

Zonenreglement Siedlung Nachführungsreglement

Stand Mutation 2021 / Naturgefahren, RRB Nr. 2023-829 vom 20. Juni 2023

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

Auftragsnummer:	24.043
Dok-Status:	Reglement
Verfasser:	EB
Version:	RRB Nr. 2023-829
Datum:	20.06.2023
Kontrolle / Freigabe:	EB

In Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 30. Mai 1911
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
USG	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
GSchG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

Abkürzungen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
EGV	Einwohnergemeinde-Versammlung
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
ZR	Zonenreglement
NZ	Nutzungsziffer
GfZ	Grünflächenziffer
DG	Dachgeschoss
OK	Oberkante

Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Baureife der Grundstücke

Baureife	RBG § 83	RBV §§ 45
Vorfinanzierung der Erschliessung	RBG § 84	--
Selbsterschliessung	RBG § 85	--

Nutzung der Grundstücke

Art und Mass der Nutzung	RBG § 86	RBV §§ 46 - 51
Immissionsschutz	RBG § 87	--
Nutzungsübertragung	RBG § 88	--
Nutzungsumlagerung	RBG § 89	RBV § 50 Abs. 2

Abstandsvorschriften

Grenzabstände	RBG § 90	RBV §§ 52 – 70
Gebäudeabstand	RBG § 91	RBV §§ 52 – 70
Abgrabungen und Aufschüttungen	RBG § 93	--
Näher- und Grenzbaurecht	RBG § 94	--
Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	RBG § 95	--

Bau- und Strassenlinien

Baulinien	RBG § 96	RBV §§ 5, 66
Baulinienarten	RBG § 97	--
Strassenlinien	RBG § 98	§ 67
Stützmauern, Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	RBG § 99	--

Sondernutzungsplanung

Quartierplanungen	RBG §§ 39 – 47	--
-------------------	----------------	----

Anforderungen an Bauten und Anlagen

Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	RBG § 101	RBV §§ 73, 78, 81 - 84
Bauvorgang	RBG § 102	--
Baupolizeivorschriften	RBG § 103	--
Orts- und Landschaftsbild	RBG § 104	--
Reklamen	RBG § 105	--

Ausstattung der Bauten und Anlagen

Abstellplätze	RBG § 106	RBV §§ 70, 77, 78
Ersatzabgabe	RBG § 107	--
Behindertengerechte Bauweise	RBG § 108	--

Bestandesgarantie

Besitzstandsgarantie	RBG § 109 und § 110	--
----------------------	---------------------	----

Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Härtefall	RBG § 111	RBV § 85
-----------	-----------	----------

Erschliessung	RBG § 112	RBV § 85
---------------	-----------	----------

Abstände	RBG § 113	RBV § 85
----------	-----------	----------

Revers	RBG § 114	RBV § 85
--------	-----------	----------

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungserfordernis	RBG § 120	RBV § 94
-------------------------	-----------	----------

Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht der Gemeinde	--	RBV §§ 92 – 93
---	----	----------------

Gesuche	RBG § 124	RBV §§ 86 – 88
---------	-----------	----------------

Anwendbares Recht	RBG § 125	--
-------------------	-----------	----

Publikation und öffentliche Auflage	RBG § 126	RBV § 89
-------------------------------------	-----------	----------

Behandlungsdauer	RBG § 128	--
------------------	-----------	----

Erteilung der Baubewilligung	RBG § 129	--
------------------------------	-----------	----

Beginn der Bauarbeiten	RBG § 130	--
------------------------	-----------	----

Widerruf	RBG § 131	--
----------	-----------	----

Beschwerdeverfahren

Beschwerderecht	RBG § 133	RBV § 95 - 97
-----------------	-----------	---------------

Baurekurskommission	RBG § 134	--
---------------------	-----------	----

Inhaltsverzeichnis

Seite

A.	ERLASS	1
B.	EINLEITUNG	1
§ 1	<i>Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich</i>	1
§ 2	<i>Zoneneinteilung</i>	1
C.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	2
C.1	DEFINITION DER BAULICHEN NUTZUNG	2
§ 3	<i>Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung</i>	2
§ 4	<i>Nutzungsziffer</i>	2
§ 5	<i>Nutzungsübertragung</i>	3
§ 6	<i>Grünflächenziffer</i>	4
C.2	DEFINITION DES GEBÄUDEPROFILS	4
§ 7	<i>Sockelgeschosshöhe</i>	4
§ 8	<i>Fassadenhöhe</i>	4
§ 9	<i>Gebäudehöhe</i>	4
§ 10	<i>Dachprofil</i>	5
§ 11	<i>Versetzte Gebäudeprofile</i>	5
§ 12	<i>Gebäudeprofil in Gewerbebezonen</i>	5
§ 13	<i>Erhöhte Bauteile</i>	5
§ 14	<i>Abgrabungen am Sockelgeschoss</i>	5
§ 15	<i>Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten</i>	6
§ 16	<i>Gebäudelänge</i>	6
C.3	VORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG	6
§ 17	<i>Materialisierung</i>	6
§ 18	<i>Dachgestaltung</i>	7
§ 19	<i>Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster und Attikageschosse (Abs. 8)</i>	7
§ 20	<i>Energieanlagen</i>	8
§ 21	<i>Neben- und Einstellräume bei Mehrfamilienhäusern</i>	8
§ 22	<i>Aussenanlagen bei Mehrfamilienhäusern</i>	9
§ 23	<i>Abgrabungen und Aufschüttungen</i>	9
§ 24	<i>Abstellplätze (Parkierung)</i>	9
§ 25	<i>Immissionsschutz</i>	9
§ 26	<i>Umgebungsplan</i>	10
D.	ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	11
D.1	KERNZONE	11
§ 27	<i>Kernzone</i>	11
§ 28	<i>Architektonische Gestaltung und Einfügung</i>	11
§ 29	<i>Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen</i>	11
§ 30	<i>Bewilligungspflicht</i>	12
§ 31	<i>Beiträge für Renovationen und Sanierungen</i>	12
§ 32	<i>Geschützte Bausubstanz</i>	12
§ 33	<i>Erhaltenswerte Bauvolumen</i>	12
§ 34	<i>Freiräume</i>	13
§ 35	<i>Vorplatzbereiche</i>	13
§ 36	<i>Dächer in der Kernzone</i>	13
D.2	WOHN- UND WOHN-/GESCHÄFTSZONE	15
§ 37	<i>Wohnzone</i>	15
§ 38	<i>Wohn- und Geschäftszone</i>	15

D.3	GEWERBEZONE	15
§ 39	<i>Gewerbezone</i>	15
D.4	WEITERE ZONEN	16
§ 40	<i>Zone für öffentliche Werke und Anlagen.....</i>	16
§ 41	<i>Grünzone.....</i>	16
§ 42	<i>Baumschutzzone.....</i>	16
§ 43	<i>Uferschutzzone</i>	17
§ 44	<i>Archäologische Schutzzone.....</i>	17
D.5	OBJEKTE	17
§ 45	<i>Geschützte Brunnen.....</i>	17
§ 46	<i>Erhaltenswerte Bäume, Baumreihen und Baumbestände</i>	18
§ 47	<i>Erhaltenswerte ökologische Flächen und Gehölze sowie bestehende Schutzbepflanzungen.....</i>	18
§ 48	<i>Beiträge für Pflegemassnahmen</i>	18
E.	GEFAHRENZONEN	19
§ 49	<i>Gefahrenzonen allgemein</i>	19
§ 50	<i>Gefahrenzonen Überschwemmung</i>	19
§ 51	<i>Gefahrenzonen Rutschung</i>	20
F.	SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN.....	20
§ 52	<i>Quartierplanungen.....</i>	20
G.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	21
§ 53	<i>Vollzugsbehörde.....</i>	21
§ 54	<i>Ausnahmen von den Zonenvorschriften</i>	21
§ 55	<i>Aufhebung früherer Beschlüsse.....</i>	21
§ 56	<i>Inkrafttreten</i>	21
H.	ZONENTABELLE	22
§ 57	<i>Nutzungsvorschriften der Bauzonen.....</i>	22
I.	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNGEN (ORIENTIEREND)	23
J.	ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT (PRINZIPIKIZZEN).....	25

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998 und der dazugehörenden Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Füllinsdorf das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind unter "Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis" in diesem Reglement aufgeführt.

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:2'500 (inkl. Dorfkern 1:1'000)
- und dem Zonenreglement Siedlung.

Rechtskräftige Quartierpläne und altrechtliche Gesamtüberbauungen sind im Zonenplan Siedlung ausgewiesen. Sie bilden eine eigenständige und gebietsspezifische Nutzungsplanung (Sondernutzungsplanung).

² Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine haushälterische Bodennutzung und geregelte Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

³ Geltungsbereich

Diese Zonenvorschriften Siedlung gelten für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Füllinsdorf. Das Siedlungsgebiet ist im Zonenplan durch den Perimeter 'Zonenplan Siedlung' abgegrenzt.

Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

Die Zonenvorschriften Siedlung sind gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG Art. 21 Abs. 1) sowie das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG § 18 Abs. 5 RBG) für jedermann verbindlich.

Die innerhalb des Zonenplanes Siedlung enthaltenen Waldflächen unterliegen der Waldgesetzgebung von Bund und Kanton. Für Bauten im Nahbereich von Waldflächen gelten die Abstandsvorschriften nach § 95-e RBG oder die Abstände aufgrund von festgelegten Waldbaulinien.

§ 2 Zoneneinteilung

Das Siedlungsgebiet wird in folgende Grundzonen eingeteilt:

- | | |
|--|------|
| - Kernzone, 2-geschossig | K2 |
| - Wohnzone, 1-geschossig | W1 |
| - Wohnzone, 2-geschossig | W2 |
| - Wohnzone, 3-geschossig, a | W3a |
| - Wohnzone, 3-geschossig, b | W3b |
| - Wohn-/Geschäftszone, 2-geschossig | WG2 |
| - Wohn-/Geschäftszone, 3-geschossig | WG3 |
| - Gewerbezone, 12 m | G12 |
| - Gewerbezone, 15 m | G15 |
| - Gewerbezone, 15 m, a | G15a |
| - Gewerbezone, 15 m, b | G15b |
| - Zone für öffentliche Werke und Anlagen | öW+A |
| - Grünzone | Gr |
| - Uferschutzzone | Us |

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 DEFINITION DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 3 Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend. Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, so ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Parzellenteile ausserhalb des Perimeters 'Zonenplan Siedlung' dürfen nicht in die Berechnung der massgebenden Parzellenfläche einbezogen werden.

§ 46 Abs. 1 RBV, § 50 Abs. 1 RBV

² Parzellenteile mit Schutz- oder Grünzonenbelegung

Parzellenteile innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Schutzzone bzw. Grünzone belegt sind, können in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 46 Abs. 3 RBV

³ Einbezug von abgetretenem Land

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen sowie für Gewässer (Ausdolungen, Uferabtretungen etc.) bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

§ 46 Abs. 4 RBV

Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

§ 4 Nutzungsziffer

¹ Definition

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Die Vollgeschossnutzung und die Dachgeschossnutzung sind jeweils separat auszuweisen und dürfen nicht kumuliert werden.

§ 48 Abs. 1 RBV

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Nutzungsziffer und das Gebäudeprofil definiert.

² Nutzungsziffer für Dachgeschossnutzung

Die für die Dachgeschossnutzung festgelegte Nutzungsziffer darf nicht zur Vergrösserung der Nutzfläche in den unteren Geschossen umgelegt werden. In umgekehrter Richtung ist eine Nutzungsumlagerung zulässig.

³ Nutzfläche

Als Nutzfläche gilt die Summe aller Geschossflächen über dem gewachsenen Terrain, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- Geschossflächen unter dem gewachsenen Terrain. Nebenbauten, Garagen dürfen nur mit dem Einfahrts-/Eingangsbereich in Erscheinung treten, damit sie als unterirdische Bauen gelten;
- Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1.90 m beträgt (fertiges Lichtmass);
- alle Räume im Sockelgeschoss (auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden) sowie Parkierungs- und Abstellflächen sofern sie von zur vollen Nutzung zählenden Geschossflächen überdeckt sind;
- Sockelgeschossflächen unterhalb Wintergärten, gänzlich verglasten Balkonen und geschlossene An- und Nebenbauten (Garagen, Schöpfe und dergleichen) sind ebenfalls mit 50 % der Grundfläche nutzungsfrei (analog den darüberliegenden Grundflächen gemäss Bestimmungen i) und j);
- 50 % der Grundfläche von Garagen, die im Attikageschoss angeordnet werden;

Prinzipialskizze siehe Anhang

wird nicht differenziert, ob die Flächen im DG zu Wohnzwecken ausgebaut sind oder nicht!

Sockelgeschossflächen, welche nicht von einem darüberliegenden Geschoss überdeckt sind, zählen zur Nutzfläche.

- f) 50 % der Grundfläche von An- und Nebenbauten, wo eine oder mehrere Seiten geschlossen sind, wie Carports, gedeckte Sitzplätze, Unterstände und dergleichen. Die anzurechnende Grundfläche bemisst sich aus der projizierten Grundfläche exkl. vorspringende Dächer bis 1.0 m Ausladung;
- g) mindestens einseitig offene, gedeckte Balkone und ungedeckte Balkone (ein- und vorspringend) sowie allseits offene, überdeckte Sitzplätze, Unterstände, Carports und dergleichen;
- h) mind. einseitig offene, überdeckte Eingangsbereiche bis 6 m²;
- i) 50 % der Grundfläche (inkl. Umfassungswänden) von Wintergärten und gänzlich verglasten Balkonen;
- j) 50 % der Grundfläche (inkl. Umfassungswänden) von geschlossenen An- und Nebenbauten, welche nicht zum Wohnbereich gehören, wie Garagen, Schöpfe
- k) nachträgliche Aussenisolierung von bestehenden Gebäuden;
- l) Vorspringende Dächer bis 1.0 m Ausladung

siehe Erwägungen RRB Nr. 1596 vom 15. November 2011, Ziffer 1.4

⁴ Nutzungsbonus für energieeffiziente Bauweise

Bei einer energieeffizienten Bauweise mindestens im MINERGIE-P-Standard oder vergleichbarem Standard kann die Nutzungsziffer in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen um maximal 10 % (relativ) erhöht werden.

Der Qualitätsstandard ist mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen. Der Gemeinderat beantragt, in Beachtung der Einhaltung der Anforderungen, eine Nutzungserhöhung bei der Baubewilligungsbehörde.

Die Umsetzung des Energie-Standards muss durch einen ausgewiesenen Fachplaner begleitet werden. Der Fachplaner orientiert die Gemeinde über die Umsetzung des Energie-Standards in den verschiedenen Bauphasen. Die Kosten für die Begleitung trägt die Bauherrschaft.

Prinzipsskizze für offene und halb-offene An- und Nebenbauten siehe Anhang

MINERGIE-P® bedingt ein eigenständiges, am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept. Ein Haus, das den sehr strengen Anforderungen von MINERGIE-P® genügen soll (zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Minergie-P-Standard), ist als Gesamtsystem und in allen seinen Teilen konsequent auf dieses Ziel hin geplant, gebaut und im Betrieb optimiert.

Mit dem Nachweis des Qualitätsstandards ist ebenfalls eine hochwertige Aussenraumgestaltung nachzuweisen (Anforderung aufgrund Nutzungserhöhung).

Der Bonus kann sowohl für die Vollgeschosse als auch das Dachgeschoss bezogen werden.

§ 5 Nutzungsübertragung

¹ In den Bauzonen W1, W2, WG2, W3a, W3b und WG3 ist die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG zugelassen.

² Die Nutzungsübertragung ist nur innerhalb der gleichen Bauzone auf benachbarte Grundstücke erlaubt.

³ Pro Parzelle darf maximal 15 % (relativ) der möglichen Nutzung, gemäss der Zonentabelle § 54 ZR, abgetreten bzw. zusätzlich beansprucht werden.

⁴ Grundstücke, welche bauliche Nutzung abtreten, sind im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu belasten. Die Löschung einer Nutzungsübertragung im Grundbuch kann nur mit der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde erfolgen.

⁵ Die Gemeinde erstellt einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster und führt ihn anhand der 'Baubewilligungen mit Nutzungsübertragung' nach. Im Ausnützungskataster muss die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene bauliche Nutzung eingetragen werden.

Mit der Nutzungsübertragung sollen die Voraussetzungen zur Aktivierung von vorhandenen Nutzungsreserven im überbauten Siedlungsgebiet hergestellt werden.

Prinzipsskizze im Anhang inkl. Rechnungsbeispiel

Der von der Gemeinde anzulegende Ausnützungskataster (gemäss § 88 Abs. 3 RBG) gibt Auskunft über grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene Ausnützung.

§ 6 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche minimal für eine Begrünung dauernd erhalten und sachgerecht unterhalten werden muss. Grünflächen auf Dächern dürfen max. 50 % des Pflichtanteils betragen.

² Zur Grünflächenziffer werden angerechnet:

- a) Anlagen von ruderalen, trockenen Lebensräumen zu 100 %;
- b) naturnahe gestaltete Grünflächen, Retentionsanlagen sowie Naturteiche zu 100 %;
- c) Heckenbepflanzungen bzw. Schutzbepflanzungen zu 100 %;
- d) hochstämmige, kronenbildende standortheimische Bäume (Mindeststammhöhe von 2.0 m) mit 20 m² pro Baum;
- e) begrünte Dächer und begrünte Tiefgaragendächer zu 50 %;
- f) Flächen in der Uferschutzzone bzw. begrünte Flächen in der Grünzone zu 100 %;

³ Nicht zur Grünflächenziffer werden angerechnet:

- a) Waldflächen;
- b) öffentliche Gewässer;
- c) Abstellplätze
- d) Pools bzw. Schwimmbassins.

⁴ Die anrechenbare Grünflächenziffer ist im Umgebungsplan auszuweisen.

C.2 DEFINITION DES GEBÄUDEPROFILS

§ 7 Sockelgeschosshöhe

¹ Die Oberkante der Sockelgeschosssdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in den zonenspezifischen Bestimmungen (§ 54 ZR) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht (Messpunkt), wobei überkragende geschlossene Bauteile projiziert werden.

² Kunstbauten (z.B. Blumentröge etc.), die der Fassade vorgelagert werden, haben keinen Einfluss auf den Messpunkt der Hauptbaute; es gilt der Schnittpunkt der Hauptbaute mit dem gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain.

§ 8 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschosssdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

§ 9 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der Sockelgeschosssdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

Die Grünflächenziffer kommt in den Gewerbezone zur Anwendung. Mit der Grünflächenziffer soll eine minimale Begrünung in den intensiv nutzbaren Gewerbezone sichergestellt werden.

Erwägungen RRB Nr. 1596 vom 15. November 2011, Ziffer 1.5 bereinigt

Flächen mit Rasengittersteine und Pflastersteine werden nicht zur Grünfläche angerechnet

Umgebungsplan: § 26 ZR

Definition des gewachsenen Terrains: § 8 RBV

Prinzipskizze im Anhang

Für in den Hang gebaute Garagen, siehe Skizze im Anhang

Prinzipskizze im Anhang

Prinzipskizze im Anhang

Prinzipskizze im Anhang

§ 10 Dachprofil

Bei der Ermittlung des zonenmässigen (fiktiven) Gebäudeprofils ist der First traufseitig um mindestens 3.0 m hinter der Fassade liegend anzunehmen.

Die Giebelfassade ist nur über der kurzen Fassadenseite möglich.

*zulässige Dachformen:
§ 54 ZR*

*Prinzipskizze im Anhang. Für das Mansarddach und das Tonnen-
dach gelten die Vorschriften von §
18 ZR.*

Prinzipskizze im Anhang

§ 11 Versetzte Gebäudeprofile

¹ Versetzte Vollgeschosse müssen talseitig mindestens 3.0 m zurückversetzt werden. Wintergärten etc. sind beim Versatz zu berücksichtigen. Die Masse des Gebäudeprofils ist gesamthaft einzuhalten.

² Die Bauweise mit versetztem Gebäudeprofil ist nur in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen zulässig.

³ Bei der versetzten Geschossbauweise in der W1-Zone können zwei Sockelgeschosse versetzt übereinander angeordnet werden, wenn über dem ersten Sockelgeschoss im Bereich des Rücksprungs ein Vollgeschoss erscheint. Dabei muss jedoch auf das Dachgeschoss bzw. ein Attikageschoss verzichtet werden.

Prinzipskizze im Anhang

*Im Umkehrschluss kann ohne
Versatz das Dachgeschoss aus-
gebaut bzw. das Attikageschoss
errichtet werden. Siehe Prinzip-
skizze im Anhang.*

§ 12 Gebäudeprofil in Gewerbezon

¹ Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

² In den Gewerbezon gilt die nach § 12 Abs. 1 ZR ermittelte Gebäudehöhe für eine Gebäudetiefe von 12.0 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 12.0 m neu angesetzt.

*Definition des gewachsenen Ter-
rains: § 8 RBV*

Prinzipskizze im Anhang

*Mit einer Staffelung der Gebäude
wird auf die Geländeneigung
Rücksicht genommen.*

§ 13 Erhöhte Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

*Gilt in allen Bauzonen z.B. für
Liftüberfahrten, im Minimum er-
forderlicher Treppenaufgang für
Dachunterhalt, Sonnenkollekt-
oren, Lüftung, Kamine, Antennen
u. ä. auf dem Dach, sofern sie op-
tisch nicht störend in Erscheinung
treten.*

§ 14 Abgrabungen am Sockelgeschoss

¹ Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis maximal einem Drittel des Gebäudeumfanges des Sockelgeschosses zulässig. Der Gebäudeumfang kann auf Nebenbauten ausgedehnt werden, wenn diese thermisch mit der Hauptbaute verbunden sind und gleichzeitig einen Zugang zum Hauptbau aufweisen. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den zonenspezifischen Bestimmungen (§ 54 ZR) angegebenen Mass in Erscheinung treten.

² In Abweichung zu § 14 Abs. 1 ZR darf in den Zonen W2 und W3b für Haus-
eingänge und Garageneinfahrten eine Abgrabung auf maximal 3.0 m sichtbare
Sockelgeschosshöhe mit einer Kronenbreite von maximal 8.0 m ohne Änderung
des Höhenmesspunktes vorgenommen werden.

Prinzipskizze im Anhang

*Zonen W2 u. WG3b mit Sockel-
geschosshöhe von max. 1.5 m*

§ 15 Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten

¹ An- und Nebenbauten dürfen nicht beheizt werden. Die Fassadenhöhe von maximal 3.0 m und die Gebäudehöhe von maximal 5.0 m werden dabei jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen. Abgrabungen sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig.

² Bei An- und Nebenbauten mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.

³ Vorgelagerte unbeheizte Anbauten müssen in der Bemessung des max. zulässigen Gebäudeprofils, das für die Hauptbaute gilt, nicht miteinbezogen werden, sofern sie thermisch von der Hauptbaute getrennt sind. Ist die Anbaute thermisch mit der Hauptbaute verbunden gilt diese als Sockelgeschoss und es ist die Messweise für Hauptbauten anzuwenden.

⁴ Bei zulässigen Bauten zwischen Bau- und Strassenlinien müssen Vordächer mind. 0.5 m und tragende Teile bzw. Stützen mind. 1.5 m hinter der Strassenlinien liegen.

§ 16 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Dabei dürfen diese Anbauten und Zwischenbauten pro Parzellen eine Länge von 9.0 m oder gesamthaft 18.0 m nicht überschreiten. An- und Nebenbauten, die die vorgenannten Masse überschreiten, sind der Gebäudelänge zuzuzählen.

² Nicht als zusammenhängend gelten Gebäude (Hauptbauten und eingeschossige Nebenbauten) mit einem minimalen Abstand von 1.0 m und ohne bauliche Verbindungen (Überdachungen u. dgl.).

³ Bei versetzten bzw. terrassierten Bauten ist die zulässige Gebäudelänge gesamthaft einzuhalten.

C.3 VORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG

§ 17 Materialisierung

Spiegelnde bzw. gleisende Materialisierung von Fassaden und Dächern ist nicht gestattet.

An- und Nebenbauten wie z.B. Garagen, Schöpfe, Unterstände u. dgl.

Prinzipskizze im Anhang

Prinzipskizze im Anhang

Dies betrifft z.B. Carports, Velourterstände, die gem. § 54 RBV vor der Strassenbaulinien angeordnet werden dürfen.

Prinzipskizze im Anhang

Bei nicht zusammenhängenden Gebäuden ist die Gebäudelänge separat auszuweisen.

§ 18 Dachgestaltung

¹ Quergiebel (Widerkehr) sind dann zulässig, wenn der darunterliegende Gebäudeteil mindestens 1.0 m über die Hauptfassade vorspringt. Die Breite des vorspringenden Gebäudeteils darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Der First des Quergiebels muss mindestens 1.0 m unter dem First des Hauptdaches liegen (in Dachneigung gemessen).

² Wird ein Quergiebel erstellt, so sind zusätzliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gestattet. Dachflächenfenster sind gestattet.

³ Beim Mansarddach muss die Neigung der oberen Dachfläche mindestens 15° betragen. Der Knickpunkt des Mansarddaches muss mind. 1.0 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen. Das Profil des Tonnendachs muss innerhalb des Profils des Mansarddachs verlaufen.

⁴ Flachdächer ab einer Fläche von 100 m² müssen im Minimum zur Hälfte begrünt werden. Davon ausgenommen sind Terrassen im Attikageschoss. Die Dachflächen von Hauptbauten bzw. die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht für Terrassen und weitere Freizeitanlagen genutzt werden.

⁵ Terrassenbauten dürfen nur mit Flachdach ausgestaltet werden.

§ 19 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster und Attikageschosse (Abs. 8)

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 30° zulässig.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Lichtbänder müssen insgesamt ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild ergeben.

³ Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

⁴ Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten, Kehlen und vom First (in der Dachneigung gemessen) beträgt 1.0 m. Unter den Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss die Dachhaut mind. 0.5 m breit vor Fassadenende durchgeführt werden.

⁵ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Zusätzlich darf bei Satteldachgauben, Dacheinschnitten mit Satteldach das Maximalmass 2.6 m (Oberkante Giebel) nicht überstiegen werden. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

⁶ Für Dachflächenfenster gelten betreffend Anordnung und maximaler Breite die Bestimmungen gemäss § 19 Abs. 3 und 4 ZR.

⁷ In den Wohn- und Wohngeschäftszonen können Lichtbänder in der Dachfläche sowie Lichtbänder über dem First, in Beachtung von Mindestabständen von Fassadenenden von 1.0 m, über die ganze Fassadenlänge errichtet werden. Die Fronthöhe darf max. 1.0 m betragen. Für Lichtbänder im First beträgt die Frontseite beidseitig max. 1.0 m. Unter dem Lichtband muss die Dachhaut mind. 0.5 m breit vor Fassadenende durchgeführt werden.

zulässige Dachformen:
§ 54 ZR

Prinzipskizze im Anhang

Begrünte Flächen von Flachdächern als naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna bzw. als Retentionsspeicher für Meteorwasser.

Im Ortskern kommen zusätzlich die Bestimmungen von § 36 ZR zur Anwendung.

Prinzipskizze im Anhang

Prinzipskizze im Anhang

Prinzipskizze im Anhang

Prinzipskizze im Anhang

⁸ Attikageschoss

Das Attikageschoss darf maximal 60 % der darunter liegenden Fläche umfassen bzw. darf nicht grösser sein als die in § 57 definierte max. Nutzungsziffer für Dachgeschosse.

Das Attikageschoss darf auf maximal zwei Seiten mit der darunterliegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. In steilen Hanglagen ist eine fassadenbündige Anordnung auf drei Seiten möglich.

Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seite müssen 2.0 m, gesamthaft jedoch 5.0 m betragen. Rücksprünge müssen in Hanglagen zwingend talseitig angeordnet werden.

Mit dem Attikageschoss darf die Gesamtgebäudehöhe nicht überschritten werden. Zusätzliche Aufbauten, mit Ausnahme von erhöhten Bauteilen gem. § 13, sind nicht zulässig.

Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15.0 m² überdacht werden (mind. einseitig offener überdeckter Sitzplatz oder Pergola). Weitere Kleinbauten sind nicht zulässig.

Dachüberstände des Attikageschosses sowie überdeckte Sitzplätze müssen mind. 1.2 m hinter der darunterliegenden Fassade liegen.

Blickdichte Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.0 m nicht überschreiten.

Es gilt die darunterliegende Fläche der Hauptbauten (thermisch zusammenhängender Baukubus).

Prinzipskizze im Anhang

Zusätzliche Bauten, Anlagen:

Kleinbauten gem. § 92 RBV (z.B. Materialkisten etc.) sowie Geländer und Brüstungen auf dem Dach des Attikageschosses sind nicht zulässig. Das Dach des Attikageschosses darf nicht für Terrassen und weitere Freizeitanlagen genutzt werden (siehe § 18, Abs. 4 ZR). Zu beachten sind auch die Bestimmungen in § 13 ZR.

§ 20 Energieanlagen

¹ Für Solaranlagen gelten die Bestimmungen von § 104 b RBG.

Nutzungsbonus für energieeffiziente Bauweise: siehe auch § 4 Abs. 4 ZR

Bewilligungspflichtig sind Solaranlagen, die in Kernzonen errichtet werden. Solche müssen auf Dächern genügend eingepasst sein.

Solaranlagen auf kant. Schutzobjekten dürfen diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Solaranlagen in den übrigen Bauzonen sind der zuständigen Behörde zu melden (i.d.R. dem kant. Bauinspektorat)

Siehe auch Wegleitung des Kantons "Solaranlagen in Kernzonen"

§ 21 Neben- und Einstellräume bei Mehrfamilienhäusern

¹ In Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind Nebenräume (Keller und/oder Estrich und/oder Reduits) von mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen.

² In Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind in wettergeschützter Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume (für Fahrräder, Kinderwagen etc.) von mindestens 3 m² pro Wohnung zu erstellen.

§ 22 Aussenanlagen bei Mehrfamilienhäusern

¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind allen Bewohnern zugängliche und zweckmässig ausgestaltete Freiflächen zur Verfügung zu stellen. Die Freiflächen sind in ihrem Zweck dauernd zu unterhalten.

² Die Grösse dieser Freiflächen muss insgesamt mindestens 20 % der geplanten bzw. realisierten Nutzfläche betragen. Die Freiflächen sind im Umgebungsplan gemäss § 26 ZR auszuweisen.

Freiflächen wie z.B.:

- Spielplatz
- Begegnungsplätze mit Sitzgelegenheiten
- etc.

§ 23 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.5 m nicht überschreiten.

² Im flachen Gelände (Neigung $\leq 5\%$ im Bereich der geplanten Terrainveränderung) darf die Aufschüttung höchstens 1.5 m betragen.

³ Terrainveränderungen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu vermessen.

siehe Erwägungen RRB Nr. 1596 vom 15. November 2011, Ziffer 1.3

⁴ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezonen unterliegen keiner Restriktion.

Definition des gewachsenen Terrains: § 8 RBV

Zur Vermeidung von ästhetisch unbefriedigenden Terrainüberhöhungen (potentielle nachbarrechtliche Probleme) in flachen Geländen wird eine geringere maximale Aufschüttung festgelegt.

Abs. 3: Bewilligungsverfahren gem. § 120 RBG

§ 24 Abstellplätze (Parkierung)

¹ Bei Sammelparkplätzen ab 6 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige, einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen.

² Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, so sind offene Abstellplätze grundsätzlich unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig auszugestalten. In Arealen, die innerhalb von Gefahrenzonen Rutschung mit mittlerer Gefährdung liegen, darf nicht versickert werden.

Bedarf Abstellplätze: § 106 RBG / § 70 RBV inkl. Anhang 11

Zu beachten sind die Empfehlungen und Massnahmen des GEP Füllinsdorf, siehe auch "Versickerungskarte" auf dem Geoportale der Gemeinde.

§ 25 Immissionsschutz

¹ Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz sind in Kern- und Wohnzonen nicht zugelassen: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, das Abstellen von Altautos, Maschinen und Fahrnisbauten sowie Einrichtungen, welche das Ortsbild beeinträchtigen.

² Der Gemeinderat kann entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen im Rahmen von Baugesuchen verlangen, welche durch die Baubewilligungsbehörde angeordnet werden.

§ 26 Umgebungsplan

¹ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen ist. Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- a) Angaben zu Terrainveränderungen, mit Angabe der wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.);
- b) Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten;
- c) Grünflächen und Bepflanzungen;
- d) allfällige Kompostierstellen und Abfallsammelstellen bei Mehrfamilienhäusern;
- e) Abstellplätze für Velos und Mofas etc. im Aussenbereich;
- f) Aussenanlagen bei Mehrfamilienhäusern gemäss § 22 ZR;
- g) Nachweis der Grünflächenziffer in Gewerbezonnen.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 KERNZONE

§ 27 Kernzone

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 54 ZR

*Kernzone:
§ 22 Abs. 1 RBG*

§ 28 Architektonische Gestaltung und Einfügung

¹ Gestaltung

Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- a) Situierung der Gebäude;
- b) Kubische Erscheinung der Baukörper;
- c) Dach- und Fassadengestaltung;
- d) Material- und Farbwahl;
- e) Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes;
- f) Umgebungsgestaltung.

² Mitspracherecht Gemeinderat

Der Gemeinderat behält sich betreffend der Gestaltung und Einfügung in die Umgebung nach § 28 Abs. 1 ZR ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

siehe Erwägungen RRB Nr. 1596 vom 15. November 2011, Ziffer 1.3

Die Behörde bestimmt die Art der Visualisierung aufgrund der Wichtigkeit des Objektes und seiner Umgebung.

³ Vorinformationen und Vorabklärungen

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung innerhalb des Dorfkerns in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubesprechen und vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die kantonale Denkmalpflege zur Vorabklärung konsultiert wird.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen, Planungskosten und Zeit einzusparen.

§ 29 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

Bestehende geschützte Bauten (geschützte Bausubstanz) und bestehende erhaltenswerte Bauvolumen im Dorfkern können im Rahmen des bestehenden Volumens erneuert, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosshöhe bereits überschritten sind. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswerte Bauvolumen.

Die sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung einer bestehenden Baute trägt zur Erhaltung bzw. Verbesserung und Belebung des Dorfkerns bei.

*Geschützte Bausubstanz:
§ 32 ZR*

*Erhaltenswerte Bauvolumen:
§ 33 ZR*

§ 30 Bewilligungspflicht

¹ Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovierungen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

² Farbgebung und –änderung an allen Bauten sowie an einzelnen Bauteilen innerhalb des Dorfkerns sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten (geschützte Bausubstanz) ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei erhaltenswerten Bauvolumen entscheidet der Gemeinderat von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

³ Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren: § 86 ff. RBV

Für Farbgebung und –änderung, Fassadengestaltung und Materialisierung an allen Bauten sowie an einzelnen Bauteilen innerhalb des Dorfkerns ist ein entsprechendes Baugesuch bzw. Renovationsgesuch beim Gemeinderat einzureichen. (gestützt auf § 92 Abs. 1 e, f RBV)

Bewilligungspflicht für Abbruch von Bauten und Bauteilen in Kernzonen: § 120 Abs. 2 RBG.

§ 31 Beiträge für Renovierungen und Sanierungen

¹ Der Gemeinderat kann bei kommunal geschützten Bauten (geschützte Bausubstanz) an Renovierungen und an Sanierungen sowie an Wiederherstellungsmassnahmen Beiträge gewähren.

² Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes bzw. den vorgenommenen Renovations- und Sanierungsarbeiten sowie Wiederherstellungsmassnahmen, welche zur Verbesserung und Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Der normale Gebäudeunterhalt ist nicht beitragsberechtigt. Der Gemeinderat kann zur Beitragsregelung eine Verordnung erlassen.

³ Mit dem Baugesuch ist dazu ein Beitragsgesuch mit Auflistung und Beschreibung der entsprechenden Massnahmen einzureichen. Nach erfolgtem Bauabschluss bzw. erfolgter Abnahme durch die Bauverwaltung ist dem Gemeinderat eine detaillierte Kostenzusammenstellung einzureichen. Allfällige Beiträge werden erst nach Bauabschluss geleistet.

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

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton, gemäss § 12 DHG, Beiträge gewähren.

§ 32 Geschützte Bausubstanz

¹ Bauten, welche im Zonenplan als geschützte Bausubstanz qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt bzw. als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes einen hohen Stellenwert und unterstehen dem kommunalen Ortsbildschutz der Gemeinde. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

² Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

³ Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Bei den im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt und schwarzer Umrandung markierten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen im Inneren und Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

§ 33 Erhaltenswerte Bauvolumen

¹ Bauten, welche im Zonenplan als erhaltenswerte Bauvolumen qualifiziert sind, haben bezüglich ihrer Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Ortsbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten.

² Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

³ Umbauten und Ausbauten sind als konstruktiv fachgerechte Renovationen auszuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Gebäudeteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen.

§ 34 Freiräume

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung hat vorzugsweise mit standortgerechten und einheimischen Arten zu erfolgen.

§ 35 Vorplatzbereiche

¹ Der im Zonenplan ausgeschiedene Vorplatzbereich ist von festen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Gärten, Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie offene Velounterstände, Brunnen, kleine Holzstapel u. dgl. Terrainveränderungen, welche das Orts- und Strassenbild störend beeinträchtigen können, sowie dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

² Einfriedungen und Geländer bei den Vorplätzen haben sich in das Ortsbild einzufügen. Sie dürfen eine Höhe von 1.2 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten und sind in ortsverträglicher Art (Eisenstäbe, Staketen, Grünhecken, Natursteine u. dgl.) auszuführen. Sichtschutzelemente (Holz, Bambusmatten, massive Beton-Einfriedungsmauern u. dgl.) sind nicht zugelassen.

³ Die Vorplätze sind unter Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden möglichst wasserdurchlässige Beläge. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Bei Neugestaltungen sind in einem angemessenen Verhältnis einheimische und standortgerechte Bepflanzungen vorzunehmen.

⁴ Für Änderungen bezüglich Nutzung und Gestaltung der Vorplätze gelten übergeordnete Bestimmungen des Bewilligungsverfahrens.

⁵ Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

*Für Änderungen gelten die Bestimmungen von § 92, Abs. 1f RBV (Baubewilligungsverfahren Gemeinderat). Ein entsprechendes Gesuch ist an den Gemeinderat zu richten.
Erwägungen RRB Nr. 1596 vom 15. November 2011, Ziffer 1.3 be-reinigt-*

§ 36 Dächer in der Kernzone

¹ Dachgestaltung

In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind mit dunkeln und nicht glänzenden Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken.

Für An- und Nebenbauten sind gemäss der Zonentabelle § 54 ZR auch andere Dachformen gestattet. Für die Bedachung von An- und Nebenbauten sind glänzende Bedachungsmaterialien nicht zulässig.

2 Gestaltung der Bauteile an und auf dem Dach

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

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

Dachflächenfenster sind lagemässig horizontal auf einer Ebene anzuordnen und in die Dachhaut zu integrieren.

Technische Einrichtungen (z.B. Parabolantennen, Lüftungsanlagen etc.) sind nur auf An- und Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Kamine und Lüftungsrohre etc. sollten nach Möglichkeit in Firstnähe angeordnet werden und sind in der Farbe der Dachfläche anzupassen.

Solaranlagen: Für Solaranlagen gelten die Bestimmungen von § 104b RBG.

3 Anordnung von Belichtungsbauteilen

In der unteren Dachfläche sind 2 Arten von Belichtungsbauteilen gestattet. In der oberen Dachfläche ist nur eine Art von Belichtungsbauteilen gestattet. Die jeweils zulässige Anordnung von Belichtungsbauteilen ~~sowie von Solaranlagen~~ geht aus der Tabelle hervor.

Vom Regierungsrat nicht genehmigt, siehe RRB

	Belichtungsbauteile						Solaranlagen
	Glasziegel	Dachflächenfenster	Kleingaube	Ochsenauge	Schleppgaube	Giebellukarne	
obere Dachfläche	nein	ja *	ja	ja	nein	nein	ja
untere Dachfläche	ja	ja *	nein	nein	ja	ja	ja

* Die Kombination von Dachflächenfenstern und Schleppgauben bzw. Giebellukarnen auf derselben Dachfläche ist nicht gestattet.

4 Massvorschriften von Belichtungsbauteilen und Solaranlagen

- a) Grossgauben / Lukarnen Frontfläche: max. 1.8 m²
- b) Kleingauben / Ochsenauge Frontfläche: max. 0.6 m²
- c) überdeckte Dacheinschnitte Frontfläche: max. 2.5 m²
- d) Dachflächenfenster / Glasziegel Lichtfläche: max. 0.35 m²
- e) Gesamtfläche Dachflächenfenster / Glasziegel Lichtfläche: max. 2 % der Dachfläche

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt am Rande der Bauteile. Die Bemessung von Dachflächenfenstern und Glasziegeln erfolgt in der Fläche der Dachneigung.

Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege

Solaranlagen sind in der Kernzone bewilligungspflichtig. Sie müssen auf Dächern genügend eingepasst sein. Solaranlagen auf kant. Schutzobjekten dürfen diese nicht wesentlich beeinträchtigen. Siehe auch Wegleitung des Kantons "Solaranlagen in Kernzonen und ISOS-A-Gebieten" Auf der Dachfläche von Hauptbauten sind aufgestellte Solaranlagen nicht gestattet (z. B. senkrecht aufgestellt).

Der untere Teil der Dachfläche entspricht in der Regel dem Raum über dem ersten Dachboden.

Dacheinschnitte sind in der Anordnung wie Lukarnen und Gauben zu behandeln.

Beispiel 1 für Anordnung

obere Dachfläche:

- Ochsenauge

untere Dachfläche:

- Solaranlagen
- Giebellukarnen

Beispiel 2 für Anordnung

obere Dachfläche:

- Kleingauben (z.B. alle als verglaste Dreiecksgauben)

untere Dachfläche:

- Giebellukarne
- Schleppgauben

Beispiel 3 für Anordnung

obere Dachfläche:

- Solaranlagen

untere Dachfläche:

- Dachflächenfenster

Abstandsvorschriften:

§ 19 ZR

D.2 WOHN- UND WOHN-/GESCHÄFTSZONE

§ 37 Wohnzone

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 54 ZR

Wohnzonen:
§ 21 Abs. 1 RBG

Beispiele nicht störende Betriebe:

- Architektur- / Advokaturbüros
- Versicherungsagenturen
- Arzt- / Zahnarztpraxen
- Reisebüro
- Coiffeurgeschäfte

§ 38 Wohn- und Geschäftszone

¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 54 ZR

Wohn- und Geschäftszone:
§ 21 Abs. 2 RBG

Beispiele wenig störende Betriebe:

- Quartierladen
- Versicherung
- Restaurant
- Modellbauer
- Sanitärinstallateur, Maler
- Dienstleistungsbetriebe

² Im Zonenplan Siedlung sind in den Wohn- und Geschäftszonen Bereiche festgelegt, wo auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensive Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Zulassung mässig störende Betriebe: § 21 Abs. 3 RBG

D.3 GEWERBEZONE

§ 39 Gewerbezone

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe. In der Gewerbezone sind Lagerhäuser oder Produktionsstätten im Sinne von Störfallbetrieben zulässig, wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand zur nächsten Wohnzone einhalten.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 54 ZR

Gewerbebezonen:
§ 23 RBG

² In der Gewerbezone G15a und G15b sind in Ergänzung zu § 39 Abs. 1 ZR auch offene Zwischenlager für Primärbaustoffe (z.B. Kies), Recyclingbaustoffe und mineralische Bauabfälle (z.B. Aushub, Humus, Strassenaufbruch, Ausbauasphalt und dergl.) bis zu einer Höhe von 9.5 m ab gewachsenem Terrain gestattet.

³ In der Gewerbezone G15b ist in Ergänzung zu § 39 Abs. 1 und 2 ZR für betriebsbedingte Anlagen (Betonmischwerk und dergl.) eine maximale Höhe von 30.0 m ab gewachsenem bzw. abgegrabenem Terrain zulässig.

⁴ Änderungen an den bestehenden Schutzbepflanzungen gemäss dem Zonenplan Siedlung bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei erforderlicher Entfernung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

siehe Erwägungen RRB Nr. 1596 vom 15. November 2011, Ziffer 1.3

Für die bestehenden Schutzbepflanzungen gelten im Weiteren die Bestimmungen gem. § 47 sowie § 6 (Grünflächenziffer) ZR.

Ausnahmen / Änderungen siehe § 54 ZR.

D.4 WEITERE ZONEN

§ 40 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Aus dem Zonenplan ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

⁴ Ein angemessener Teil der Grundstücksfläche ist als zusammenhängender, mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Flachdächer von Hauptbauten sind zu begrünen.

⁵ In den öW+A-Zonen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

§ 41 Grünzone

¹ Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsraumes und als räumlicher Abstandspuffer zum Wald und zur Bauzone.

² Auf Grünzonen dürfen Gartengestaltungen sowie Fusswege und ungedeckte Sitzplätze angelegt werden, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens 50 % der Grünzone muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein.

³ Terrainveränderungen im Rahmen der Vorschriften gemäss § 23 ZR sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

⁴ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen.

§ 42 Baumschutzzone

¹ Die Baumschutzzone bezweckt die Erhaltung des Baumbestandes.

² Mit Ausnahme der Obstbäume gelten alle Bäume als geschützt, sofern sie in 1.0 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 1.0 m aufweisen.

³ Die Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Wenn ein geschützter Baum krankheitshalber gefällt werden muss, ist vor dem Fällen die Zustimmung beim Gemeinderat einzuholen. Dieser hat über eine allfällige Ersatzpflanzung zu befinden.

Zone für öffentliche Werke und Anlagen:
§ 24 RBG

Als naturnahe Grünräume gelten: Mager- und Blumenwiesen, magerere, extensiv genutzte Scherrasen (keine Düngung), Brachland- und Ruderalflächen, Gehölze und Hecken, Kies- und Steinanlagen sowie Weiher und Tümpel.

Betreffend Baumbestand in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die Bestimmungen gemäss § 46 Abs. 3 ZR.

Grünzonen:
§ 27 RBG

§ 62 RBV:
Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern

§ 43 Uferschutzzone

¹ Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzziel widersprechen, grundsätzlich untersagt. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt.

³ Die offenen Bachläufe sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Gestattet sind Reinigung, Unterhalt des Bachlaufs und die Pflege der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der uferbegleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt.

⁴ In der Regel erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

Uferschutzzonen:
§ 13 RBV

§ 44 Archäologische Schutzzone

¹ Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

² Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzonen werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und, soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

³ Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Bodennutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen mit Baumassnahmen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Kantonsarchäologie) einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.

⁴ In archäologisch untersuchten Bereichen oder Bereichen, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen notwendig.

Archäologische Schutzzonen:
§ 19 RBV

Archäologiegesezt (ArchG) vom
11. Dezember 2002

Entsprechende Abklärungen sind
im Einzelfall mit den zuständigen
Behörden vorzunehmen.

D.5 OBJEKTE

§ 45 Geschützte Brunnen

Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen sind geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

Gebäudeobjekte im Dorfkern sind
in den Bestimmungen zur Kern-
zone enthalten (§ 32 und 33 ZR).

§ 46 Erhaltenswerte Bäume, Baumreihen und Baumbestände

¹ Die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerten Bäume und Baumreihen sind fachmännisch und artgerecht zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden.

² Wenn ein Einzelbaum bzw. Bäume aus der Baumreihe krankheitshalber oder aus anderen zwingenden Gründen gefällt werden müssen, so ist in unmittelbarer Umgebung ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen bzw. die Baumreihe mit Ersatzpflanzungen wieder zu vervollständigen. Als Ersatz sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Vor dem Fällen ist die Zustimmung beim Gemeinderat einzuholen. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden. *siehe Erwägungen RRB Nr. 1596 vom 15. November 2011, Ziffer 1.3*

³ Der vorhandene Baumbestand in den einzelnen öW+A-Zonen und in den im Zonenplan ausgewiesenen Gebieten mit hohem Baumbestand ist zu erhalten. Im Rahmen von baulichen Massnahmen ist der bestehende Baumbestand zu berücksichtigen und allfällige Ersatzmassnahmen (Neupflanzung von Einzelbäumen, Hecken u. a. ökologisch wertvollen Vegetationstypen) vorzusehen.

§ 47 Erhaltenswerte ökologische Flächen und Gehölze sowie bestehende Schutzbepflanzungen

¹ Die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerten ökologischen Flächen und Gehölze sowie bestehende Schutzbepflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten, fachmännisch und artgerecht zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.

² Die Pflege von Gehölzen (zurückschneiden, auslichten bzw. auf den Stock setzen usw.) soll periodisch, jedoch mindestens alle 3 - 5 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an einheimischen und standortgerechten Arten zu fördern, in dem langsamwachsende Arten seltener geschnitten werden.

³ Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zu den ökologischen Flächen und Gehölzen einzuhalten, im Minimum 2.0 m.

⁴ Schränken bestehende Objekte die Überbauung von Parzellen ein, können diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, soweit nötig, entfernt werden. Bedingung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung in unmittelbarer Umgebung. Vor der Entfernung ist die Zustimmung beim Gemeinderat einzuholen. Dieser hat über die Ersatzpflanzung zu befinden. *siehe Erwägungen RRB Nr. 1596 vom 15. November 2011, Ziffer 1.3*

§ 48 Beiträge für Pflegemassnahmen

Der Gemeinderat kann nachträglich für die sachgemässe Pflege von erhaltenswerten bzw. geschützten Objekten finanzielle Beiträge leisten. Dem Gemeinderat ist dazu ein Gesuch mit Beschrieb der Pflegemassnahmen einzureichen.

Grundlage zur Aufnahme in die Zonenvorschriften Siedlung bildete das Naturinventar Siedlungsraum '07 im Sinne von § 11 NLG.

Ausnahmen / Änderungen siehe § 54 ZR.

Im Gebiet "Ebene" ist ein hoher Baumbestand vorhanden, welcher massgeblich zur Gliederung und Durchgrünung der bestehenden und mehrgeschossigen Überbauung beiträgt. Das Gebiet "Ebene" umfasst den Bereich zwischen der Rheinstrasse und der HPL in der Zone W3a und WG3.

Grundlage zur Aufnahme in die Zonenvorschriften Siedlung bildete das Naturinventar Siedlungsraum '07 im Sinne von § 11 NLG.

Ausnahmen / Änderungen siehe § 54 ZR.

E. GEFAHRENZONEN

§ 49 Gefahrenzonen allgemein

¹ Für Neubauten und Anlagen sowie für wesentliche Änderungen bestehender Bauten und Anlagen, welche in rechtskräftigen Gefahrenzonen realisiert werden sollen, sind Massnahmen zu treffen, die diese Objekte gegen Einwirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

² In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt grundsätzlich ein Bauverbot für sämtliche bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen.

³ 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.

⁴ Die baulichen Massnahmen und deren Wirkung, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

⁵ Die Haftung des Gemeinwesens für die aufgrund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die aufgrund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 50 Gefahrenzonen Überschwemmung

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

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute und Anlage eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegende, gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

² Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

³ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

⁴ Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.

§ 30 RBG

Neben den vorliegenden Gefahrenzonen geben die Intensitätskarten des Kantons (geoview.bl.ch, Thema Naturgefahren) weitere Hinweise für Art und Umfang von Schutzmassnahmen.

Bei Bauprojekten innerhalb der Gefahrenzonen wird empfohlen, vor Baugesucheingabe Kontakt mit der Gemeinde und den kantonalen Fachstellen aufzunehmen (Bauinspektorat, Basellandschaftliche Gebäudeversicherung).

vgl. auch die Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung (Kanton).

Erforderlicher Nachweis in den Baugesuchplänen: z.B. Schutzmassnahmen vor Überschwemmungen.

Für die Baueingabe sind die Wegleitung "Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Basel-Landschaft" (BIT / BGV) und die entsprechenden Formulare zu beachten.

Die Anordnung von weitergehenden Schutzmassnahmen (z.B. Berücksichtigung 300-jähriges Ereignis) wird von der Bewilligungsbehörde verfügt.

Die massgebende Schutzhöhe in absoluten Werten (m.ü.M) ist aus der Addition der Höhe des gewachsenen bzw. vorliegend gestalteten Terrains und den relativen Angaben der Fliesstiefenkarten HQ100 abzuleiten.

Ob und in welchem Masse zum Beispiel eine Änderung der massgebenden Kote zum Messen von Fassaden- und Gebäudehöhen (aufgrund Terrainveränderungen in Zusammenhang mit Hochwasserschutz) möglich ist, muss im Rahmen einer Interessenabwägung geklärt werden. Dabei ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild mit einzubeziehen.

§ 51 Gefahrenzonen Rutschung

¹ Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Für spontane Rutschungen und Hangmuren gilt ein Ereignis mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) als Schutzziel. Insbesondere sind bei Bauvorhaben Böschungen sowie Baugruben nach Anweisung eines Geologen fachgerecht zu sichern.

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

² Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse, unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe, ohne Leck standhalten.

³ Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

⁴ In Arealen, die innerhalb von Gefahrenzonen Rutschung, mittlere Gefährdung liegen, darf grundsätzlich nicht versickert werden. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit trotzdem möglich, so ist dies mit einem geologischen Gutachten nachzuweisen und zu begründen.

Der Gemeinderat kann in Ergänzung zu den übergeordneten Anforderungen an ein Gutachten, weitere Abklärungen verlangen.

Zu beachten sind die Empfehlungen und Massnahmen des GEP Füllinsdorf.

F. SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN

§ 52 Quartierplanungen

¹ Quartierpläne, gestützt auf § 37 ff. RBG, sind grundsätzlich in jeder Bauzone möglich.

² Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind unter der Berücksichtigung der in § 49 Abs. 3 ZR definierten Kriterien im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeinde-Versammlung möglich. Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

³ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild (gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung, lage- und umgebungsgerechte Nutzungsdichte);
- Wohnqualität und Wohnhygiene (attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Bepflanzung, zweckmässige und sichere Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz, Abstellräume in Mehrfamilienhäusern);
- Auswirkungen auf die Nachbarschaft (nachbarschaftsverträgliche Nutzungsdichte und Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung);
- Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz (zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz);
- Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen.

§ 37 ff. RBG: Zweck, Inhalt, Form, Verfahren, Änderungen etc. betreffend Quartierplanung

Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen.

Die Mindestfläche eines Quartierplanes soll in der Regel ca. 3'000 m² nicht unterschreiten.

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohngyienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

In der Regel sind Quartierplanungen auf der Stufe eines Überbauungskonzeptes der kantonalen Arealbaukommission zur Begutachtung vorzulegen. Die Arealbaukommission prüft das Überbauungskonzept im Sinne von § 37 Abs. 1 RBG bzw. der nebenstehenden Kriterien.

G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 53 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.

² Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz geahndet. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

§ 54 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen gemäss § 7 Abs. 2 RBV von den Zonenvorschriften zu beantragen.

² Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

³ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Schutzvorschriften für Schutzobjekte gestatten, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, wichtige Gründe geltend gemacht werden, ein ausgesprochener Härtefall vorliegt.

§ 55 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben, insbesondere:

- Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 3445 vom 08. November 1988 und nachfolgende Mutationen;
- Richtplan "Ebene", RRB Nr. 3518 vom 23. Dezember 1968;
- Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (für das Siedlungsgebiet), RRB Nr. 2159 vom 16. September 1997.

§ 56 Inkrafttreten

Die von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahrens mit Zuständigkeit der Gemeinde, das kantonale Bauinspektorat.

Diese nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.

*Ausnahmefälle:
§ 7 Abs. 2 RBV*

Dies betrifft insbesondere für Schutzobjekte gem. §§ 35, 42, 45, 46, 47 ZR (es handelt sich hierbei um Objekte, die keinem Bewilligungsverfahren gem. RBG, RBV unterliegen).

Das Übergangsrecht für die Anwendung dieser Zonenvorschriften ist in § 125 RBG (anwendbares Recht) definiert.

Die im Zonenplan Siedlung ausgewiesenen Gesamtüberbauungen sowie Quartierplanungen bilden eigenständige Nutzungsplanungen (Sondernutzungsplanungen) und bleiben in Rechtskraft.

§ 31 Abs. 5 RBG

Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt, gestützt auf das RPG, ca. 15 Jahre.

Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls den geänderten Verhältnissen und Entwicklungsabsichten anzupassen.

H. ZONENTABELLE

§ 57 Nutzungsvorschriften der Bauzonen

Zonenbezeichnung	maximale Wohnungszahl pro Baukörper	maximale Vollgeschosszahl	maximale Nutzungsziffer, exkl. Dachgeschoss	maximale Nutzungsziffer für Dachgeschoss	minimale Grünflächenziffer	maximale Sockelgeschosshöhe	maximale Fassadenhöhe	maximale Gebäudehöhe	maximale Gebäudelänge	zulässige Dachform für Hauptbauten	zulässige Dachneigung für Hauptbauten	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	zulässige Dachform / -neigung für Nebenbauten	Lärmpflichtigkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
K2	frei	2	65 %	--	--	3.0 m	6.0 m	14.0 m	frei	symmetr. Satteldächer	40 – 50 °	zulässig gemäss Definition	Satteldach Schrägdach	III
W1	3 ⁵⁾	1	25 %	15 %	--	3.0 m	3.5 m	6.0 m	25.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II/III ⁽¹⁾
W2	frei	2	50 %	15 %	--	1.5 m	6.0 m	9.0 m	35.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
W3a	frei	3	75 %	5 %	--	3.0 m	8.5 m	12.0 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
W3b	frei	3	75 %	15 %	--	1.5 m	9.0 m	12.0 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
WG2	frei	2	50 %	15 %	--	3.0 m	6.5 m	9.5 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II/III ⁽¹⁾
WG3	frei	3	75 %	5 %	--	3.0 m	9.0 m	12.0 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	III
G12	gemäss § 23/5 RBG	--	--	--	15 %	--	--	12.0 m	frei	frei	frei	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	frei	III
G15 G15a G15b	gemäss § 23/5 RBG	--	--	--	15 %	--	--	15.0 m ^(2, 3)	frei	frei	frei	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	frei	III
öW+A	§ 40 ZR													II ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 Abs. 2 LSV von ES II in ES III für ausgeschiedene Bereiche im Zonenplan Siedlung

⁽²⁾ Höhe für Zwischendeponien in der G15a und G15b gemäss § 39 Abs. 2 ZR: max. 9.5 m

⁽³⁾ Gebäudehöhe für betriebsbedingte Anlagen (Betonmischwerk und dergl.) in der G15b gem. § 39 Abs. 3 ZR: max. 30.0 m

⁽⁴⁾ Gültigkeit der Zuordnung gemäss § 40 Abs. 5 ZR

⁽⁵⁾ Wird bei Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern bzw. einer Reiheneinfamilienhausbebauung der Gesamt-Baukörper durch eine Parzellengrenze durchtrennt, gilt die Wohnungszahlbeschränkung pro Parzelle für den entsprechenden Baukörper-Teil.

I. BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNGEN

Erstbeschlüsse Gesamtrevision und Mutation 2011

Gemeinde

Beschlüsse des Gemeinderates:	25. Januar 2011 / 25. Oktober 2011
Beschlüsse der Gemeindekommission:	5. April 2011 / 29. November 2011
Beschlüsse der Einwohnergemeinde-Versammlungen:	14. April 2011 / 12. Dezember 2011
Referendumsfristen:	15. April bis 14. Mai 2011 / 13. Dezember 2011 bis 11. Januar 2012
Urnenabstimmung:	--
Publikationen der Planaufgaben im Amtsblatt:	Nr. 17 vom 28. April 2011 / Nr. 2 vom 20. Januar 2012
Planaufgaben vom:	29. April bis 28. Mai 2011 / 20. Januar bis 18. Februar 2012

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Fritz Hartmann

Der Gemeindeverwalter:



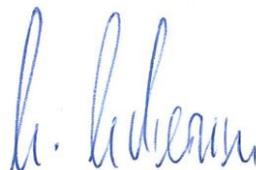
Kurt Sidler

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschlüssen Nr. 1596 vom 15. November 2011 / Nr. 1368 vom 28. August 2012

Publikationen der Regierungsratsbeschlüsse
im Amtsblatt Nr. 46 vom 17. November 2011 / Nr. 35 vom 30. August 2012

Der Landschreiber:



Beschlüsse Mutation 2021 / Naturgefahren

Gemeinde

Beschlüsse des Gemeinderates:	16. November 2021
Beschlüsse der Gemeindekommission:	29. November 2021
Beschlüsse der Einwohnergemeinde-Versammlungen:	7. Dezember 2021
Referendumsfristen:	ungenutzt abgelaufen
Urnenabstimmung:	--
Publikationen der Planaufgaben im Amtsblatt:	Nr. 11 vom 17. März 2022
Planaufgaben vom:	17. März 2022 bis 15. April 2022

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:



Der Gemeindeverwalter:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschlüssen Nr. 2023-829 vom 20. Juni 2023

Publikationen der Regierungsratsbeschlüsse
im Amtsblatt Nr. 49 vom 22. Juni 2023

Die Landschreiberin:



J. ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT (PRINZIPISSKIZZEN)

Verzeichnis der Prinzipskizzen	Seite
Nutzungsziffer	25
Nutzungsübertragung	26
Gebäudeprofil allgemein	26
Sockelgeschosshöhe	27
Dachprofil	28
Versetzte Gebäudeprofile	28, 29
Gebäudeprofil in Gewerbebezonen	29
Abgrabungen am Sockelgeschoss	30
Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten	30
Gebäuelänge	31
Dachgestaltung	31
Dachaufbauten inkl. Attikageschoss	31, 32
Energieanlagen	32

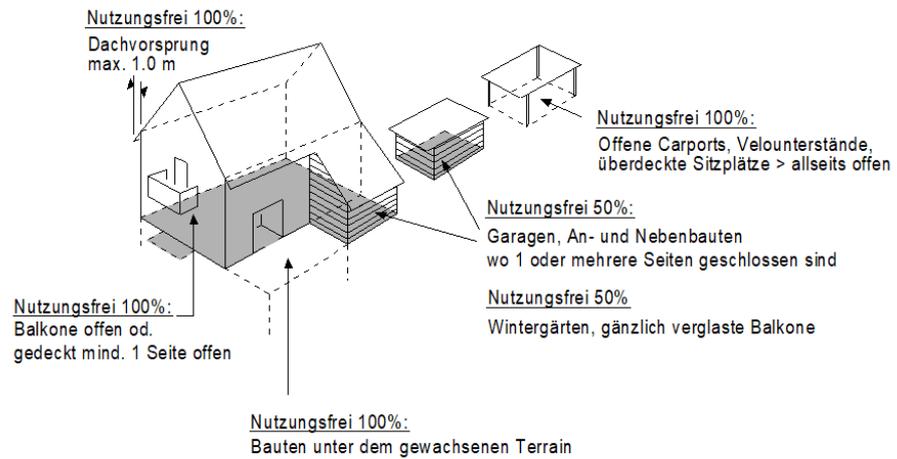
Bemerkung zu den Prinzipskizzen

Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung und haben somit keine Rechtswirksamkeit.

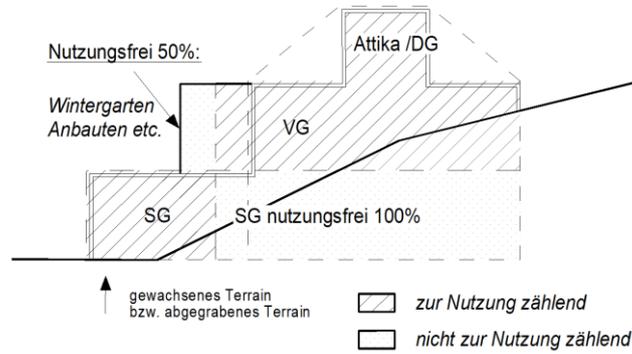
§ 4

Nutzungsziffer

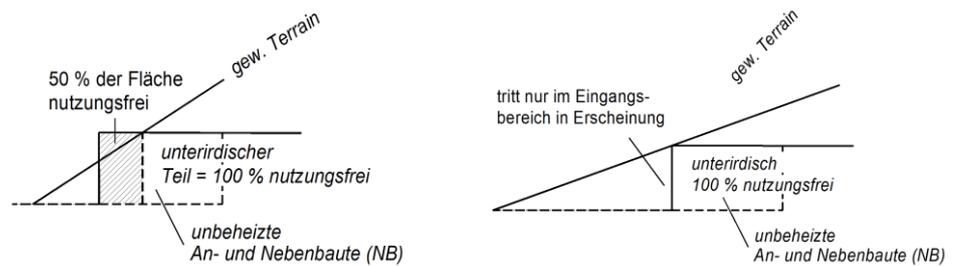
Nutzungsfreie Bauten und Bauteile



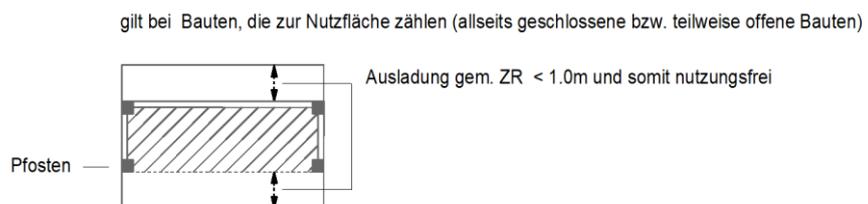
Nutzungsfreie Bauten in Bezug zum Sockelgeschoss

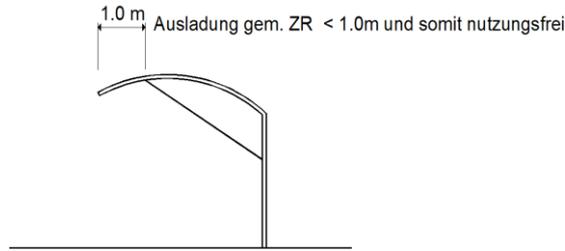


Unterirdische An- und Nebenbauten

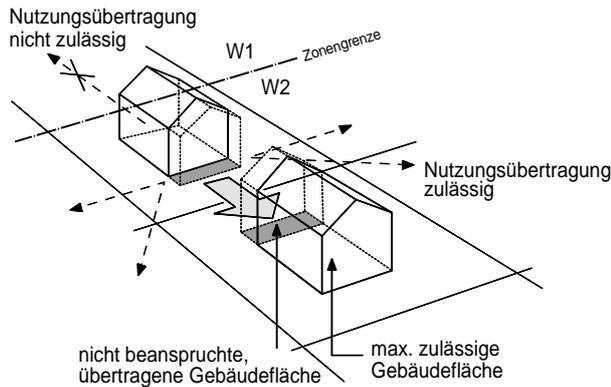


Vorspringende Dächer





§ 5
Nutzungsübertragung



Beispiel für Nutzungsübertragung (W1-Zone) - Nutzungsziffer = 25% (NZ)

> Anteile an Anmerkungsparzellen können bei der Grundstücksfläche hinzugezählt werden.

Parzelle 1 (Grundstück, welches Nutzfläche an Parz. 2 abtreten möchte):

Grundstücksfläche 1'000 m²:
 25 % NZ entspricht einer Nutzfläche von 250 m²
 Nutzungsübertragung möglich > 15% von 250 m²= 37.5 m²

> Abtretung nur innerhalb der gleichen Bauzone auf benachbarte Grundstücke möglich/

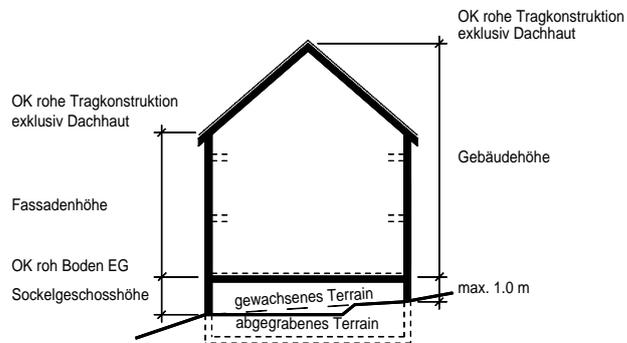
Parzelle 1 (Grundstück, welches Nutzfläche von Parz. 1 übernimmt):

Grundstücksfläche 500 m²:
 25 % NZ entspricht einer Nutzfläche von 125 m²
 Nutzungsübertragung bzw. Übernahme von Nutzfläche benachbarter Parzellen gleicher Zone möglich
 > 15% von 125 m²= 18.75 m²

> Parzelle 2 kann lediglich 18.75 m² übernehmen, auch wenn Parzelle 1 in der Summe mehr Fläche abtreten könnte.

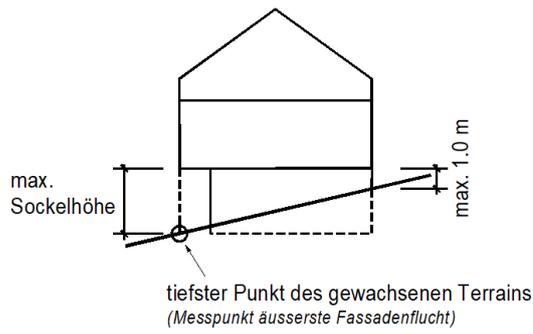
§ 7 – 8 Gebäudeprofil

Sockelgeschoss- / Fassaden- / Gebäudehöhe

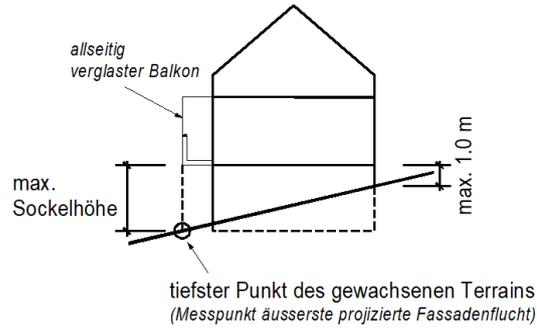


§ 7
Sockelgeschosshöhe

Messpunkt Sockelgeschoss (äusserste Fassadenflucht)

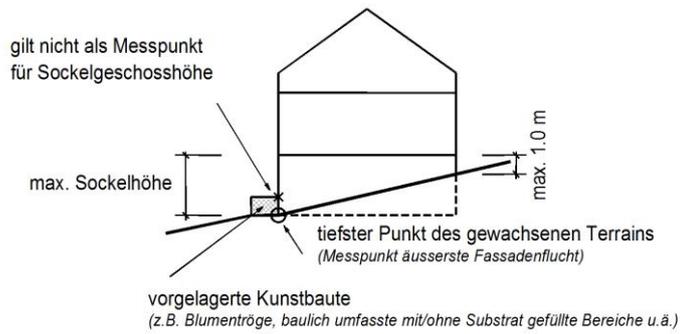


überkragende Bauteile



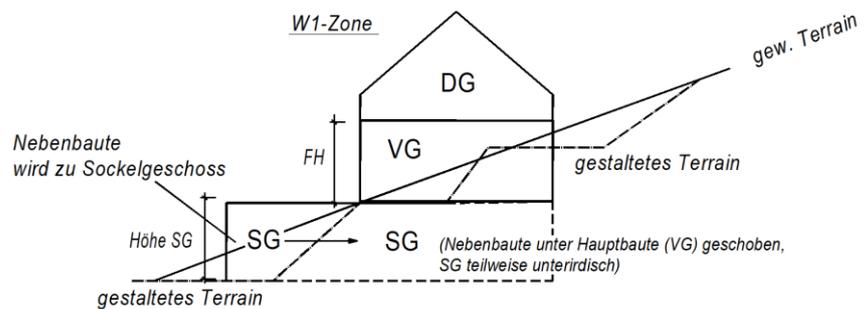
geschlossene Balkone

Messpunkt Sockelgeschoss (vorgelagerte Kunstbauten)

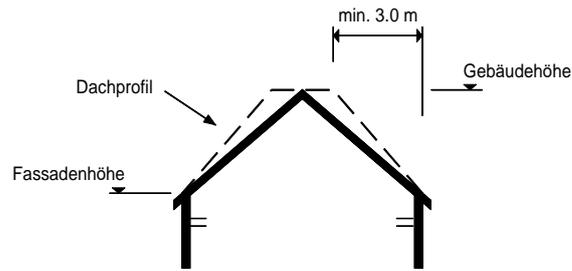


Anordnung Sockelgeschoss W1-Zone (Nebenbaute unter Hauptbaute / in den Hang gebaute Garage)

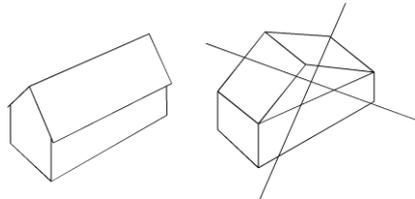
Nebenbaute unter Hauptbaute



§ 10
Dachprofil

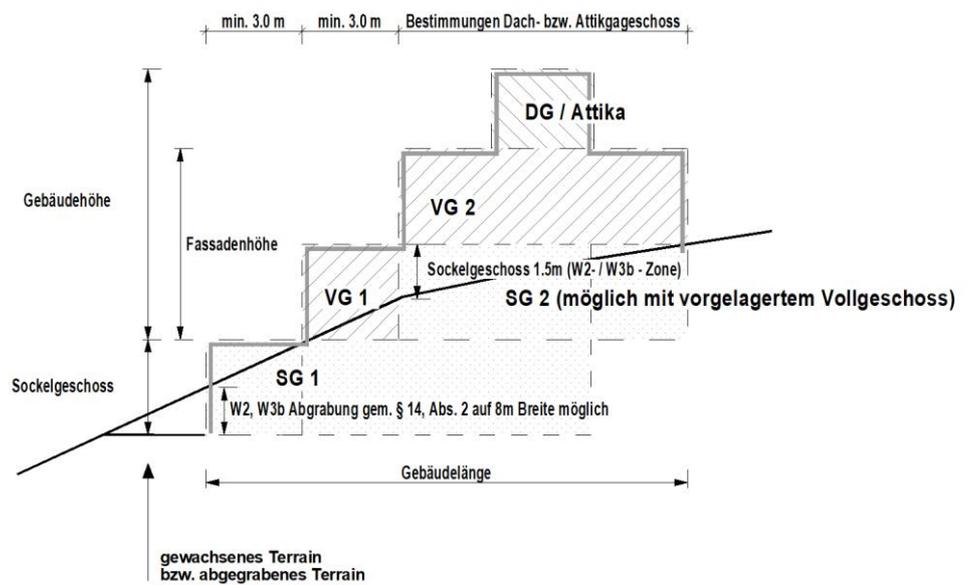


Giebelseite (Firstanordnung)



§ 11
Versetzte Gebäude-
profile

Terrassenbauten in W2-Zone und höher

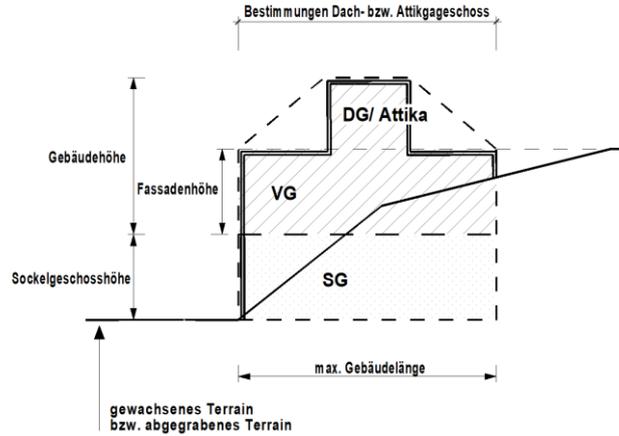


§ 11

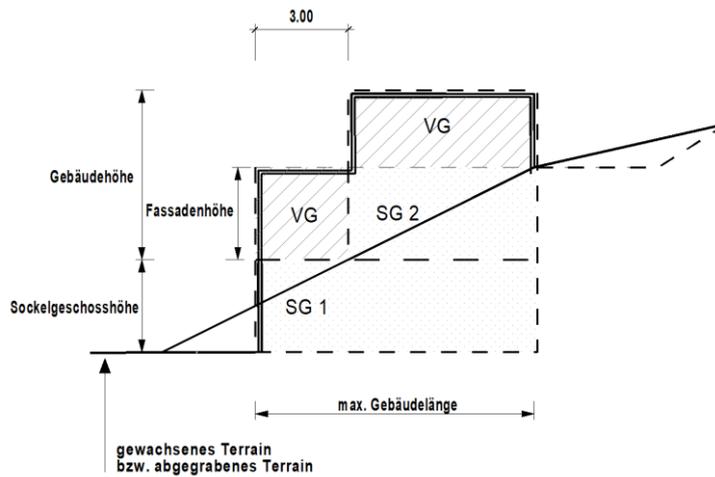
Wohnbauten versetzt in der W1-Zone (gem. § 11, Abs. 3) – 2 Varianten möglich

Versetzte Gebäudeprofile

Variante mit Dachgeschoss oder Attika

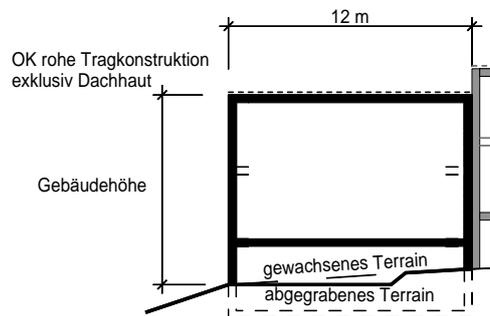


Variante mit Vollgeschoss ohne Dachgeschoss / Attika



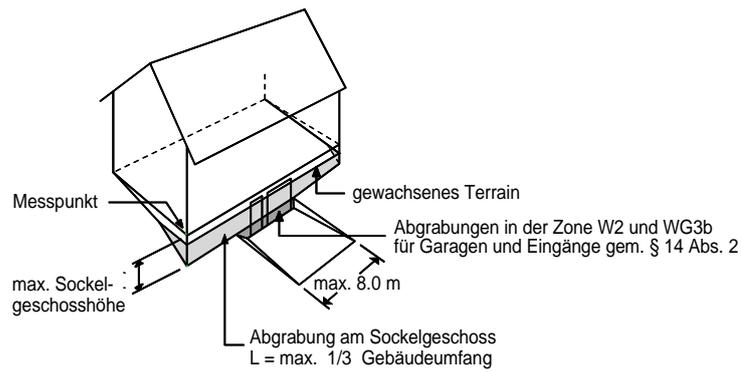
§ 12

Gebäudeprofil in Gewerbebezonen



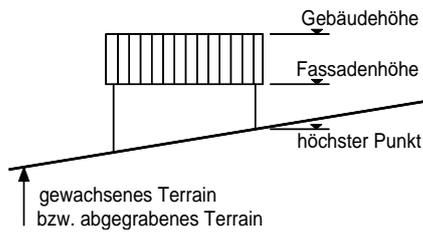
§ 14

Abgrabungen am Sockelgeschoss



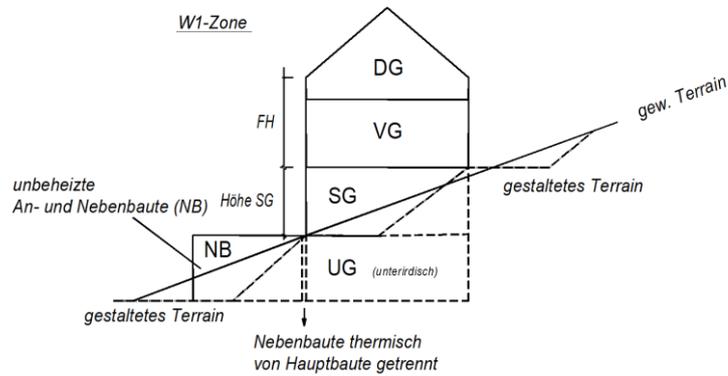
§ 15

Fassadenhöhe/ Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten

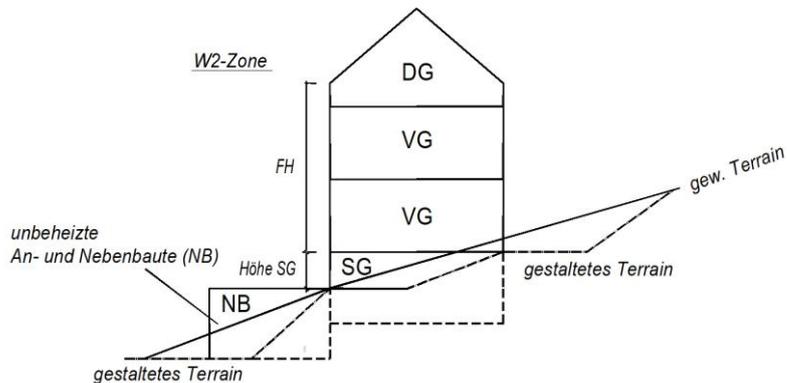


Vorgelagerten unbeheizte An- und Nebenbauten (in Bezug zum Sockelgeschoss)

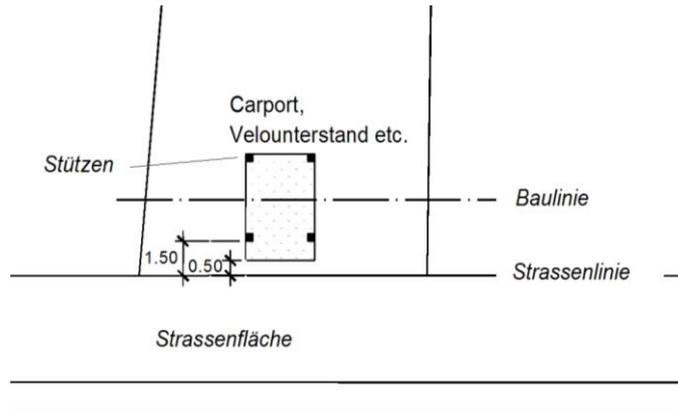
W1-Zone: Unbeheizte An- und Nebenbaute, von der Hauptbaute thermisch getrennt



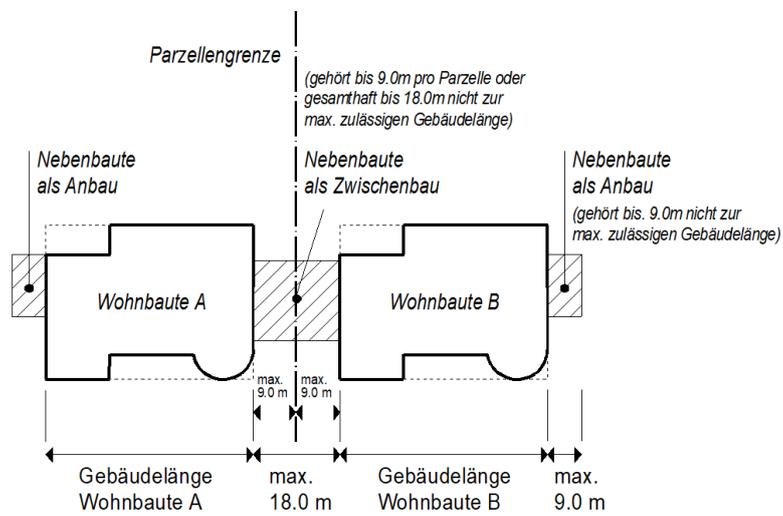
W2-Zone: Unbeheizte An- und Nebenbaute,



Bauten zwischen Baulinie und Strassenlinie

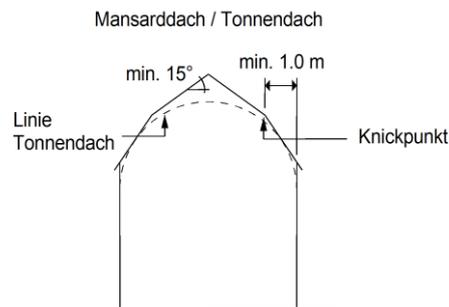


§ 16
Gebäuelänge



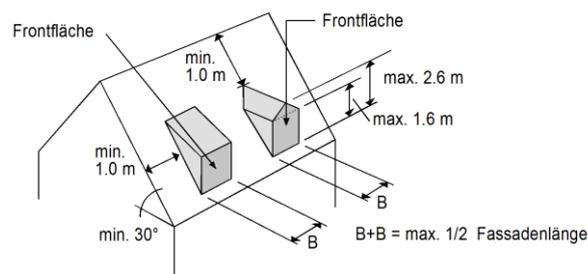
§ 18 Dachgestaltung

Mansarddach / Tonnendach

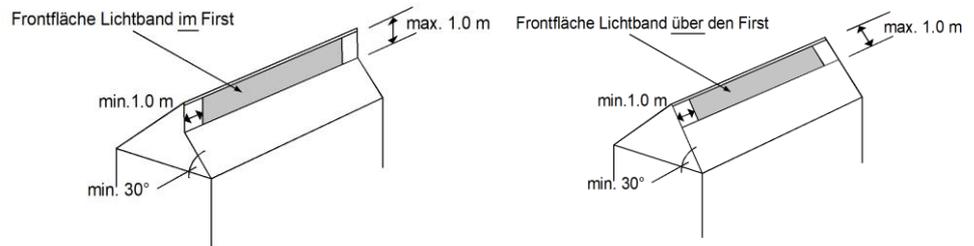
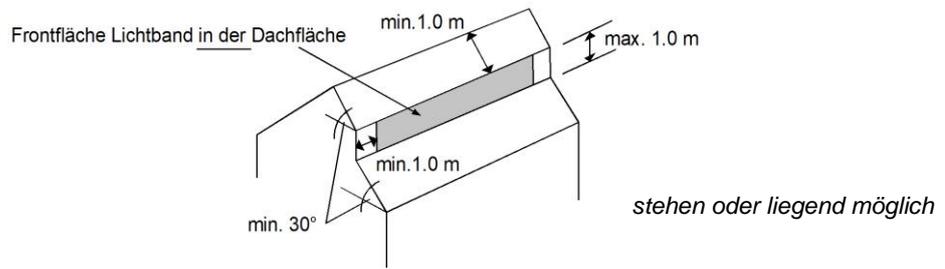


§ 19
Dachaufbauten

Frontflächen / Abstände (Abs. 1 – 6)

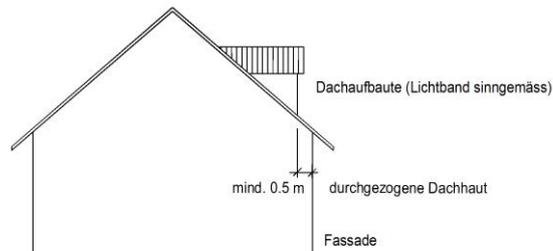


Lichtband in der Dachfläche (Abs. 6)



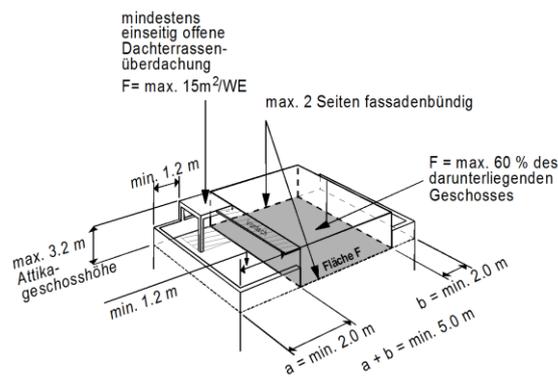
§ 19
Dachaufbauten

Minimalabstand für durchgezogene Dachhaut (Abs. 3, 6)

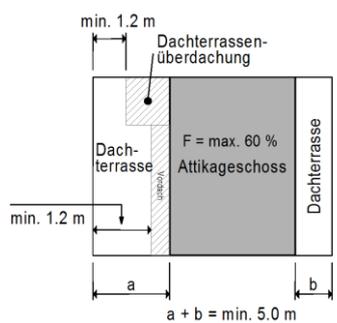


(Attikageschoss,
§ 19 Abs. 7)

Maximalmasse und Abstände



Fassadenbündige Seiten



in steilen Hanglagen auf 3 Seiten fassadenbündig erlaubt

