind landwirtschaftliche Bodennutzung sowie notwendige Betriebsgebäude und Wohnbauten für Bewirtschafter samt Familie und für Personen, die im Landwirtschaftsbetrieb hauptberuflich arbeiten und dadurch zu einem überwiegenden Teil ihr Auskommen finden.

3

Die Errichtung von angemessenem Wohnraum für die abtretenden Generationen in Form einer Stöckliwohnung ist gestattet.

4

Die landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen sind so auszuführen, abzuändern und zu unterhalten, dass sie möglichst wenig Immissionen (Lärm, Staub, üble Gerüche) erzeugen. Diese müssen für die Nachbarschaft zumutbar sein. Insbesondere sind bodenunabhängige Betriebe wie z.B. Zucht- und Mastställe, die auf die Nachbarschaft unzumutbare Lärm- und Geruchsimmissionen zur Folge haben, unzulässig.

5

Grundsätzlich gelten die Vorschriften der Kernzone sinngemäss. Neu- und Umbauten müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Ausnahmen für Ökonomiebauten mit grösseren Gebäudekuben sind möglich, sofern sie sich gut in die charakteristische Siedlungsstruktur einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen findet das bäuerliche Bodenrecht innerhalb dieser Zone Anwendung.

#### **4.7 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung**

1

Für diese Zone im Sinne § 19 Abs. 1 Buchstabe f RBG ist die Nutzungsart noch nicht bestimmt. Sie gilt als mögliche Reservefläche der Wohnzone, für die bis zum Planungshorizont noch kein Bedarf ist.

2

Bis zur Festlegung einer bedarfsgerechten Nutzungsart, bleibt das Gebiet der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf jedoch nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschwert.

3

Die Umwandlung in eine Bauzone bedingt einen Bedarfsnachweis und eine Mutation zum Zonenplan.

## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 5.1 Vollzug

1

Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug dieses Reglements Sache des Gemeinderates.

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine Kommission einsetzen oder die Mithilfe einer Fachinstanz einbeziehen.

3

Für den Vollzug der Vorschriften zum Ortskernschutz und die Beurteilung der erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone kann der Gemeinderat ein Fachgremium (Fachperson oder Fachkommission) einsetzen.

4

Um bei Bauvorhaben die erforderlichen Auflagen berücksichtigen zu können und um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

### 5.2 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

1

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

### 5.3 Aufhebung früherer Beschlüsse

1

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

2

Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

### 5.4 Inkrafttreten

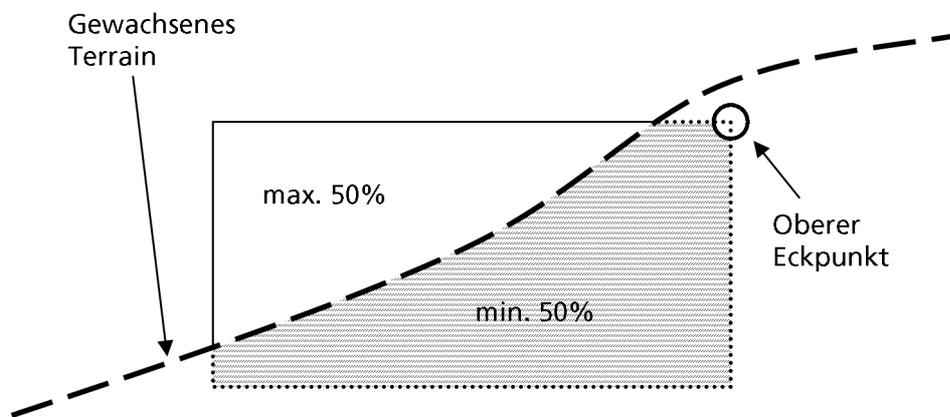
Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## ANHANG (Orientierende Beilagen)

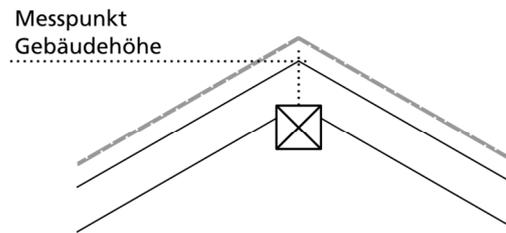
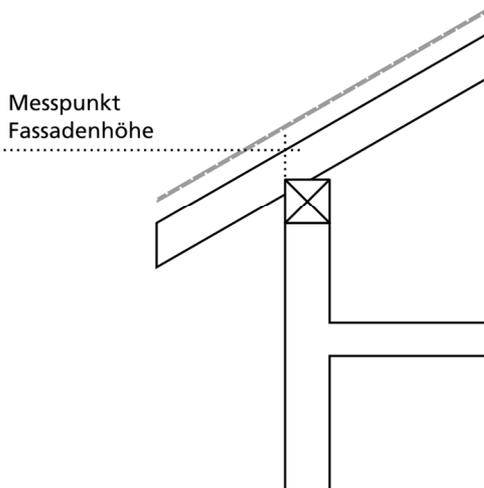
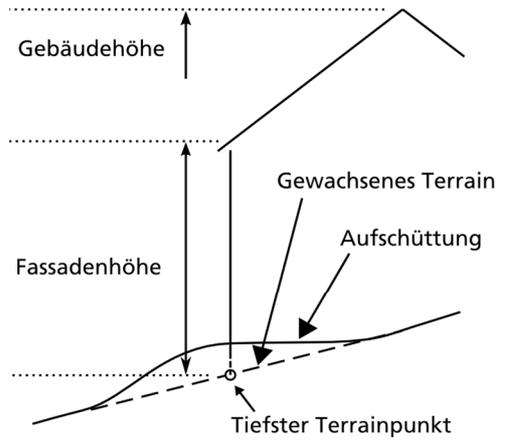
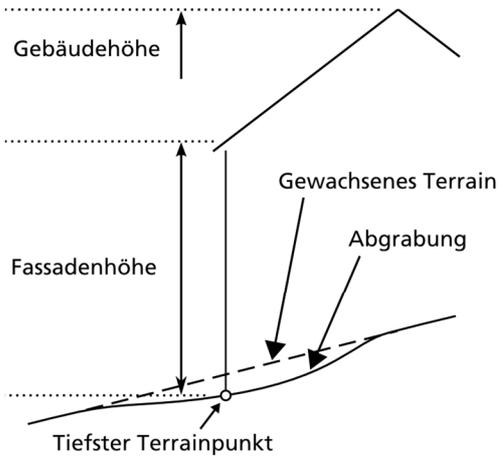
### Erläuterungsdarstellungen

Im Zonenreglement wird auf folgende Erläuterungsdarstellungen verwiesen. Diese Zeichnungen sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

### Zu Art. 3.1.2: Bebauungsziffer, geringfügig in Erscheinung tretende Garagen und Einstellhallen

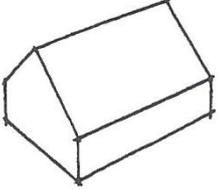
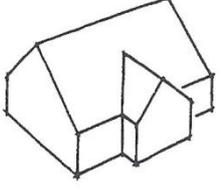
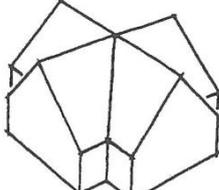
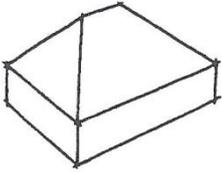
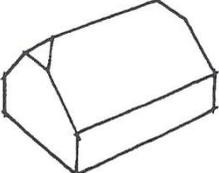
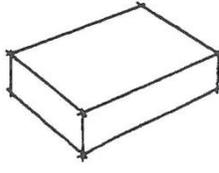
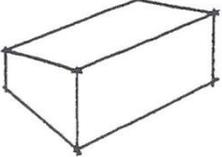
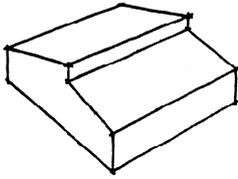
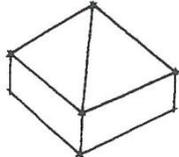
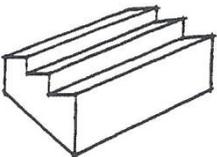
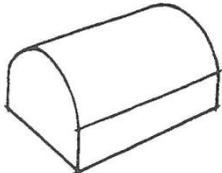
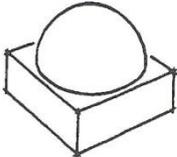


### Zu Art. 3.2.2 Fassadenhöhe und Art. 3.2.3 Gebäudehöhe

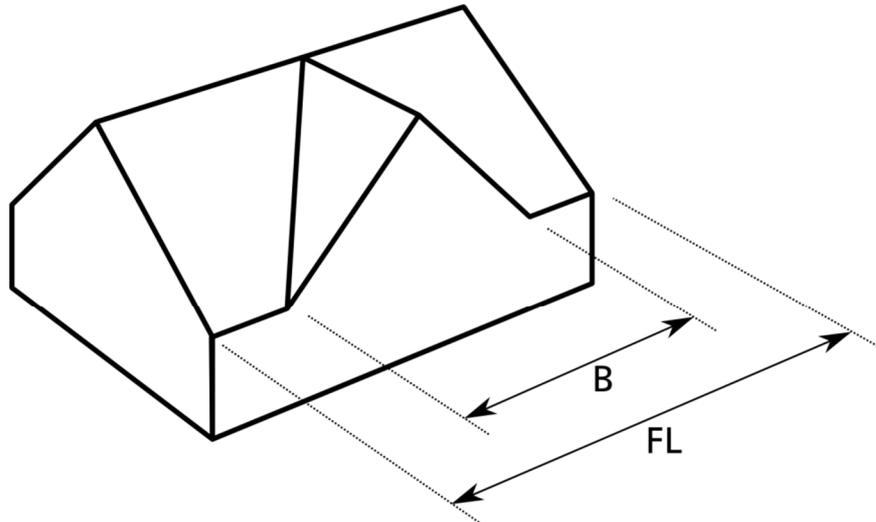


## Zulässige Dachformen für Hauptbauten in den einzelnen Zonen

Zu Art. 3.2.4; 4.1.7; 4.2.3

<p><b>Satteldach</b></p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig G1/G2 zulässig</p>	<p><b>Satteldach mit Wiederkehr</b></p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig G1/G2 zulässig</p>	<p><b>Kreuzgiebeldach</b></p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig G1/G2 zulässig</p>
<p><b>Walmdach</b></p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G1 zulässig G2 nicht zulässig</p>	<p><b>Krüppelwalmdach</b></p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G1 zulässig G2 nicht zulässig</p>	<p><b>Flachdach</b></p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G1 zulässig G2 nicht zulässig</p>
<p><b>Pulldach</b></p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G1 zulässig G2 nicht zulässig</p>	<p><b>Abgesetztes Pulldach</b></p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G1 zulässig G2 nicht zulässig</p>	<p><b>Zeltdach</b></p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G1 zulässig G2 nicht zulässig</p>
<p><b>Sheddach</b></p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G1 zulässig G2 nicht zulässig</p>	<p><b>Tonnendach</b></p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G1 zulässig G2 nicht zulässig</p>	<p><b>Kuppeldach</b></p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G1 zulässig G2 nicht zulässig</p>

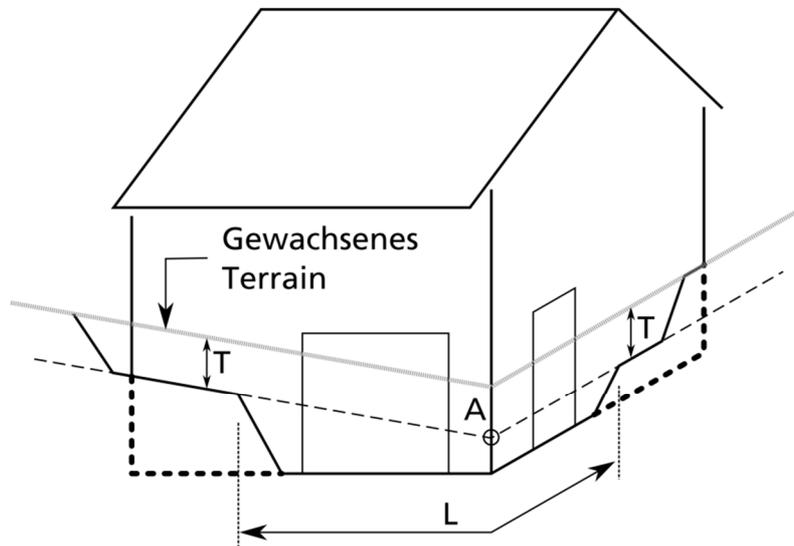
### Zu Art. 3.2.4 Dachform



$B = \text{max. } 50 \% \text{ der Fassadenlänge } FL$

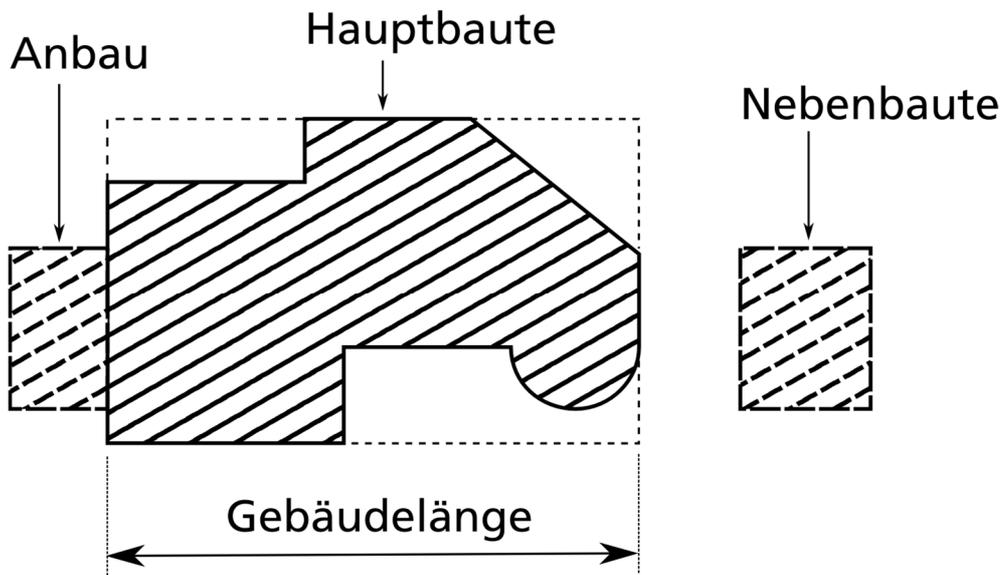
$B = \text{max. } 8.0 \text{ m}$

### Zu Art. 3.2.5 Abgrabungen am Gebäude

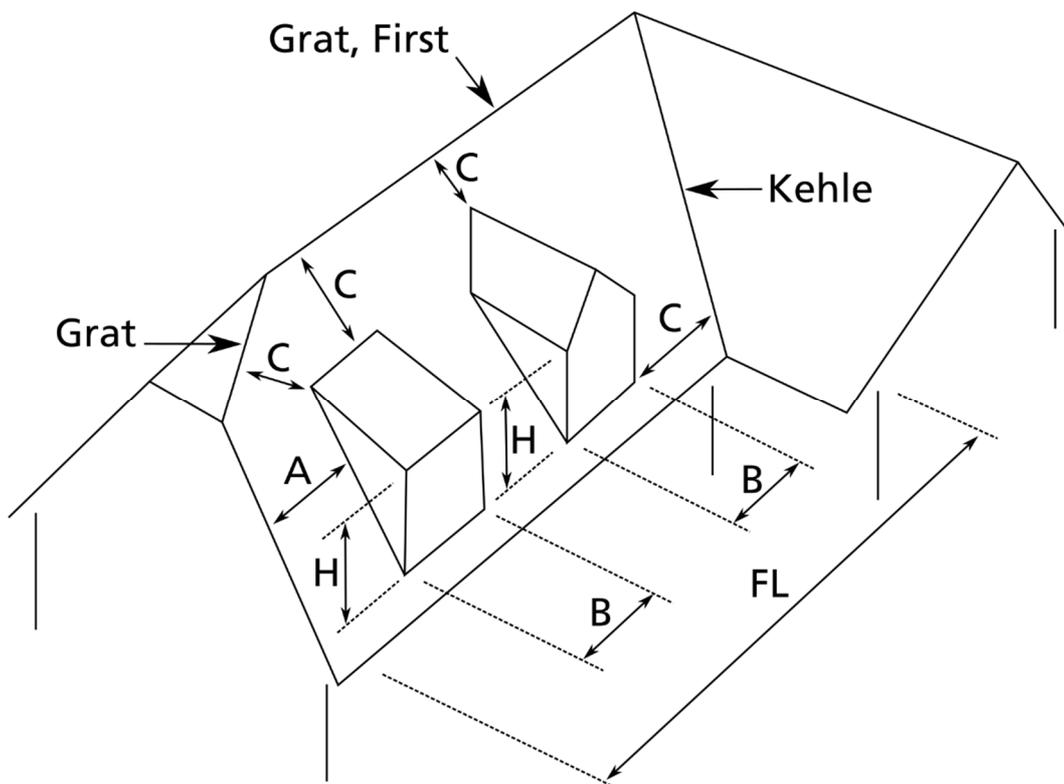


- A: Messpunkt für Fassaden- und Gebäudehöhe
- T = 2.0 m: maximale Abgrabungstiefe,  
zulässig über ganzen Gebäudeumfang
- L = 8.0 m: maximale Länge tieferer Abgrabungen  
für Einfahrten und Eingänge

### Zu Art. 3.2.8 Gebäudelänge

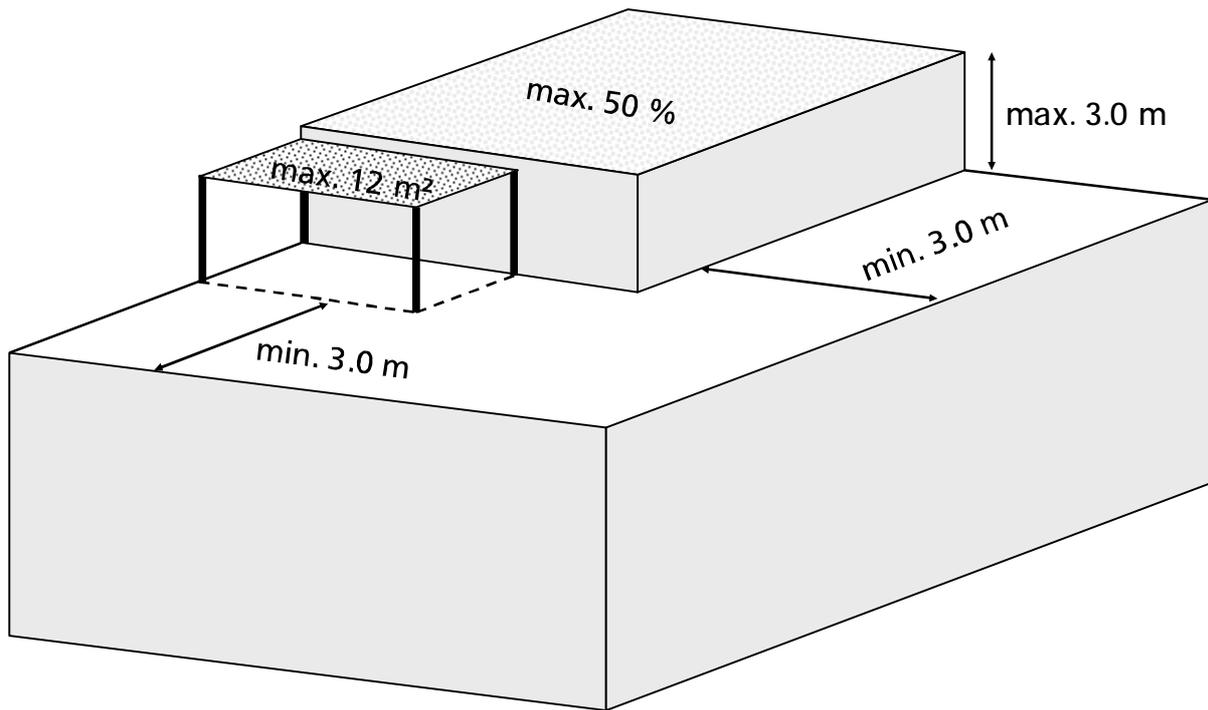


### Zu Art. 4.2.4 Dachaufbauten auf Schrägdächern (W- und WG-Zone)



Summe der Breiten B = max.  $\frac{1}{2}$  Fassadenlänge FL  
 Abstand zu Fassadenende A = min. 1.00m  
 Abstand von Gräten und Kehlen C = min. 1.00 m  
 Fronthöhe H = max. 1.60m

### Zu Art. 4.2.5 Attikageschosse auf Flachdächern



## Verwendete Abkürzungen

<b>EGV</b>	Einwohnergemeindeversammlung
<b>RBG</b>	Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft
<b>RBV</b>	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz
<b>K2</b>	Kernzone
<b>W1</b>	Wohnzone
<b>WG2</b>	Wohn-/ Geschäftszone
<b>G1 / G2</b>	Gewerbebezonen
<b>EG ZGB</b>	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
<b>LSV</b>	Lärmschutzverordnung
<b>ES</b>	Empfindlichkeitsstufe
<b>OeWA</b>	Zone für Öffentliche Werke und Anlagen
<b>FL</b>	Fassadenlänge
<b>RVO</b>	Verordnung über Reklamen

## Glossar

In diesem Glossar findet sich eine Übersicht über die wesentlichen Baubegriffe, verbunden mit einem Hinweis, wo sich entsprechende Bestimmungen finden.

Begriff	Zonenreglement Siedlung	Weitere Quellen
Abbruchbewilligung Kernzone		§ 120 RBG Abs. 2
Abgrabungen am Gebäude	Kapitel 3.2.5	
Antennenanlagen - Allgemein - Kernzone	Kapitel 4.1.7	Reglement über die Antennenanlage
Attikageschoss	Kapitel 4.2.4a	
Ausnahmen	Kapitel 5.2	§ 7 RBV
Baubewilligung - Erfordernis - Zuständigkeit		§ 120 RBG § 92 RBV
Bebauungsziffer	Kapitel 2, 3.1.2	
Behindertengerechte Bauweise		§ 108 RBG
Bestandesgarantie		§ 109 RBG
Dachaufbauten - Kernzone - Gewerbezone - Wohnzone, Wohn-Geschäftszone	Kapitel 2, 4.1.7 Kapitel 2 Kapitel 2, 4.2.4	
Dachform - Allgemein - Kernzone - Gewerbebezonen - Wohnzone, Wohn-Geschäftszone	Kapitel 2, 3.2.4 Kapitel 2, 4.1.7 Kapitel 2 Kapitel 2, 4.2.3	
Dachneigung - Kernzone - Wohnzone, Wohn-Geschäftszone	Kapitel 4.1.7 Kapitel 4.2.3	
Einfriedungen - Allgemein - Kernzone	Kapitel 4.1.8	§ 92 RBG
Erhaltenswerte Bauten	Kapitel 4.1.5	
Fassadenhöhe	Kapitel 2, 3.2.2	
Gebäudeabstand		§ 91 RBG

Begriff	Zonenreglement Siedlung	Weitere Quellen
Gebäudehöhe	Kapitel 2, 3.2.3	
Gebäudelänge	Kapitel 2, 3.2.8	
Geländeänderungen	Kapitel 3.3.1	§ 93 RBG
Geschützte Bauten	Kapitel 4.1.4	
Geschützte Einzelobjekte	Kapitel 3.5	
Gewachsenes Terrain		§ 8 RBV
Gewerbezone	Kapitel 4.3	
Grenzabstand		§ 90 RBG, § 52 RBV ff
Grünhecken		§ 130 und 131 EG ZGB
Grünzone	Kapitel 4.3.3	
Immissionsschutz		§ 87 RBG
Kernzone	Kapitel 4.1	
Kinderspielplätze	Kapitel 3.3.4	
Lagerplätze	Kapitel 3.3.3	
Lärm-Empfindlichkeitsstufen	Kapitel 3.6	
Näher- und Grenzbaurecht		§ 94 RBG, § 57 RBV, § 65 RBV
Nutzungsart - Kernzone - Wohnzone - Wohn-Geschäftszone - Gewerbebezonen	Kapitel 4.1.1 Kapitel 4.2.1 Kapitel 4.2.2 Kapitel 4.3.1	
Parkierung		§ 70 RBV, Ersatzabgabereglement der Gemeinde
Parzellierung		§ 51 RBV
Quartierplanung	Kapitel 3.4	
Rampen (Kernzone)	Kapitel 4.1.9	
Reklameeinrichtungen		Kantonale Verordnung über Reklamen (RVo)
Schutzbepflanzungen	Kapitel 4.3.2	
Spezialzone Bauernhof	Kapitel 4.6	
Stützmauern		§ 92 RBG
Terrassenbauweise	Kapitel 3.7	
Übrige Bauten (der Kernzone)	Kapitel 4.1.6	
Uferschutzzonen	Kapitel 4.5	
Umgebungsplan	Kapitel 3.3.5	
Versetzte Geschosse	Kapitel 3.2.6	

<b>Begriff</b>	<b>Zonenreglement Siedlung</b>	<b>Weitere Quellen</b>
Vollgeschosse	Kapitel 2, 3.2.1	
Vorplatzbereiche	Kapitel 4.1.8	
Wohnzonen, Wohn-Geschäftszonen	Kapitel 4.2	
Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	Kapitel 4.7	
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	Kapitel 4.4	
Zonenbezeichnung	Kapitel 2	