



EXEMPLAR DER GEMEINDE

Zonenreglement Siedlung

Vom 25.06.2002

Nachführungsstand Dezember 2016

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINES	7
1	Erlass	7
2	Geltungsbereich	7
3	Besitzstandsgarantie	7
B	WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN	8
4	Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen	8
4.1	Zulässige Nutzungen in der W-Zone	8
4.2	Zulässige Nutzungen in der WG-Zone	8
4.3	Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen	8
5	Maximal-Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen	9
5.1	Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2a	9
5.2	Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2b	10
5.3	Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG2	10
5.4	Nebenbauten in den W- und WG-Zonen	10
6	Definitionen u. Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen	10
6.1	Bebauungsziffer	10
6.2	Nutzungsziffer	11
6.3	Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	11
6.4	Nutzungsumlagerung	11
6.5	Massgebende Parzellenfläche	12
6.6	Zonengrenzen	12
6.7	Sockelgeschoss	13
6.8	Fassadenhöhe	13
6.9	Gebäudehöhe	13
6.10	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten	13
6.11	Versetzte Geschosse	14
6.12	Gebäudelänge	14
7	Dächer in den W- und WG-Zonen	14
7.1	Dachgestaltung	14
7.2	Bauteile an und auf dem Dach	15
7.3	Dachaufbauten	15
7.4	Einschnitte	15
8	Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen	16
8.1	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
8.2	Terrain-Einschnitte am Haus	16

C	KERNZONE	17
9	Sinn und Zweck der Kernzone	17
10	Unterteilung der Kernzone	17
11	Nutzungsart in der Kernzone	17
12	Architektonische Gestaltung in der Kernzone	18
13	Gebäudekategorien in der Kernzone	18
13.1	Geschützte Bauten	18
13.2	Erhaltenswerte Bauten	19
13.3	Übrige Bauten	19
13.4	Baulinien	19
13.5	Neubauten	20
14	Dächer in der Kernzone	21
14.1	Dachgestaltung	21
14.2	Bauteile an und auf dem Dach	21
15	Freiräume in der Kernzone	22
15.1	Vorplätze	22
15.2	Parkierung	23
15.3	Hofstattbereiche	23
15.4	Garagenrampen	23
15.5	Bäume	23
15.6	Brunnen	24
15.7	Wegkreuze	24
15.8	Umgebungsschutz	24
16	Spezielle Bestimmungen in der Kernzone	24
16.1	Bewilligungspflicht	24
16.2	Baugesuche	25
16.3	Öffentliche Beiträge	25
D	GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN	26
17	Maximalnutzungsmasse in den Gewerbe- und Industriezonen	27
17.1	Gewerbezone G1	27
17.2	Gewerbezone G2	27
17.3	Gewerbezone G3	27
17.4	Industriezone I	28
18	Definitionen und Berechnungsarten in den Gewerbe- und Industriezonen	28
18.1	Fassadenhöhe	28
18.2	Gebäudehöhe	28
18.3	Gebäudelänge	28
18.4	Lagerflächen und Zwischendeponien	29
19	Dächer in den Gewerbe- und Industriezonen	29
19.1	Dachgestaltung	29
19.2	Dachaufbauten	29

20	Umgebungsgestaltung in den Gewerbe- und Industriezonen	30
20.1	Grundsätze der Umgebungsgestaltung	30
20.2	Umgebungsgestaltung	31
20.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	31
20.4	Terraineinschnitte am Haus	31
E	ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE	32
21	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	32
22	Grünzone	32
23	Uferschutzzone	33
24	Nutzungszone gem. § 19 RBG	33
25	Spezialzone für Lärmschutz	33
26	Hecken und Feldgehölze	33
27	Ökologische Vernetzungsachsen	34
28	Strassenraumgestaltung	34
29	Spezialzone Gewerbe Seetal-Matten	34
29.1	Nutzungsart	34
29.2	Maximale Nutzungsmasse	35
29.3	Weitere Bestimmungen	35
30	Spezialzone Gärtnerei	35
30.1	Nutzungsart	35
30.2	Bereich mit Bebauung	36
30.3	Bereich ohne Bebauung	36
30.4	Weitere Bestimmungen	36
31	Bereich für Geländeanhebungen	36
32	Schutzbepflanzung	37
33	Archäologische Schutzzonen	38
34	Gefahrenzonen	38
34.1	Allgemeine Bestimmungen	38
34.2	Gefahrenzone Überschwemmung	39
34.3	Gefahrenzone Steinschlag	40
F	BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART	41
35	Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften	41
35.1	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	41
35.2	Umgebungsgestaltung	41
35.3	Quartierplanung	41
35.4	Ausnahmebebauungen nach einheitlichem Plan	41
35.5	Ausnahmebewilligungen	42
35.6	Parkplätze	43
35.7	Kompostier- und Sammelstellen	44

36	Administrative Bestimmungen	44
36.1	Zuständigkeit	44
36.2	Behandlung von Baugesuchen / Beratende Fachperson	44
36.3	Zu widerhandlungen	44
36.4	Aufhebung des bisherigen Rechts	44
36.5	Anpassung der Zonenvorschriften	45
36.6	Rechtskraft	45
G	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	46
37	Beschluss Zonenreglement Siedlung, Teil Ost	46
38	2. Beschluss Kernzone	46
39	1. Mutation Zonenreglement Siedlung (Teil Ost)	47
40	Zonenreglement Siedlung, Mutation Teil West	47
41	Zonenreglement Siedlung, Mutation zur Definition des Sockelgeschosses (Ziffer 6.7) Mutation zur Definition der Neubauten (Ziffer 13.5)	47
42	Zonenreglement Siedlung, Mutation Gefahrenzonen	48
H	ANHANG	49
43	Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse	49

BEMERKUNGEN

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich.

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam. Im Kommentar mit als „bisher“ oder „neu“ bezeichnete Ausführungen vergleichen mit den Zonenvorschriften der Gemeinde aus dem Jahr 1992.

Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und rechtsverbindlich.

Reglementstext

Kommentar

A ALLGEMEINES

1 ERLASS

Die Einwohnergemeinde Duggingen erlässt – gestützt auf § 2 und § 5 Abs. 1 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 wichtigste gesetzliche Grundlage der Zonenvorschriften. Weitere Gesetzesgrundlagen sind im Anhang aufgelistet.

2 GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Zonenplan Siedlung festgelegten Siedlungsgebietes.

Die Zonenvorschriften zum westlichen und zum östlichen Teil der Siedlung bilden zusammen die Zonenvorschriften Siedlung.

3 BESITZSTANDSGARANTIE

Die Besitzstandsgarantie richtet sich nach §§ 109 und 110 RBG.

RBG § 109 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen:
Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

RBG § 110 Bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen:
Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.

Reglementstext

Kommentar

B WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN

4 NUTZUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

4.1 Zulässige Nutzungen in der W-Zone

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21.1 RBG

RBG § 21 Abs. 1 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:

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

4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21.2 RBG

RBG § 21 Abs. 2 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:

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

4.3 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen

Der Fortbestand und die Möglichkeit der Änderung resp. der Erweiterung zonenfremder Betriebe richtet sich nach § 109 RBG.

RBG § 109 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen:

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

Reglementstext

Kommentar

5 MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN

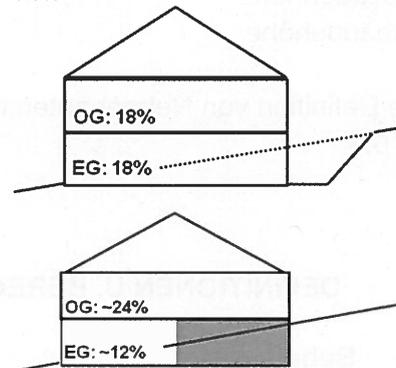
Die Neufestlegung der Nutzungs- und Bebauungsziffer sowie die Veränderung der übrigen Parameter (zulässige Wohnungszahl, Gebäude- und Fassadenhöhe, Gebäudelänge etc.) ist das Kernstück der Revision. Dies soll dazu beitragen, den Boden haushälterisch zu nutzen. Damit solche Nutzungserhöhungen nicht zu einer Zerstörung der Siedlungsstruktur führen, sind die Nutzungsziffern für die Regelbauweise moderat erhöht worden. Zusätzliche Erhöhungen sind im Rahmen von Ausnahmebebauungen nach einheitlichem Plan sowie bei Quartierplanungen möglich.

5.1 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2a

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	2
Bebauungsziffer	23 %
Nutzungsziffer	36 %
Sockelgeschosshöhe	0.0 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäudelänge	25.0 m

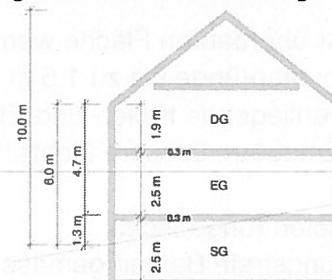
Nutzungsziffer: 36%

Bauweise mit oder ohne unterirdische bzw. in den Hang gebaute, unbewohnte Kellerräume, die wenig in Erscheinung treten.



Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss darf ein Sockelgeschoss von max. 1.3 m Höhe erstellt werden. In diesem Fall werden die Dachgeschossflächen mit einer Kniestockhöhe von über 0.4 m zur Nutzfläche gerechnet. Die maximale Fassaden- und Gebäudehöhe reduzieren sich um die Höhe des Sockelgeschosses.

Die zusätzliche Regelung erlaubt z.B. folgende Geschossanordnung:



Reglementstext

Kommentar

5.2 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2b

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	27 %
Nutzungsziffer	44 %
Sockelgeschosshöhe	1.3 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäudelänge	25.0 m

5.3 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG2

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	27 %
Nutzungsziffer	44 %
Sockelgeschosshöhe	1.3 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäudelänge	25.0 m

5.4 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen

Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	5.0 m

Die Definition von Nebenbauten richtet sich nach Ziffer 6.3

6 DEFINITIONEN U. BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

6.1 Bebauungsziffer

Die Berechnung der Bebauungsziffer richtet sich nach § 47.1 RBV

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.5 m Ausladung
- aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen (ungedeckt)
- nutzungsfreie Bauten gemäss Ziffer 6.3

RBV § 47 Abs. 1 Berechnung der Bebauungsziffer:

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.

Reglementstext

Kommentar

6.2 Nutzungsziffer

Die Berechnung der Nutzungsziffer richtet sich nach § 48.1 RBV.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Dachgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden
- nutzungsfreie Bauten gemäss Ziffer 6.3

RBV § 48 Abs. 1 Berechnung der Nutzungsziffer:

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

6.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur bebauten Fläche oder Nutzfläche gezählt:

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu maximal 4 m² bei Einfamilienhäusern und 10 m² bei Mehrfamilienhäusern
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- Nebenbauten wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7 % der massgebenden Parzellenfläche
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten
- unterirdische oder in den Hang gebaute, unbewohnte Kellerräume, die wenig in Erscheinung treten

6.4 Nutzungsumlagerung

Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungs- und Nutzungsziffern gestatten.

Nutzungsumlagerungen sind z.B. in folgenden Fällen möglich:

- bei der Nachverdichtung weitgehend bebauter Quartiere
- für Bauten, die dem Lärmschutz dienen
- für nicht realisierte oder nicht nutzbare Dachgeschossflächen

Die Möglichkeit der Nutzungsumlagerung ermöglicht eine freiere Anordnung der zulässigen Geschossflächen. Dies kann besonders in bereits weitgehend überbauten Quartieren sinnvoll sein und in Bereichen, in denen es aus Gründen des Lärmschutzes vorteilhaft ist, in die Breite zu bauen.

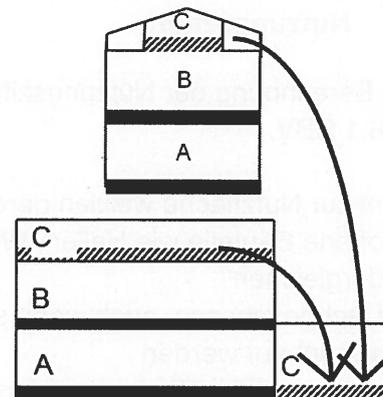
Für nicht realisierte resp. nicht nutzbare Dachgeschossflächen darf die theoretisch mögliche

Reglementstext

Nutzfläche umgelagert werden. Hierfür kann ein Nutzungszuschlag gewährt werden, der den halben Vollgeschossflächen, dividiert durch die zulässige Vollgeschosszahl, entspricht.

Voraussetzung für die Nutzungsumlagerung sind wohnhygienisch und ästhetisch befriedigende Projekte.

Kommentar



$$C = 0.5 \times \frac{A+B}{2}$$

Z.B. lassen sich bei bestehenden, niederen Dachgeschossen nicht nutzbare Dachgeschossflächen erdgeschossig anordnen.

6.5 Massgebende Parzellenfläche

Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird.

Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird.

Innerhalb der Grünzone oder Uferschutzzone liegende Parzellenteile können ebenfalls zur massgebenden Parzellenfläche hinzugerechnet werden.

Die in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellenteile können wegen des bürgerlichen Bodenrechts bei der Nutzungsbeurteilung nicht angerechnet werden.

6.6 Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die zulässige Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

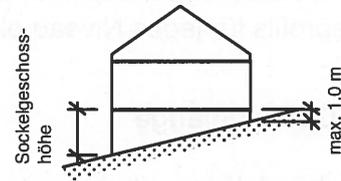
Reglementstext

Kommentar

6.7 Sockelgeschoss

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Ziffer 5.1 bis 5.4 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht. Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem unter Ziffer 5.1 bis 5.4 angegebenen Mass in Erscheinung treten.

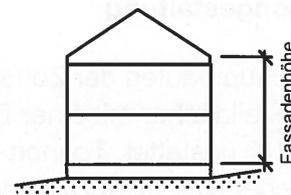
Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen von grösseren Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.



6.8 Fassadenhöhe

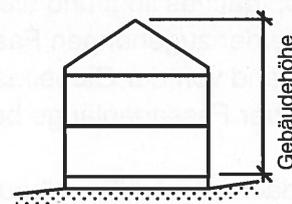
Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion inkl. der Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.



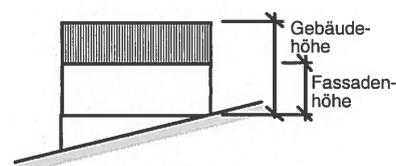
6.9 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Zur Realisierung von Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss können in der WG-Zone die Fassaden und Gebäudehöhe zu Lasten der Sockelgeschosshöhe um maximal 1.0 m vergrössert werden.



6.10 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

Die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen. Bei steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.



Reglementstext

Kommentar

6.11 Versetzte Geschosse

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

6.12 Gebäudelänge

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

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

7 DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN

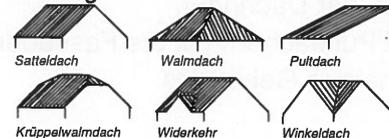
7.1 Dachgestaltung

Bei den Hauptbauten der Zonen W2a, W2b und WG2 sind nur Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° gestattet. Tonnen-, Mansard- und Kreuzgiebeldächer sind nicht zulässig. Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

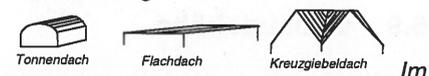
Widerkehre sind nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens ein Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt. Der Abstand von der Giebelfassade muss mindestens $1/4$ der Fassadenlänge betragen.

Bei Vordächern und Einzelbauteilen sowie bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

zulässig:



nicht zulässig:



Im Sinne einer Liberalisierung der Zonenvorschriften werden die zulässigen Dachformen in den W- und WG-Zonen nun nicht mehr so stark eingeschränkt. Dies ermöglicht das Nebeneinander verschiedenster Dachformen. Dies entbindet jedoch nicht davon, anspruchsvolle Lösungen zu realisieren. Insbesondere darf durch die Wahl der Dachform nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen, woraus sich auch die Bestimmung für die Widerkehrdächer ableiten lässt.

Reglementstext

Kommentar

7.2 Bauteile an und auf dem Dach

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

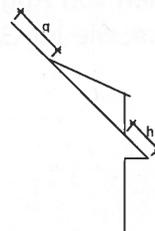
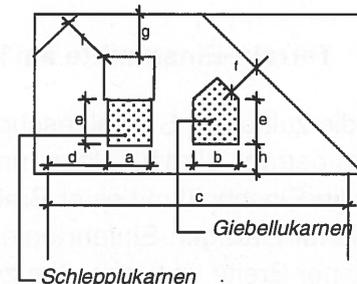
Die bisherigen Zonenvorschriften beziehen sich nur auf den Begriff „Dachaufbauten“. Mit der Erweiterung auf verschiedene Arten von Bauteilen soll den sich stellenden Belichtungs- und Belüftungsproblemen bei der intensiveren Dachraumnutzung Rechnung getragen werden. Im Gegensatz zu bisher werden Dachaufbauten auch über mehrgeschossigen Fassaden zugelassen.

7.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Schlepp- oder Giebel- Lukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet.

Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 50 % der Fassadenlänge
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.0 m bei Fassadenlängen über 8.0 m
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m
- Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten mind. 0.5 m



$$\begin{aligned} a+b &< 0.5 \times c \\ d &\geq 0.25 \times c \\ f &\geq 2.0 \text{ m bei } c > 8.0 \text{ m} < 12.0 \text{ m} \\ e &\geq 0.5 \text{ m} \\ e &\geq 1.6 \text{ m (exkl. Giebelndreieck)} \\ g &\geq 1.0 \text{ m} \\ h &\geq 0.5 \text{ m} \end{aligned}$$

7.4 Einschnitte

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

Reglementstext

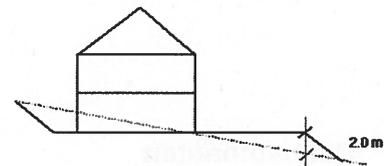
Kommentar

8 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN

8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen die lotrechte Höhe von 2.0 m nicht übersteigen. Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände, in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Das hintereinander staffeln von bewilligungsfreien Stützmauern (solche bis zu 1.2 m Höhe) erfordert ein Baugesuch. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m Höhe erfordern ein ordentliches Baugesuch.

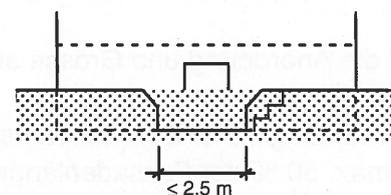
Dieser Artikel dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain. Bisher waren keine Aufschüttungs- und Abgrabungsgrenzen vorgegeben, was teilweise zu unschönen Ergebnissen geführt hat.



8.2 Terrain-Einschnitte am Haus

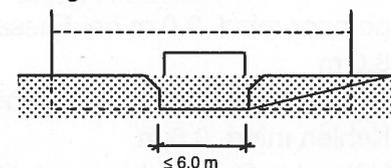
Wo die zulässige Sockelgeschosshöhe weniger als 3.0 m beträgt, sind für Haus- und Kellereingänge ein Terrain-Einschnitt mit einer Breite von max. 2.5 m sowie für Garagen-Einfahrten ein Terrain-Einschnitt mit einer Breite von max. 6 m zulässig. Das Aneinanderreihen von Abgrabungen für Haus- und Kellereingänge sowie für Garageneinfahrten ist nicht zulässig.

bei Haus- und Kellereingang:



bei

Garageneinfahrten:



Reglementstext

Kommentar

C KERNZONE

9 SINN UND ZWECK DER KERNZONE

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

10 UNTERTEILUNG DER KERNZONE

Die Kernzone ist unterteilt in die Ortsbildschutzzone und die Ortsbildschonzone. Innerhalb der Ortsbildschutzzone ist im besonderen Masse auf die vorhandene Dorfstruktur Rücksicht zu nehmen. Zusätzliche Neubauten sind innerhalb der Areale für Ergänzungsbauten zulässig. In den Hofstattbereichen sind bauliche Ergänzungen nur in Form von Klein- und Nebenbauten gestattet. In der Ortsbildschonzone sind bauliche Erneuerungen und Ergänzungen möglich.

Für die Kernzone rund um das Schloss Angenstein mit geschützten und erhaltenswerten Gebäuden gelten die Bestimmungen der Kernzone. In dieser Zone steht der Schutz des Ortsbildes und des Gebäudebestandes im Bereich Angenstein im Vordergrund.

Die Gemeinde ersucht den Kanton in einem separaten Schreiben auf dem ordentlichen Weg, die erhaltenswerten Gebäude an der Baselstrasse mit Baulinien in ihrem Besitzstand gegen Kantonsstrassen und Gewässer abzusichern.

11 NUTZUNGSART IN DER KERNZONE

Die Nutzung in der Kernzone richtet sich nach § 22.1 RBG.

RBG § 22 Abs. 1 Kernzonen und Zentrumszonen:

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.

Reglementstext

Kommentar

12 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG IN DER KERNZONE

Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Situation, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbgebung und Bepflanzung den dörflichen und ortsüblichen Charakter aufzuweisen. Hierzu steht dem Gemeinderat ein verbindliches Mitspracherecht zu. Für landwirtschaftliche Um- und Neubauten kann der Gemeinderat Abweichungen von den Kernzonenvorschriften gestatten.

13 GEBÄUDEKATEGORIEN IN DER KERNZONE

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.

Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in verschiedene Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte Bauten ein absolutes und für erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.

13.1 Geschützte Bauten

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

Alle schutzwürdigen Teile sind zu erhalten.

Reglementstext

Kommentar

13.2 Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen der erhaltenswerten Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine wichtige Rolle. Sie sind vor Zerfall zu schützen.

Bei Umbauten und Ersatz-Neubauten ist die Struktur des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend.

Wird ein solches Gebäude durch einen Neubau ersetzt, so sind für den Ersatz-Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten erhaltenswerten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

13.3 Übrige Bauten

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

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

Bei der Situierung von Um- und Anbauten sowie Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäude-Umriss abgewichen werden, wenn dies den Zielen und Grundsätzen der Kernplanung entspricht.

13.4 Baulinien

Die Wirkung von Baulinien richtet sich nach § 96 RBG.

Reglementstext

Kommentar

13.5 Neubauten

Für Neubauten in den Bereichen für Ergänzungsbauten der Ortsbildschutzzone sowie für Neubauten und Ersatzneubauten in der Ortsbildschonzone gelten folgende Vorschriften:

Vollgeschosszahl in der Ortsbildschonzone	max. zwei
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	33% (gilt nur in der Ortsbildschonzone)
Nutzungsziffer	56% (gilt nur in der Ortsbildschonzone)
Sockelgeschosshöhe über dem höchsten Punkt	max. 0.5 m
Sockelgeschosshöhe über tiefsten Punkt	max. 1.0 m
Fassadenhöhe bei zweigeschossigen Bauten	max. 6.5 m
Gebäudehöhe bei zweigeschossigen Bauten	max. 12.0 m
Fassadenhöhe bei dreigeschossigen Bauten	max. 8.0 m
Gebäudehöhe bei dreigeschossigen Bauten	max. 13.5 m
Gebäudelänge	max. 25.0 m
Gebäudetiefe ab Gestaltungsbaulinie	max. 15.0 m

Neubauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie auch als solche erkennbar sind. Sie müssen sich jedoch harmonisch in die bauliche Umgebung einfügen. Eine Kopie von Bauten vergangener Zeiten wird nicht angestrebt.

Die relativ hohe Nutzungsziffer (worauf nicht in jedem Fall Anspruch besteht) bringt u.U. eine bauliche Verdichtung des Ortskerns, welche sich spürbar auf das Ortsbild – insbesondere auf den Hofbereich – auswirken kann.

Bei Ersatzneubauten von übrigen Bauten der Ortsbildschutzzone, welche im Zonenplan Dorfkern mit einem orangen Punkt gekennzeichnet sind, darf die Sockelgeschosshöhe maximal 3 m über dem gewachsenen Terrain betragen. Gemessen wird ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains an der äusseren Fassadenflucht.

Für Geschäftsbauten kann die Fassadenhöhe zu Lasten der Sockelgeschosshöhe vergrössert werden.

In den Bereichen für Ergänzungsbauten gilt automatisch ein Grenz- und Näherbaurecht.

Die Definitionen richten sich nach Ziffer 6 ff dieses Zonenreglementes.

Reglementstext

Kommentar

14 DÄCHER IN DER KERNZONE

Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren. Durch vermehrte Nutzung der Dachräume und die damit verbundene Belichtung ist die Dachlandschaft starken Veränderungen ausgesetzt.

14.1 Dachgestaltung

In allen Bereichen der Kernzone sind für Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

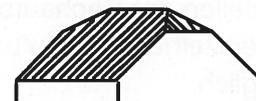
Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen und andere Bedachungsmaterialien zulässig. Letzteres gilt auch für Bauteile an und auf dem Dach.

Widerkehre sind nur hofseits gestattet und dürfen eine maximale Breite von 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Beispiele zulässiger Dachformen sind:



Satteldach



Krüppelwalmdach



Widerkehr hofseits

14.2 Bauteile an und auf dem Dach

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

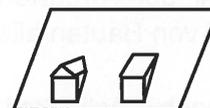
Dachflächenfenster etc. sind in die Dachhaut zu integrieren. Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit Schlepp- oder Giebelhäkern zu versehen.

Es sind jeweils nur zwei Arten von Dachaufbauten zulässig (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

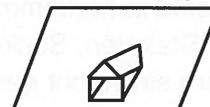
Sonnenkollektoren etc. sind nur auf Dachflächen von Nebenbauten zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Sende- und Empfangsantennen sind auf den Dachflächen innerhalb der

Beispiele zulässiger Dachaufbauten:

1 Giebellukarne 2 Schleplukarne



Dacheinschnitte gedeckt

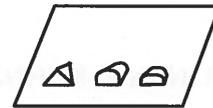


Kleingauben

Reglementstext

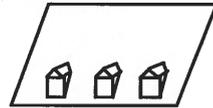
Kommentar

Kernzone nicht zulässig.



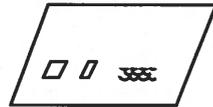
Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

Kleingauben



Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche 1.8 m ²
Kleingauben	Frontfläche 0.5 m ²
überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche 2.5 m ²
Glasziegelgruppen	Lichtfläche 0.4 m ²
Dachflächenfenster auf der Strassenseite	Lichtfläche 0.3 m ²
Dachflächenfenster auf der strassenabgewandte Seite	Lichtfläche 0.5 m ²
Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	Lichtfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche

Dachflächenfenster/Glasziegel



Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten. Das Zusammenfassen einzelner Dachaufbauten ist bei guter Gestaltung möglich.

Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

15 FREIRÄUME IN DER KERNZONE

15.1 Vorplätze

Die Vorplätze inkl. der Vorgärten sind ansprechend zu gestalten und von Bauten aller Art freizuhalten.

Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Einfriedigungen sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauer). Hohe Einfriedigungsmauern sind nicht gestattet.

Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht hinsichtlich der Gestaltung der Vorplätze.

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Aufgrund der grossen Bedeutung enthalten die Zonenvorschriften nun entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen.

Reglementstext

Kommentar

15.2 Parkierung

Gemäss Baugesetz besteht bei Neu- und Erweiterungsbauten die Pflicht, genügend Garagen oder Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten.

Der Gemeinderat kann bei Unerfüllbarkeit dieser Forderungen Ausnahmen gestatten. Dabei legt er von Fall zu Fall die Kriterien – zusammen mit der Bewilligungsbehörde – fest.

15.3 Hofstattbereiche

Die Hofbereiche innerhalb des Dorfkerns sind von grosser Bedeutung für die Wohn- und Siedlungsqualität und haben bei entsprechender Gestaltung einen hohen ökologischen Wert. Sie sind ansprechend zu gestalten und in angemessener Masse mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Hofbereiche sind ebenfalls wichtige Elemente des Dorfkerns, welche einer sorgfältigen Nutzung und ansprechenden Gestaltung bedürfen.

Im Hofstattbereich sind – mit Ausnahme in den Bereichen für Ergänzungsbauten – nur unbewohnte eingeschossige Klein- und Nebenbauten (unbeheizte Wintergärten, Gartenhäuser, Garagen, Schöpfe und dergl.) bis zu 15 % der Hofstattfläche zulässig.

Die Gestaltung der Hofbereiche ist im Rahmen von Baugesuchen in einem Umgebungsplan darzustellen.

15.4 Garagenrampen

Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenraum sichtbare Rampen sind nicht zulässig.

15.5 Bäume

Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

Reglementstext

Kommentar

15.6 Brunnen

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

15.7 Wegkreuze

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

15.8 Umgebungsschutz

In der Umgebung des Denkmals Schloss Angenstein darf nichts unternommen werden, was das Landschaftsbild beeinträchtigt. Veränderungen an den Bauten und der Umgebung dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

Das Schloss Angenstein und seine Umgebung stehen unter kantonalem Schutz.

16 SPEZIELLE BESTIMMUNGEN IN DER KERNZONE

16.1 Bewilligungspflicht

Neue Farbgebungen und Änderungen an allen Bauten der Kernzone bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Er kann hierzu die kantonalen Fachstellen beiziehen.

Gebäudeabbrüche und bauliche Veränderungen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch. Ausserrenovationen erfordern ein Renovationsgesuch an den Gemeinderat.

Den Grundeigentümern wird empfohlen, alle Absichten über Neu-, Um- oder Anbauten, Renovationen, Zweckänderungen sowie über Um- und Neugestaltung der Umgebung mit dem Gemeinderat sowie den zuständigen kantonalen Fachstellen vorabzuklären.

Den Grundeigentümern und -eigentümerinnen wird empfohlen, alle Absichten über Neu-, Um- oder Anbauten, Renovationen, Zweckänderungen sowie über Um- und Neugestaltung der Umgebung frühzeitig mit dem Gemeinderat sowie den zuständigen kantonalen Amtsstellen vorabzuklären.

Reglementstext

Kommentar

16.2 Baugesuche

Nebst den üblichen Unterlagen sind in den Baugesuchen - je nach Bauabsicht - die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, usw. beizulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen. Farbgestaltung und Materialwahl sind vor der Ausführung vom Gemeinderat bewilligen zu lassen.

Diese Bestimmung entspricht der gängigen Praxis

Der Umgebungsplan wird selbstverständlich nur verlangt, wenn sich Baumassnahmen auf die Gestaltung der Umgebung auswirken.

16.3 Öffentliche Beiträge

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren.

Für kommunal geschützte Bauten liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes. Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

Reglementstext

Kommentar

D GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

In den Gewerbebezonen ist der dauernde Betrieb von Schredder- oder Recyclinganlagen oder anderen ähnlich lärmintensiven Anlagen nicht zulässig.

Die zulässige Nutzung in den Gewerbebezonen richtet sich nach § 23 Abs. 1 RBG. Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

Die zulässige Nutzung in den Industriezonen richtet sich nach § 23 Abs. 2 RBG. Industriezonen sind insbesondere für Betriebe bestimmt, die wegen ihrer stark störenden Einflüsse nicht in anderen Zonen zugelassen sind.

Die Zulässige Wohnnutzung richtet sich nach § 23 Abs. 5 RBG: In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. [...]

Die Zulässigkeit von neuen Verkaufseinheiten richtet sich nach § 51 Abs. 1 und 2 RBG¹:

Neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs sind zulässig

a. in den Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen bis zu einer Nettoladenfläche von 1'000 m²;

b. in den Gewerbe- und Industriezonen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m².

Neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von mehr als 1'000 m² in Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen und solche mit mehr als 500 m² in Gewerbe- und Industriezonen unterstehen der Quartierplanpflicht und sind unter Berücksichtigung der Grundsätze der kantonalen und kommunalen Raumordnung zulässig.

¹ Gemäss Landratsbeschluss vom 18. Oktober 2008

Reglementstext

Kommentar

Der Fortbestand zonenfremder Betriebe richtet sich nach § 109 f. RBG
Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.

Vorbehalten bleiben die Schutzbestimmungen der Grundwasserschutzzonen.

17 MAXIMALNUTZUNGSMASSE IN DEN GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

17.1 Gewerbezone G1

Fassadenhöhe Seite Kantonsstrasse	7.5 m
Fassadenhöhe Seite Birs	12.0 m
Gebäudehöhe	wie Fassadenhöhe
Gebäuelänge	50.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe LES	III

17.2 Gewerbezone G2

Fassadenhöhe Seite Kantonsstrasse	11.0 m
Fassadenhöhe Seite Birs	14.0 m
Gebäudehöhe	wie Fassadenhöhe
Gebäuelänge	50.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe LES	III

17.3 Gewerbezone G3

Fassadenhöhe Seite Kantonsstrasse	15.0 m
Fassadenhöhe Seite Birs	15.0 m
Gebäudehöhe	wie Fassadenhöhe
Gebäuelänge	70.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe LES	III

Reglementstext

Kommentar

17.4 Industriezone I

Fassadenhöhe Seite Kantonsstrasse	11.0 m
Fassadenhöhe Seite Birs	14.0 m
Gebäudehöhe	wie Fassadenhöhe
Gebäuelänge	frei
Lärmempfindlichkeitsstufe LES	IV

18 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

18.1 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut. Für die Fassadenhöhe auf der Seite Kantonsstrasse ist an Stelle des gewachsenen Terrains das Niveau der Kantonsstrasse massgebend².

Die Messungen erfolgen anders als in den W- und WG-Zonen.

Für die Bestimmung des gewachsenen Terrains gilt § 8 Abs. 1 RBV:

¹ Als gewachsenes Terrain gilt:

a. der natürliche, ursprüngliche Gelände-

verlauf des Baugrundstückes oder

b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.

18.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut. Für die Gebäudehöhe auf der Seite Kantonsstrasse ist an Stelle des gewachsenen Terrains das Niveau der Kantonsstrasse massgebend³.

18.3 Gebäuelänge

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

² Die Höhe wird bei der geringsten horizontalen Distanz zwischen Gebäude und Parzellengrenze der Kantonsstrasse gemessen, wie diese zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieses Reglements festgelegt ist.

³ Die Höhe wird bei der geringsten horizontalen Distanz zwischen Gebäude und Parzellengrenze der Kantonsstrasse gemessen, wie diese zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieses Reglements festgelegt ist.

Reglementstext

Kommentar

18.4 Lagerflächen und Zwischendeponien

Die Höhe von Zwischendeponien oder anderen gelagerten Gütern ist auf 8.0 m ab dem gewachsenen Terrain beschränkt. Zwischendeponien und Lagerflächen sind mit Schutzbepflanzungen gut in die Umgebung einzupassen. Die Deponien müssen die gesetzlichen Grenz- und Bauabstände für Bauten einhalten.

Die bisherige Bewilligungspraxis liess eine Höhe von 5.0 m zu.

19 DÄCHER IN DEN GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

19.1 Dachgestaltung

Bei den Bauten der G-Zonen sind nur Flach- oder flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° gestattet. Die Dächer sind zu begrünen. Dachterrassen sind zulässig

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind die Gebäude so zu realisieren, dass sie vom erhöhten Wohngebiet auf der anderen Seite der Birs möglichst wenig in Erscheinung treten.

Pultdächer sind gegen die Birsseite zu neigen.

Bei Vordächern sowie bei dem Hauptbaukörper untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen sowie bei kleinen Nebenbauten sind auch andere Dachformen, -ausrichtungen und -materialien zulässig.

Ausnahmen von der Ausrichtung der Dächer von Hauptbauten sind auf Grund von schwierigen Terrainverhältnissen oder technischen Gründen im Rahmen einer guten Gesamtlösung mit Zustimmung des Gemeinderates möglich.

19.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind technische Bauteile wie Kamine, Liftüberfahrten, Sonnenkollektoren, Oberlichter etc. Solche technischen Bauteile zählen nicht zu Fassaden- und Gebäudehöhe.

Reglementstext

Kommentar

20 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

20.1 Grundsätze der Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist bei Neubauten sowie bei grösseren Umbauten oder Umnutzungen zu realisieren. Dies umfasst ebenso die angrenzenden Grün- und Uferschutzzonen sowie die Schutzbepflanzungen.

Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in die Umgebung einpassen und dürfen insbesondere vom Dorf aus nicht störend in Erscheinung treten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen. Eine möglichst grosse Fläche ist unversiegelt zu belassen.

Die Abgrenzung der Gewerbe- resp. Industriezone zu angrenzender Uferschutzzone, Grünzone, Landwirtschaftszone, Waldareal etc. ist mit einem Zaun oder einer anderen angemessenen Massnahme wirksam zu sichern. Dabei soll die ökologische Vernetzung der angrenzenden Gebiete (z. B. Wildwechsel) nicht beeinträchtigt werden.

Wo die Gewerbezone an die Grundwasserschutzzone 2 grenzt, ist der Verlauf der Zonengrenze mit Pfosten oder ähnlichem deutlich im Gelände zu markieren.

Reklameeinrichtungen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind nur für Eigenwerbung zu verwenden und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Reklameeinrichtungen müssen vom Gemeinderat bewilligt werden.

Die Abgrenzung zu benachbarten Zonen soll verhindern, dass sich Kleinlagerplätze und ähnliches unkontrolliert in angrenzende Naturflächen ausdehnen können. Es sollen jedoch keine neuen Barrieren geschaffen werden, welche die ökologische Vernetzung der umgebenden Lebensräume erschweren.

Blinkende oder akustische Reklamen beispielsweise beeinträchtigen das Ortsbild. Vorbehalten bleiben weitergehende kantonale und weitere Bestimmungen.

Reglementstext

Kommentar

20.2 Umgebungsgestaltung

Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Dieser muss insbesondere aufzeigen:

- Lagerflächen und Zwischendeponien
- Parkierungsflächen
- Oberflächengestaltung
- Terraingestaltung
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Schutzbepflanzungen
- Abgrenzung der Gewerbe resp. Industrienutzung zu Uferschutzzone, Grünzone, Landwirtschaftszone, Waldareal etc.
- Abgrenzung der Gewerbe resp. Industrienutzung zu Grundwasserschutz-zonen
- Bepflanzung (mit Artennachweis)
- Reklame

Der Umgebungsplan bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

Der detaillierte Umgebungsplan bezweckt die optimale Einbettung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild.

20.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen die lotrechte Höhe von 2.0 m nicht übersteigen. Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände, in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Das Hintereinanderstaffeln von bewilligungsfreien Stützmauern (solche bis zu 1.2 m Höhe) erfordert ein Baugesuch.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m Höhe erfordern gemäss § 94 Abs. 1e RBV ein ordentliches Baugesuch.

In den Grundwasserschutz-zonen gelten spezielle Bestimmungen für Abgrabungen und Aufschüttungen.

20.4 Terraineinschnitte am Haus

Für Haus- und Kellereingänge ist ein Terraineinschnitt mit einer Breite von max. 2.5 m sowie für Garageneinfahrten ein Terraineinschnitt mit einer Breite von max. 8 m zulässig. Das Aneinanderreihen von Abgrabungen für Haus- und Kellereingänge sowie für Garageneinfahrten ist nicht zulässig.

Für übliche Nutzungen genügt diese Breite für Fluchtwege.

Reglementstext

Kommentar

E ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

21 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Werke und Anlagen erstellt werden. Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

Diese Bestimmung entspricht weitgehend den bisherigen Vorschriften.

Neu ist die Selbstverpflichtung der Gemeinde, Freiflächen innerhalb dieser Zonen ökologisch zu gestalten und damit vorbildhaft zu handeln.

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.

22 GRÜNZONE

Die zulässige Nutzung 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.

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt.

Der Gemeinderat erlässt hierzu im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen Pflegepläne. Diese regeln Nutzung und Pflegemassnahmen.

Für Bauten und Einrichtungen, welche rechtmässig erstellt wurden, ist der Besitzstand gewährleistet. Für andere Einrichtungen kann der Gemeinderat die Entfernung und Renaturierung verfügen, resp. bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Reglementstext

Kommentar

23 UFERSCHUTZZONE

Die zulässige Nutzung der Uferschutzzonen richtet sich nach § 13 RBV.

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten aller Art, Terrainveränderungen sowie Garten- und Erschliessungsanlagen.

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhalt-Massnahmen.

Der Gemeinderat erlässt in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen festgelegt.

RBV § 13 Uferschutzzonen:
Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

24 NUTZUNGSZONE GEM. § 19 RBG

Die Definition dieser Nutzungszone richtet sich nach § 19 Abs. 1 Lit. f RBG.

25 SPEZIALZONE FÜR LÄRMSCHUTZ

Diese Zone dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbauten vor dem Bahnlärm. Die für Lärmschutzbauten nicht benötigte Fläche kann gärtnerisch genutzt werden. Zulässig sind Kleingärten im Rahmen der Freizeitgestaltung. Bauten und Anlagen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind zweckgebundene Kleinbauten wie Geräte- und Gartenhäuschen, welche nicht unterkellert sind sowie 10 m² Gebäudegrundfläche und 3 m Firsthöhe nicht überschreiten.

26 HECKEN UND FELDGEHÖLZE

Hecken und Feldgehölze sind gemäss dem eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz zu schützen. Sie dürfen nicht gerodet werden. Damit sie ihre ökologische Funktion übernehmen können, sind diese periodisch auszulichten respektive auf den Stock zu setzen. Hierzu erlässt der Gemeinderat im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundeigentümern

NHG Art. 18 Abs. 1bis:
Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders

Reglementstext

Kommentar

Pflegepläne.

günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

27 ÖKOLOGISCHE VERNETZUNGSACHSEN

Die ökologischen Vernetzungsachsen dienen der Verbindung von Lebensräumen verschiedenster Tier- und Pflanzenarten. Die Vernetzung ist mittels Erstellung einzelner Trittsteinbiotope zu fördern. Solche Trittsteinbiotope können je nach Lage und Aufgabe Feucht- oder Trockenstandorte, Einzelbäume, Hecken oder Feldgehölze etc. sein.

Auf der Gemeindeverwaltung können Informationsbroschüren über ökologische Umgebungsgestaltungen bezogen werden.

Diese Vernetzungsachsen sind ebenfalls neu in den Zonenvorschriften. Bei baulicher Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes ist der Natur besonders Rechnung zu tragen. Die Vernetzungsachsen sollen das Siedlungsgebiet ökologisch aufwerten und die Wohn- und Siedlungsqualität verbessern. Sie tragen dazu bei, dass einzelne Lebensräume von Pflanzen und Tieren mit der umliegenden Landschaft verbunden werden und somit der weiteren Verinselung Einhalt geboten wird.

28 STRASSENRAUMGESTALTUNG

Die im Plan bezeichneten Bäume dienen der Verschönerung des Orts- und Strassenbildes, der Verkehrssicherheit und der Ökologie.

Sie gliedern den Strassenraum in kürzere Abschnitte und markieren Kreuzungsbereiche von Fusswegen und Strassen. Sie sollen dazu beitragen, die Strassen als Begegnungsort attraktiver zu machen.

Die Bäume sind bei Strassenkorrekturen resp. -ausbauten in das Bauprojekt aufzunehmen.

Bei bestehenden Strassen werden die Bäume sukzessive, im Rahmen eines im Budget der Gemeinde festgelegten Betrages gepflanzt.

29 SPEZIALZONE GEWERBE SEETAL-MATTEN

29.1 Nutzungsart

Die Spezialzone Gewerbe Seetal-Matten dient der

Zweck der Spezialzonen nach § 28 RBG:

Reglementstext

Gewerbenutzung mit mässig störenden Betrieben. Wohnnutzung sowie publikums- und/oder verkehrsin- intensive Nutzungen, insbesondere der Verkauf von Gütern des täglichen oder periodischen Bedarfs, sind nicht zulässig.

Kommentar

Spezialzonen umfassen Gebiete, die ei-
ner besonderen Nutzung dienen.
Auf Grund der ungeeigneten Lage der
Zone und der schlechten Erschliessung
ist Wohnnutzung nicht zulässig. Wegen
der exponierten Lage unterhalb der Kan-
tonsstrasse hat die äussere Erscheinung
möglichst zurückhaltend zu sein.

29.2 Maximale Nutzungsmasse

Fassadenhöhe	7.5 m
Gebäudehöhe	wie Fassadenhöhe
Gebäuelänge	50.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe LES	III

29.3 Weitere Bestimmungen

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gewerbe- und Industriezonen sinngemäss.

30 SPEZIALZONE GÄRTNEREI

30.1 Nutzungsart

Die Spezialzone Gärtnerei dient dem Betrieb einer Gärtnerei und deren betriebsnotwendigen Nebennut- zungen sowie für Lagerplätze und Zwischendeponien von Inertstoffen.

Zulässige Nutzungen sind beispielsweise:

- Betriebseinrichtungen Gärtnerei
- Baumschulen
- Containerpflanzen
- betriebsnotwendige Nebennutzungen wie Mulden etc.
- Lagerplätze und Zwischendeponien von Inertstof- fen
- und dergleichen

Die Zulässigkeit von Wohnnutzung richtet sich nach § 23 Abs. 5 RBG.

In der Spezialzone Gärtnerei nicht zulässig ist der dauernde Betrieb von Schredder- oder Recyclingan- lagen oder anderen ähnlich lärmintensiven Anlagen.

Zweck der Spezialzonen nach § 28 RBG:
Spezialzonen umfassen Gebiete, die ei-
ner besonderen Nutzung dienen.

§ 23 Abs. 5 RBG:

In den Gewerbe- und Industriezonen sind
ausschliesslich Wohnungen für Betriebs-
inhaberinnen und Betriebsinhaber, für
standortgebundenes und in beschränk-
tem Umfang für betriebseigenes Personal
zugelassen. [...]

Mögliche betriebsnotwendige Nebennut- zungen sind Dienstleistungsangebote, Muldenservice, Freizeitangebote und der- gleichen, soweit sie mit dem Gärtnereibe- trieb verbunden sind.

Vorbehalten bleiben die Schutzbestim- mungen der Grundwasserschutzzonen.

Reglementstext

Kommentar

30.2 Bereich mit Bebauung

Fassadenhöhe Seite Kantonsstrasse	11.0 m
Fassadenhöhe Seite Birs	15.0 m
Gebäudehöhe	wie Fassadenhöhe
Gebäuelänge	40.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe LES	III

30.3 Bereich ohne Bebauung

In den Bereichen ohne Bebauung sind keine Bauten zulässig. Die Flächen sind so weit wie möglich unversiegelt zu belassen.

30.4 Weitere Bestimmungen

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gewerbe- und Industriezonen sinngemäss.

31 BEREICH FÜR GELÄNDEANHEBUNGEN

Im Bereich für Geländeanhebungen kann das gewachsene Terrain angehoben werden.

In den Gewerbe- und Industriezonen sowie im bebaubaren Bereich der Spezialzone Gärtnerei sind Anhebungen bis auf das Niveau der Kantonsstrasse möglich. Diese Anhebungen sind vor der Bebauung auszuführen und müssen mindestens über den hochwassergefährdeten Bereich gemäss aktueller Naturgefahrenkarte hinausragen. Bauteile (Keller- und Lagerräume und dergleichen) unterhalb dieser Kote sind hochwassersicher zu erstellen.

Im nicht bebaubaren Teil der Spezialzone Gärtnerei ist die Anhebung bis auf maximal 2.0 m unter das Niveau der Kantonsstrasse möglich. Das Gelände muss zur Birs hin abfallen. Neue Böschungskanten liegen im Bereich der Grünzone und sind mit entsprechender Bepflanzung in das Gelände einzupassen. Es darf nur unverschmutztes Aushubmaterial verwendet werden.

Das angehobene Gelände ist anstelle des gewachsenen Terrains für die Bemessung der Fassaden- und Gebäudehöhen, Lagerflächen und Zwischendeponien, Aufschüttungen und Abgrabungen etc. mass-

Die Geländeanhebungen in diesem Bereich dienen dem Schutz des Grundwassers vor baulichen Eingriffen und Verschmutzungen und dem Schutz vor Hochwasser.

In den Grundwasserschutzonen gelten spezielle Bestimmungen für Geländeanhebungen.

Der Maximale Pegelstand des Hochwassers 2008 lag bei ca. 4.0 m unter Kantonsstrassenniveau. Da die Naturgefahrenkarte zum Zeitpunkt der Beschlussfassung erst im Entwurf vorliegt, wird nur das Grundprinzip festgehalten. Im Plan erfolgt kein Eintrag zu diesem Thema.

Für jede Aufschüttungsetappe im Rahmen des Umsetzungskonzepts ist eine Baubewilligung erforderlich (§ 120 RBG). Es darf nur unverschmutztes Aushubmaterial verwendet werden (nach TVA, Anhang 3).

Reglementstext

Kommentar

gebend.

Für die Aufschüttungen muss ein parzellenübergreifendes Umsetzungskonzept vorgelegt werden. Dieses regelt insbesondere:

- verwendete Materialien
- Massnahmen zum Schutz des Grundwassers
- Massnahmen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung
- Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser
- Umgang mit Altlasten
- Realisierung von Uferschutzbereichen, Grünzonen und Schutzbepflanzungen
- Terminplan und Etappierung
- Zuständigkeiten und Finanzierung
- etc.

Im Rahmen des Umsetzungskonzepts ist mittels eines Fachgutachtens zu überprüfen und nachzuweisen, welche Wirkung die Geländeanhebung im Falle von Hochwasser der Birs in Bezug auf das angehobene Terrain selbst (Gefahrenreduktion), sowie auf die umliegenden Gebiete (Gefahrenverlagerung) ausübt. Das Fachgutachten hat den Detaillierungsgrad der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft, mit Angaben zu Fliesstiefen, Intensitäten und Gefahrenstufen aufzuweisen. Durch die Geländeanhebung darf die Überschwemmungsgefährdung nicht in andere Bauzonen verlagert oder in Bauzonen mit bestehender Überschwemmungsgefährdung erhöht werden. Dieses Konzept muss vom Gemeinderat genehmigt werden.

32 SCHUTZBEPFLANZUNG

Die Schutzbepflanzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass sie guten Sichtschutz, die Einbettung der Bauten und Anlagen in das Ortsbild und die ökologische Vernetzung gewährleisten. Für nutzungsbedingte Durchfahrten und dergleichen kann die Schutzbepflanzung unterbrochen werden. Solche Unterbrüche sind auf ein Minimum zu beschränken.

33 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN

Bei diesen Objekten handelt es sich um archäologische Areale, die auf Grund ihres wissenschaftlich - archäologischen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung sind.

Im Zonenplan Siedlung ist die folgende Archäologische Schutzzone enthalten:

- A3 Mittelalterliche Burg „Schloss“ Angenstein und steinzeitlicher Abri

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 Schutzzone bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten (§ 19 RBV).

Beschreibungen zur archäologischen Schutzzone findet sich im Anhang. Dort sind auch die geographischen Koordinaten und die darum zu ziehende Schutzfläche festgelegt.

Archäologisch untersuchte Bereiche oder solche, in denen archäologische Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind aus den geschützten Bereichen ausgenommen. Entsprechende Situationen müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde geklärt werden.

34 GEFAHREZONEN

34.1 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.

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

In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.

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.

34.2 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 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 massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäude mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise, ist in begründeten Ausnahmen die Nasse Vorsorge zulässig.

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

Die im Zonenplan Siedlung vorgesehenen Geländeanhebungen (Ziff. 31) sind Voraussetzung für eine Überbauung. Nach erfolgter Geländeanhebung können die betreffenden Bereiche überbaut werden. Durch die Anhebung wird die erhebliche Gefährdung eliminiert, sodass diese nicht mehr besteht. Die Gemeinde wird die entsprechende Anpassung der Gefahrenzonen innert nützlicher Frist vornehmen.

34.3 Gefahrenzone Steinschlag

Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seite 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.

F BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

35 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

35.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

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

35.2 Umgebungsgestaltung

Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

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

35.3 Quartierplanung

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

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

Verfahren und Inhalt richten sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz.

Die Kriterienliste ergibt sich aus den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

35.4 Ausnahmebebauungen nach einheitlichem Plan

Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zu-

ständigen kantonalen Amtsstellen in den W- und WG-Zonen Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie der Wohnungszahl, der Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Gebäudelänge, der Fassaden-, Gebäude- und Sockelgeschosshöhe sowie der Dachform und Dachgestaltung gestatten, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2 000 m² nach einem einheitlichen Plan überbaut werden. Der Plan legt u.a. die Situierung, kubische Erscheinung, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.

Der Plan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären.

In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximale Werte möglich:

Zone		
W 2a, zweigeschossige Bauweise	Bebauungsziffer	max. 26 %
	Nutzungsziffer	max. 40 %
W 2b	Bebauungsziffer	max. 30 %
	Nutzungsziffer	max. 50 %
WG 2	Bebauungsziffer	max. 30 %
	Nutzungsziffer	max. 50 %

Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die Überbauung in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung gute Qualitäten aufweist.

35.5 Ausnahmegewilligungen

Die Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

¹ In Abwägung öffentlicher und privater

Die folgenden Beispiele ergänzen die möglichen Ausnahmen in § 7 RBV:

- bei vorbestandene Bauten
- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen

Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist.

² 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 Landschaftsschutzes ermöglicht wird;
- wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird;
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann;
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;
- wenn der für die Bemessung der Sockelgeschosshöhe massgebende natürliche Terrainverlauf infolge Strassenbauten wesentl. verändert wurde;
- bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisations-technischen Gründen;
- bei der Sockelgeschosshöhe, wenn besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle.

35.6 Parkplätze

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Ve-

los/Mofas.

35.7 Kompostier- und Sammelstellen

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

Diese Bestimmung schafft Klarheit über die Zulässigkeit solcher oftmals umstrittenen Einrichtungen.

36 ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN

36.1 Zuständigkeit

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

Das Baugesuchsverfahren richtet sich nach §§ 86 ff. der Raumplanungs- und Bauverordnung (RBV) vom 8. Januar 1998. Um eine Beurteilung der Gesuche zu ermöglichen, sind zur Beurteilung von Terraingestaltung und Geländeprofilen vom Geometer verifizierte Höhenangaben notwendig.

36.2 Behandlung von Baugesuchen / Beratende Fachperson

Alle Baugesuche sind von einem Ausschuss der Bau- und Planungskommission zu prüfen. Bei Bedarf kann dabei eine auswärtige, unabhängige Fachperson hinzugezogen werden.

Für die Beurteilung von Baugesuchen im Dorfkern mit Auswirkungen auf das Ortsbild, ist das Beiziehen einer unabhängigen, auswärtigen Fachperson vorgeschrieben.

36.3 Zuwiderhandlungen

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

36.4 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse, welche diesen Vorschriften widersprechen, werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1992, den Teilzonenplan Bündtenmatt mit der RRB Nr. 2295 vom 27.11.98 sowie den Teilzonenplan Hasenärgerten mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom

24. 10. 01.

Ebenso aufgehoben werden alle bisherigen Teilzonenpläne, Sonderbauvorschriften, Überbauungsordnungen und dergleichen im Perimeter der Planung „Mutation Teil West“.

36.5 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 überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

36.6 Rechtskraft

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

39 1. MUTATION ZONENREGLEMENT SIEDLUNG (TEIL OST)

Beschluss des Gemeinderates: 8. November 2005	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung: 22. Nov. 2005	Der Präsident:
Referendumsfrist: 23. November bis 22. Dezember 2005	
Urnenabstimmung: ---	
Publikation der Planaufgabe	Der Gemeindeverwalter:
im Amtsblatt Nr. 49 vom 8. Dezember 2005	
Planaufgabe vom 8. Dezember 2005 bis 6. Januar 2006	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft	Der Landschreiber:
genehmigt mit Beschluss Nr. 733 vom 9. Mai 2006	
Publikation des Regierungsratsbeschlusses	
im Amtsblatt Nr. 19 vom 11. Mai 2006	

40 ZONENREGLEMENT SIEDLUNG, MUTATION TEIL WEST

Beschluss des Gemeinderates: 9. März 2010	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung: 6. Mai 2010	Der Präsident:
Referendumsfrist: 5. Juni 2010	
Urnenabstimmung: ---	
Publikation der Planaufgabe	Der Gemeindeverwalter:
im Amtsblatt Nr. 20 vom 20. Mai 2010	
Planaufgabe: 20. Mai bis 21. Juni 2010	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	Der Landschreiber:
mit Beschluss Nr. 0539 vom 19. April 2011	
Publikation der Regierungsratsbeschlusses	
im Amtsblatt Nr. 16 vom 21. April 2011	

**41 ZONENREGLEMENT SIEDLUNG, MUTATION ZUR DEFINITION DES
SOCKELGESCHOSSES (ZIFFER 6.7) MUTATION ZUR DEFINITION DER
NEUBAUTEN (ZIFFER 13.5)**

Beschluss des Gemeinderates: 09. April 2013	Namens des Gemeinderates
---	--------------------------

Beschluss der Gemeindeversammlung: 18. September 2013 Der Präsident:

Referendumsfrist: 18. Oktober 2013

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 43 vom 24. Oktober 2013

Der Gemeindeverwalter:

Planaufgabe: 28. Oktober 2013 bis 27. November 2013

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 0483 vom 01. April 2014

Publikation der Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 14 vom 03. April 2014

42 ZONENREGLEMENT SIEDLUNG, MUTATION GEFAHRENZONEN

Beschluss des Gemeinderates: 7. Juni 2016

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 7. Dezember 2016

Der Präsident:

Referendumsfrist: 8. Dezember 2016 bis 06. Januar 2017

Urnenabstimmung:



Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 04 vom 26. Januar 2017

Der Gemeindeverwalter:

Planaufgabe: 30. Januar bis 03. März 2017



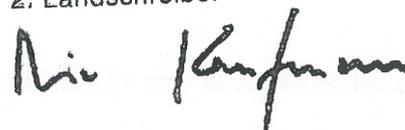
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. vom ²⁰¹⁸⁻¹⁷⁸⁷ 22. Mai 2018

2. Landschreiber

Publikation der Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom ^{24.5.2018} 24



H ANHANG

43 LISTE DER FÜR PLANUNG UND BAUWESEN WICHTIGEN GESETZESGRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN UND GEMEINDEERLASSE

RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivil- gesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wander- wege vom 4. Oktober 1985
KV	Verfassung des Kantons Basel- Landschaft vom 17. Mai 1984
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umwelt- schutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umwelt- schutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Hei- matschutz vom 1. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. Nov. 1991
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992

