



Gemeinde Buus

Zonenreglement Siedlung

**nachgeführtes Exemplar
August 2014**

BUUS 2215 06. August 2014 AB

**RAUMPLANUNG
HOLZEMER**

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINES	4
1	Zweck und Geltungsbereich	4
2	Zoneneinteilung	4
3	maximale Nutzungsmasse	5
4	Lärmempfindlichkeitsstufen (LES)	5
B	WOHNZONE (W) UND WOHN- / GESCHÄFTSZONE (WG)	6
5	maximale Nutzungsmasse für Nebenbauten der W- und WG-Zone	6
6	Definitionen und Berechnungsarten in der W- und WG-Zone	7
6.1	Bebauungsziffer	7
6.2	massgebende Parzellenfläche	8
6.3	Bauparzellen in verschiedenen Zonen	8
6.4	Sockelgeschoss	9
6.5	Fassadenhöhe	9
6.6	Gebäudehöhe	10
6.7	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten	10
6.8	versetzte Geschosse	10
6.9	Gebäudelänge	11
7	Dächer in den W- und WG-Zonen	11
7.1	Dachgestaltung	11
7.2	Bauteile an und auf dem Dach	12
7.3	Dachaufbauten bei geneigten Dächern	12
7.4	Dachaufbauten bei Flachdächern	13
7.5	Dacheinschnitte	14
7.6	liegende Dachfenster	14
7.7	Antennenanlagen	14
8	Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen	15
8.1	Terraineinschnitte am Haus	15
8.2	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
C	GEWERBEZONE	16
9	Messweise in der G-Zone	16
10	Fassaden- und Dachgestaltung	17

11	Stützmauern	17
D	ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE	18
12	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)	18
13	archäologische Schutzzone	19
14	Uferschutzzone	19
15	geschützte Bauten	20
16	Gefahrenzonen	21
16.1	Allgemeine Bestimmungen	21
16.2	Gefahrenzone Überschwemmung	22
16.3	Gefahrenzone Steinschlag	23
E	BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART	24
17	spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bau-vorschriften	24
17.1	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	24
17.2	Umgebungsgestaltung	24
17.3	Umgebungsgestaltung Buuserbach	24
17.4	Ausnahmebewilligungen	25
17.5	Pflichtparkplätze	27
17.6	Kompostier- und Sammelstellen	27
18	Schlussbestimmungen	27
18.1	Zuständigkeit	27
18.2	Fachberatung	28
18.3	Zu widerhandlungen	28
18.4	Aufhebung des bisherigen Rechts	28
18.5	Anpassung der Zonenvorschriften	28
18.6	Rechtskraft	28
F	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	29

Bemerkungen

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Zum besseren Verständnis sind zusätzlich wichtige Bestimmungen aus übergeordneten Gesetzen unterstrichen dargestellt. Der Kommentar ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Im Kommentar mit als „bisher“ oder „neu“ bezeichnete Ausführungen vergleichen mit den Zonenvorschriften der Gemeinde aus dem Jahr 1992.

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

A ALLGEMEINES

1 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

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

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

Die Zonenvorschriften Siedlung gelten nicht für Landwirtschafts- und Waldflächen.

2 ZONENEINTEILUNG

Innerhalb des Baugebietes sind folgende Zonen festgelegt:

- Wohnzone W1
- Wohn- / Geschäftszone WG2
- Gewerbezone G1
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
- Uferschutzzone USZ
- Archäologische Schutzzone ASZ
- Kernzone (Teilzonenvorschriften Dorfkern)

*neu sind:
Archäologische Schutzzone
Uferschutzzone (inkl. Grünzone)*

3 MAXIMALE NUTZUNGSMASSE

Zone				<i>bisher:</i>		
	W1	WG2	G1	W1	WG2	G1
Vollgeschosszahl	1	2	frei	1	2	frei
Wohnungszahl/ Baute	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Bebauungsziffer	25 %	25 %	frei	25 %	25 %	frei
Nutzungsziffer	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Sockelgeschosshöhe	3.0 m	1.0 m	--	3.0 m	1.0 m	--
Fassadenhöhe	4.0 m	6.5 m	frei	4.0 m	6.5 m	frei
Gebäudehöhe	8.0 m	10.5 m	12.0 m	7.5 m	10.5 m	10.0 m
Gebäudelänge	24.0 m	30.0 m	frei	24.0 m	30.0 m	frei

4 LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN (LES)

Zone W1:	LES II	<i>wie bisher</i>
Zone WG2:	LES II	
Zone G1:	LES III	
Zone OeWa:		
Schule, Sport, Turnhalle:	LES II	
Schwimmbad/Kläranlage:	LES III	
Sammelstelle/Recycling:	LES III	

B WOHNZONE (W) UND WOHN- / GESCHÄFTSZONE (WG)

Die Nutzungsarten in der Wohnzone und den Wohn- und Geschäftszonen richten sich nach § 21 RBG:

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

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. (RBG § 21 Lit. 1 + 2).

5 MAXIMALE NUTZUNGSMASSE FÜR NEBENBAUTEN DER W- UND WG-ZONE

Für Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände etc. gelten folgende Maximalwerte:

- Bebauungsziffer 7 %, jedoch min. 36 m²
- Nutzungsziffer frei
- Fassadenhöhe 3.5 m
- Gebäudehöhe 5.5 m

Nebenbauten sind bis zu einer Fläche von 36 m² möglich. Für Parzellen mit mehr als 515 m² sind 7 % der Parzellenfläche massgebend. Darüber hinaus gehende Flächen von Nebenbauten müssen bei der Berechnung der Bebauung berücksichtigt werden (vgl. Ziffer 6.1).

6 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DER W- UND WG-ZONE

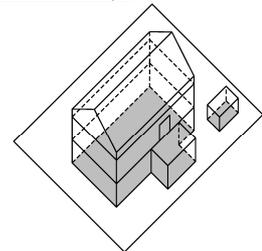
6.1 Bebauungsziffer

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussenliegende Keller- und Eingangstreppe, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern
- Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten.
- Nebenbauten und Gebäudeteile wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7 % oder min. 36 m² der massgebenden Parzellenfläche.
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.

Die Bebauungsziffer richtet sich nach § 47 Lit. 1 RBV.

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain (§ 47 Lit. 1 RBV).



Die grau eingefärbten Flächen zählen

Pergolen sind generell unbedeckt. Sobald sie mit einem Dach versehen sind, müssen die entsprechenden Bebauungsziffern eingehalten werden.

Nebenbauten sind bis zu einer Fläche von 36 m² möglich. Für Parzellen mit mehr als 515 m² sind 7 % der Parzellenfläche massgebend. Darüber hinaus gehende Flächen von Nebenbauten müs-

6.2 massgebende Parzellenfläche

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

Parzellenteile, die in der Uferschutzzone liegen, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

sen bei der Berechnung der Bebauung berücksichtigt werden (vgl. Ziffer 5).

Die massgebende Parzellenfläche richtet sich nach § 46 RBV.

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (...) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgehen hat.

Eine Nutzungsübertragung ist nicht vorgesehen.

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftzone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden (§ 46 Abs. 1 und 2 RBV).

6.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

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

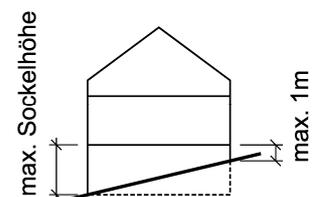
Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln (§ 50 Abs. 1 RBV).

6.4 Sockelgeschoss

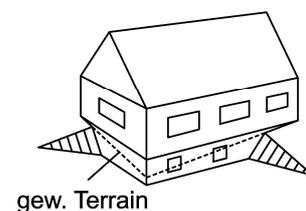
Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um die unter Ziffer 3 angegebenen Masse über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu den oben erwähnten Massen in Erscheinung treten.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisations-technischen Gründen usw., Ausnahmen beantragen, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.



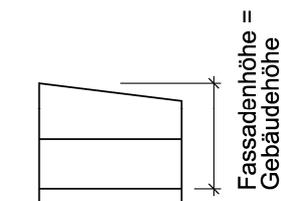
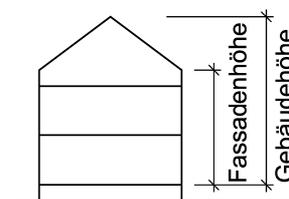
Abgrabungen am Sockelgeschoss dienen der Belichtung. Ihre Höhe ist beschränkt. Die Erschliessung eines Hauseinganges oder einer Garage im Sockelgeschoss benötigt einen Terraineinschnitt am Haus nach Ziffer 8.1 dieses Reglements.



6.5 Fassadenhöhe

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

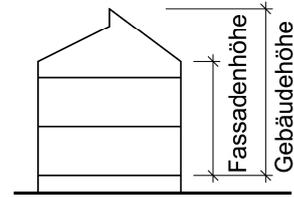
Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.



6.6 Gebäudehöhe

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

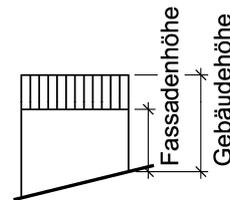
Satteldächer mit einem in der Höhe versetzten First unterliegen hinsichtlich der Messweise der Gebäude- und Fassadenhöhe den gleichen Bestimmungen wie normale Satteldächer.



6.7 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

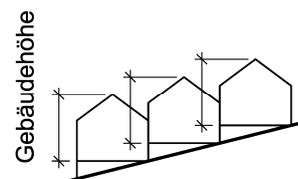
Die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.



6.8 versetzte Geschosse

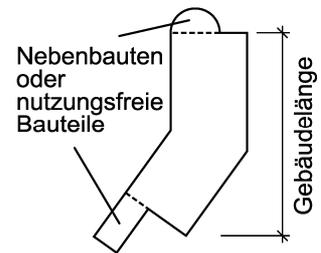
Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.



6.9 Gebäudelänge

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

Für Nebenbauten gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.



7 DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN

7.1 Dachgestaltung

In den Wohn- und Wohngeschäftszonen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Tonnen- und Mansardendächer sind nicht zulässig.

Bei Steildächern sind Widerkehre nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens ein Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als 80 % der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

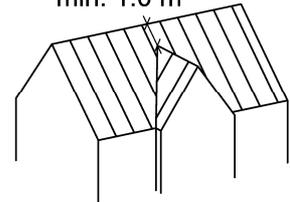
Für Nebenbauten ist die Dachform frei wählbar.

Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, mit Ausnahme begehrbarer Teile.

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

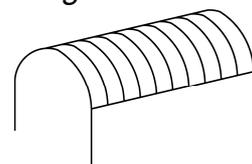
Widerkehre sind zulässig:

min. 1.0 m

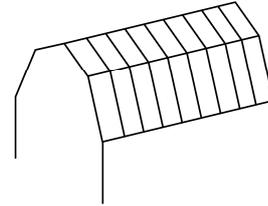


Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach sind Attikageschosse möglich (vgl. Ziffer 7.4).

Tonnendach ist nicht zulässig:



Mansardendach ist nicht zulässig:



7.2 Bauteile an und auf dem Dach

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

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

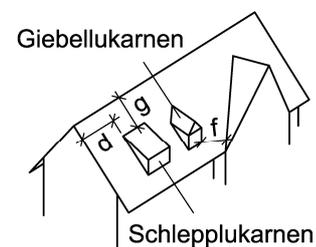
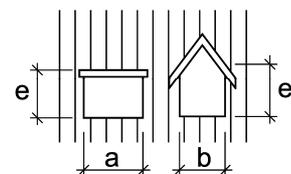
7.3 Dachaufbauten bei geneigten Dächern

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

Die Masse entsprechen mit geringen Abweichungen den bisherigen Vorschriften.

Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 50 % der Fassadenlänge ($a+b$)
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m (d)
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 1.0 m (f)
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m (exkl. Giebeldreieck) (e)
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m (g)



- Abstand der Dachaufbauten zur Traufe 0.5 m (Horizontalmass) (h) Der Dachaufbau darf nicht über die Fassade hinausragen.

Von diesen Vorschriften kann bei einer guten Lösung ausnahmsweise abgewichen werden.

7.4 Dachaufbauten bei Flachdächern

Attikageschosse auf Flachdächern sind nur in der Zone WG2 zulässig. Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaus max. 3.0 m betragen.

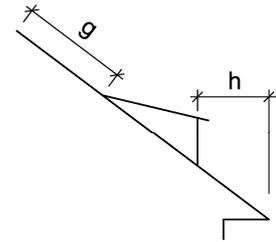
Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung (max. 1.0 m Höhe) gemessen.

Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss sind nicht gestattet.

Option:

Wird ein Gebäude mit Flachdach und Attikageschoss realisiert, darf die Fassadenhöhe max. 5.6 m (exkl. Brüstung) betragen.



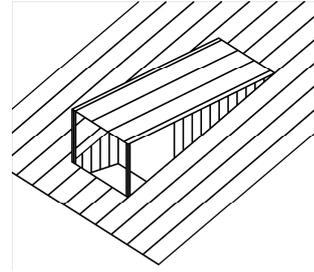
Attikageschosse sind eine Möglichkeit auch bei Flachdächern eine Dachnutzung zu realisieren.

Damit nicht eine höhere Fassade in Erscheinung tritt, muss das Attikageschoss hinter die Fassade zurückversetzt werden.

7.5 Dacheinschnitte

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

Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.



7.6 liegende Dachfenster

Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m^2 . Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten. Für gute architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen beantragen.

7.7 Antennenanlagen

Antennen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht störend auf das Dach-, Fassaden- und Ortsbild wirken.

Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für (...) Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang (§ 92 RBV).

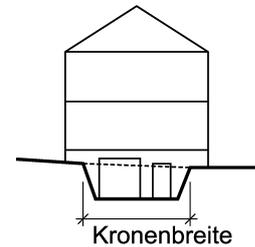
Für Antennen werden Gestaltungsauflagen gemacht. Ein generelles Verbot ist nicht zulässig

8 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN

8.1 Terraineinschnitte am Haus

Zur Erschliessung von Garagen im Keller resp. Sockelgeschoss sind Terraineinschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig. Bei Doppeleinfamilienhäusern darf ein gemeinsamer Terraineinschnitt 9.0 m Kronenbreite aufweisen.

Für Hauseingänge sind Terraineinschnitte mit einer Kronenbreite von max. 3.5 m zulässig.



Die maximale Kronenbreite für Abgrabungen zur Erschliessung des Sockelgeschosses wird beschränkt, damit dieses nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Soll nur die Belichtung des Sockelgeschosses verbessert werden, gilt Ziffer 6.4 dieses Reglements.

8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Nicht gestattet sind Aufschüttungen von mehr als 1.5 m (gemessen parallel zur gewachsenen Terrainlinie), bzw. Stützmauern über 2.0 m (gemessen lotrecht auf das gewachsene Terrain).

Der Gemeinderat kann für den Strassenbau, für die Anpassung an bestehende Aufschüttungen sowie im Bereich von Geländewannen und aus entwässerungstechnischen Gründen Ausnahmen gestatten.

Die Freiraumgestaltung soll sich dem gewachsenen Terrain anpassen und sich in die Umgebung einfügen.

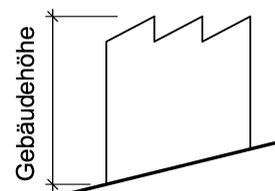
C GEWERBEZONE

Die Nutzungsart der Gewerbezone richtet sich nach § 23 RBG: Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind (§ 23 Abs. 1 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 (§ 23 Abs. 5 RBG).

9 MESSWEISE IN DER G-ZONE

Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Das so ermittelte Höhenmass gilt für eine Gebäudetiefe von 10 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 10 m Gebäudetiefe neu angesetzt.



Neu wird die Gebäudehöhe am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains gemessen. Gleich-

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen - aus kanalisations-technischen Gründen usw.- Ausnahmen beantragen.

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.

10 FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

In der Gewerbezone sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Walm-, Mansarden- und Tonnendächer sind nicht zugelassen.

Fassaden und Dächer sind bezüglich Material und Farbgebung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

11 STÜTZMAUERN

Stützmauern mit einer Höhe von über 3 m sind zu begrünen.

zeitig wird die Gebäudehöhe von 10 m auf 12 m erhöht. Dadurch treten Gewerbebauten am Hang weniger in Erscheinung. Für vorbestehende höhere Gebäude sind Ausnahmen nach Ziffer 17.4 vorgesehen.

Fassaden und Dächer können frei gewählt werden, so lange sie nicht störend in Erscheinung treten.

D ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

12 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN (OEWA)

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.

Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben.

Die Nutzungsart der Zone für öffentliche Werke und Anlagen richtet sich nach § 24 RBG:

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher

Aufgaben durch:

die Gemeinwesen; andere Körperschaften und

Anstalten des öffentlichen Rechts; Inhaber

staatlicher Konzessionen; Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen,

benötigt werden.

Zusätzlich sind in be-

beschränktem Umfange

andere Nutzungen zu-

lässig, sofern sie mit der

Erfüllung der öffentli-

chen Aufgaben verträglich sind (§ 24 Abs. 1

und 2 RBG).

Die Gemeinde muss Freiräume nach Möglichkeit erhalten und ökologisch sinnvoll gestalten. Damit übernimmt sie eine Vorbildfunktion für Private.

13 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

In der Schutzzone sind keine Bodeneingriffe zulässig, die über die bisher übliche Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

Archäologische Schutz-
zonen bezwecken die
Erhaltung archäologi-
scher Stätten (§ 19
RBV).

*Drei Archäologische
Schutzzone werden
ausgewiesen:*

- Kirche St. Michael
und Friedhof
- Frühmittelalterliches
Gräberfeld „Im Laig“
- Frühmittelalterliches
Gräberfeld „Uf Eck“

14 UFERSCHUTZZONE

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zone widersprechen, sind untersagt. Bewirtschaftung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzone sollen sich möglichst nach naturnahen Zielen im Sinne des ökologischen Ausgleichs richten. Traditionelle, ökologisch wertvolle Hochstammobstbäume dürfen im ortsüblichen Rahmen gepflegt werden.

Uferschutzzone be-
zwecken den Schutz der
Uferbereiche als Le-
bensräume für Pflanzen
und Tiere (§ 13 RBV).

*Die bisherige Grünzone
wurde in die Uferschutz-
zone übernommen.
Unzulässig sind in dieser
Zone sämtliche Bauten,
Anlagen und Gartenein-
richtungen, Terrainver-
änderungen und stand-
ortfremde Bepflanzun-
gen.*

*Standortgerechte Ufer-
vegetation ist zu erhal-
ten und wo nötig zu er-
gänzen. Die Uferschutz-
zone darf nicht als La-
gerplatz genutzt werden.*

15 GESCHÜTZTE BAUTEN

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

Im Ortskern stehen mehrere Gebäude unter Schutz. Die entsprechenden Bestimmungen sind in den Teilzonenvorschriften Dorfkern geregelt. Ergänzend dazu werden im Zonenplan Siedlung die Gebäude Rickenbacherstrasse 23 und 23a unter Schutz gestellt. Nebenstehende Bestimmung entspricht den Regelungen in den Teilzonenvorschriften Dorfkern.

16 GEFAHREZONEN

16.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

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.

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. (RBG § 30)

16.2 Gefahrenzone Überschwemmung

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

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Bei hochwasserunempfindlichen Räumen ist eine nasse Vorsorge zulässig (Überflutung wird in Kauf genommen).

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

16.3 Gefahrenzone Steinschlag

Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute die auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) zu definieren, die sich an Steinschlagereignissen mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind in der Regel auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.

Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.

E BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

17 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

17.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass keine Störfunktion entsteht. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Bauhöhe, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

17.2 Umgebungsgestaltung

Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden.

17.3 Umgebungsgestaltung Buuserbach

Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist bei Parzellen welche an den Buuserbach anstossen, im Rahmen des Baugesuchs ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser zeigt auf, wie mit dem Uferbereich des Bachs umgegangen wird und welche Abgrenzungen gegen die Gewerbebezonen vorgesehen sind.

17.4 Ausnahmegewilligungen

Zusätzlich zu den im Gesetz beschriebenen Ausnahmen, sind u.a. in folgenden Fällen Ausnahmen möglich:

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fälle
- für Bauten die nach altem Baureglement erstellt wurden

Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist.

Sofern die Gemeinden nicht andere Bestimmungen erlassen, gilt dies insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht;
- wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird;
- wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann; wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftschutzes ermöglicht wird;
- wenn damit in weitgehend überbauten

Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird;

- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann;
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;
- wenn der für die Bemessung der Sockelgeschosshöhe massgebende natürliche Terrainverlauf infolge Strassenbauten wesentlich verändert wurde;
- bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisationstechnischen Gründen;
- bei der Sockelgeschosshöhe, wenn besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle. (§ 7 RBV)

Die Bestandsgarantie richtet sich nach §§ 109 f RBG:
Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bau-

ten und Anlagen (...)
dürfen erhalten, ange-
messen erweitert, um-
gebaut oder in ihrem
Zweck teilweise geän-
dert werden, wenn ihre
Einwirkungen auf die
Nachbarschaft gleich
bleiben oder reduziert
werden (§ 109 RBG).

17.5 Pflichtparkplätze

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

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

17.6 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Davon ausgenommen sind die Uferschutzzonen.

18 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

18.1 Zuständigkeit

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

18.2 Fachberatung

Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine beratende Fachstelle oder Fachkommission einsetzen. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf deren Empfehlungen.

Eine Fachstelle ist möglich, ihre Form unbestimmt.

18.3 Zuwiderhandlungen

Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des RBG geahndet.

18.4 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1992.

18.5 Anpassung der Zonenvorschriften

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

15 Jahre ist der in den Gesetzen vorgesehene Planungshorizont.

18.6 Rechtskraft

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

F BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Revision Zonenvorschriften Siedlung

Beschluss des Gemeinderates: 22. August 2006 Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 26. September 2006 Der Präsident:

Referendumsfrist: 27. September bis 26. Oktober 2006 sig. M. Brodbeck

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe Der Gemeindeverwalter:
im Amtsblatt Nr. 43 vom 26. Oktober 2006

Planaufgabe vom 26. Oktober bis zum 24. November 2006 sig. B. Sägesser

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 0882 vom 12. Juni 2007 sig. W. Mundschin

Publikation der Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 24 vom 14. Juni 2007

Teilzonenreglement Siedlung Dorfkern, Mutation Gefahrenzonen

Beschluss des Gemeinderates: 06. August 2013 Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 29. November 2013 Der Präsident:

Referendumsfrist: 30. Dezember 2013 sig. M. Brodbeck

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe Der Gemeindeverwalter:
im Amtsblatt Nr. 4 vom 23. Januar 2014

Planaufgabe vom 23. Januar bis zum 21. Februar 2014 sig. B. Sägesser

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 0900 vom 17. Juni 2014 sig. P. Vetter

Publikation der Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 25 vom 19. Juni 2014