



Gemeinde Lupsingen

Zonenreglement Siedlung

Revision 2001

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
VORBEMERKUNGEN	3
Antennenreglement	3
Lärm-Empfindlichkeitsstufen	3
ALLGEMEINES	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Bestandteile	4
Art. 3 Geltungsbereich	4
ZONENEINTEILUNG UND VORSCHRIFTEN	5
Art. 4 Zoneneinteilung (Ergänzung mit Zone W1A)	5
Art. 5 Bauvorschriften (Ergänzung mit Zone W1A)	5
Art. 6 Bauliche Nutzung	5
Art. 7 Gebäudeprofil	6
Art. 8 Immissionsschutz	7
Art. 9 Quartierplanungen	8
ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN	9
Art. 10 Höhere Bauweise in der Kernzone (K2)	9
Art. 11 Dorfkernerhaltung (K2)	9
Art. 12 Schützenswerte Bauten, Erhaltenswerte Bauvolumen (K2)	9
Art. 13 Erhaltenswerte Elemente (K2)	10
Art. 14 Dachaufbauten und Dachgestaltung (K2, W1, W1A, WG1, WG2, WG2A)	10
Art. 15 Dachflächenfenster in der Kernzone (K2)	11
Art. 16 Solaranlagen in der Kernzone (K2)	11
Art. 17 Dachform/Dachneigung (K2, W1, W1A, WG1, WG2, WG2A)	11
Art. 18 Lagerplätze (K2, W1, W1A, WG1, WG2, WG2A)	11
Art. 19 Geländeveränderungen (K2, W1, W1A, WG1, WG2, WG2A)	12
Art. 20 Sichtschutz Gewerbezone (G1)	12
Art. 21 Reklameeinrichtungen (K2, W1, W1A, WG1, WG2, WG2A, Strassenraum)	12
Art. 22 Ökologischer Ausgleich (alle Zonen)	12
SCHLUSSBESTIMMUNGEN	13
Art. 23 Vollzug	13
Art. 24 Ausnahmen	13
Art. 25 Besitzstandgarantie	13
Art. 26 Aufhebung früherer Beschlüsse	13
Art. 27 Inkrafttreten	13
BESCHLÜSSE	14

Beilage

Lärm-Epfindlichkeitsstufen

'Gesetzesverweise'

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (siehe Erwägungen RRB), das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, die dazugehörige Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986, das kantonale Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992, das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) erlässt die Gemeinde folgende Zonenvorschriften Siedlung:

VORBEMERKUNGEN

Für sämtliche raumplanerische Aussagen ausserhalb des Siedlungsgebietes sind die Zonenvorschriften Landschaft massgebend.

Antennenreglement

Bezüglich Vorschriften für Empfangsantennen wird auf das gültige Antennenreglement verwiesen.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen

Bezüglich Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen wird auf das separate Dokument 'Lärm-Empfindlichkeitsstufen' RRB Nr. 409 vom 11.2.92 in der Beilage verwiesen.

ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Ordnung der Nutzung und der Bautätigkeit innerhalb des Baugebietes.

Art. 2 Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenreglement Siedlung
- Zonenplan Siedlung Masstab 1:2'000

Art. 3 Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Siedlungsgebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der im Zonenplan dargestellte 'Perimeter Zonenplan Siedlung'.

ZONENEINTEILUNG UND VORSCHRIFTEN

Art. 4 Zoneneinteilung

Die Unterteilung in verschiedene Zonen erfolgt gemäss den im RBG aufgeführten Nutzungs- und Bauzonen.

K2	Kernzone im Sinne § 22 RBG
W1	Wohnzone im Sinne § 21 RBG
W1A	Wohnzone im Sinne § 21 RBG ⁽¹⁾
WG1, WG2, WG2A	Wohn- und Geschäftszone im Sinne § 21 RBG
G1	Gewerbezone im Sinne § 23 RBG
ÖW	Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Sinne § 24 RBG und der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmungen

Art. 5 Bauvorschriften

	zulässige Vollgeschosszahl	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gemäss §§ 47ff RBV	zulässige Nutzungsziffer in % gemäss § 48 RBV	zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss Art. 7	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss Art. 7	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss Art. 7	zulässige Gebäudelänge in m gemäss Art. 7	zulässige Dachform und Dachneigung gemäss Art. 17	Dachaufbauten gemäss Art. 14	massgebende Ergänzungsbestimmungen siehe Art. ...
K2	2	frei	50	frei	1.0	6.0	14.0	frei	Sattel min. 40°	zulässig	10-19, 21, 22
W1	1	frei	30	frei	3.0	3.5	7.5	25	Sattel Walm min. 15°	zulässig	14, 17-19, 21, 22
W1A 2)	1	Frei	38	Frei	2.0	3.5	3.5	30	Flachdach	Nicht zulässig	17, 17-19, 21, 22
WG1	1	frei	35	frei	3.0	3.5	7.5	30	Sattel Walm min. 15°	zulässig	14, 17-19, 21, 22
WG2	2	frei	35	frei	1.5	6.5	10.5	30	Sattel Walm min. 15°	zulässig	14, 17-19, 21, 22
WG2A	2	frei	35	frei	1.5	6.5	12.5	20	Sattel Walm min. 35°	zulässig	14, 17-19, 21, 22
G1	frei	gemäss § 23 RBG	frei	frei	frei	frei	8.0 ¹⁾	25	frei	zulässig innerhalb Geb.profil	20, 22

¹⁾ Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains an der talseitigen Fassadenflucht gemessen.

Art. 6 Bauliche Nutzung

1

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer gemäss §§ 46, 47, 50 und 51 RBV festgelegt.

2) Änderung genehmigt an der EGV vom 09.06.2005 und Regierungsratsbeschluss Nr. 1487 vom 20.09.2005

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung

aussen liegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen

Pergolen

unterirdische Garagen

in den Hang gebaute Garagen, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen

nachträgliche Fassadendämmungen

die nicht zur Bebauung zählende Gesamtfläche für Garagen, Windfänge und Kleinbauten darf für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser max. 25.00 m² je Gebäudeeinheit betragen

bei Mehrfamilienhäusern beträgt die Freifläche max. 15.00 m² pro Wohnung. Für Windfänge gelten max. 10.00 m² pro Mehrfamilienhaus als Freifläche

Als Windfänge gelten nur unbeheizte, vor der isolierten Gebäudehülle angeordnete Eingangspartien.

Als nicht zur überbauten Fläche zählende Nebengebäude gelten nur unbeheizte Nebenräume wie Velounterstände, Holzlagerplätze, Geräteräume, etc.

3

Für Überbauungen, die dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung tragen, kann der Gemeinderat die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

4

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

5

Eine Nutzungsübertragung wird auch für Abtretungsflächen an kommunale Strassenanlagen gewährt, wenn dies bei der Entschädigung für die Landabtretung angemessen berücksichtigt wird (Preisreduktion um 2/3 des Verkehrswertes). Eine solche Vereinbarung ist im Kauf bzw. Kaufrechtsvertrag festzuhalten.

Art. 7 Gebäudeprofil

1

In den Kern-, Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen gelten nachfolgende Definitionen und Gebäudeprofilvorschriften:

- Sockelgeschoss:
 - Die Oberkante der Sockelgeschosdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in den Bauvorschriften in Art. 5 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.
- Abgrabungen am Sockelgeschoss:
 - Für K2, W1, WG1, WG2, WG2A:
 - Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den Bauvorschriften angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Für K2, WG2, WG2A

Wo in den Bauvorschriften Sockelgeschosshöhen von weniger als 2.50 m zugelassen sind, darf pro Baukörper für Garageneinfahrten und Hauseingangspartien die halbe Fassadenlänge, jedoch mindestens eine Länge von 5 m abgegraben werden. Das Sockelgeschoss darf in diesem Bereich aber nicht mehr als 2.50 m hoch in Erscheinung treten.

- Fassadenhöhe:
Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschosssdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
- Gebäudehöhe:
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschosssdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.
- versetzte Geschosse:
Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

2

In der Gewerbezone gelten nachfolgende Definitionen und Gebäudeprofilvorschriften:

- Gebäudehöhe:
Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.
- höhere Bauten und Bauteile:
Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

3

In den Zonen W1, WG1, WG2, WG2A gelten nachfolgende Bestimmungen betreffend Gebäudelänge:

- Gebäudelänge:
Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise müssen nicht zur Gebäudelänge zählende An- und Zwischenbauten eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und wesentlich kleinere Grundfläche aufweisen als der Hauptbaukörper.

Art. 8 Immissionsschutz

1

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind im Sinne § 87 RBG verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

2

Bezüglich Immissionsschutz in den einzelnen Zonen gelten die Abstufungen gemäss §§ 21 - 24 RBG.

Als nicht störende Betriebe gelten beispielsweise kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, Praxen, emissionsarme Betriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Als wenig störende Betriebe gelten beispielsweise Geschäfte, Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Als mässig störende Betriebe in den Kernzonen gelten beispielsweise publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe, kleinere Schreinerei- und metallverarbeitende Betriebe und ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Als mässig störende Betriebe in den Gewerbebezonen gelten beispielsweise Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

Art. 9 Quartierplanungen

1

Die Erstellung von Quartierplänen im Sinne §§ 37 - 47 RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

2

Quartierpläne sind als Entwurf durch die kantonalen Instanzen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem RBG.

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN

Die in Klammern angegebenen Zonenbezeichnungen zeigen, für welche Zonen diese Ergänzungsbestimmung massgebend ist.

Art. 10 Höhere Bauweise in der Kernzone (K2)

1

Wird in der Zone K2 ein Altbau ersetzt, so darf der Baukubus des Neubaus gleich gross sein, wie derjenige des Altbaues. Eine Überschreitung der zonengemässen Vollgeschosszahl und Bebauungsziffer sowie Abweichungen von den Gebäudeprofilvorschriften sind dabei zulässig.

2

Sämtliche Bauten müssen sich in ihrem Erscheinungsbild dem Ortskern anpassen.

Art. 11 Dorfkernerhaltung (K2)

1

Die Ausscheidung der Kernzone und die weiteren auf die Kernzone bezogenen Ergänzungsbestimmungen bezwecken die Erhaltung des Ortskernes als massgebendes Element des Dorfbildes.

2

Sämtliche baulichen Veränderungen (Umbauten, Neubauten, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) sollen das Erscheinungsbild des Dorfkernes erhalten, ergänzen und verbessern.

3

Neubauten sollen den Dorfkern harmonisch ergänzen, indem sie sich hinsichtlich Volumen, Massstab, Material, Farbe und Abstände am Ortskern orientieren, ohne aber dessen architektonische Detailgestaltung nachzuahmen.

4

Im Interesse dieser Zielsetzung kann der Gemeinderat Richtlinien erlassen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen machen und der Bewilligungsbehörde Ausnahmegewilligungen beantragen.

Art. 12 Schützenswerte Bauten, Erhaltenswerte Bauvolumen (K2)

1

Im Zonenplan sind die schützenswerten Bauten und die erhaltenswerten Bauvolumen mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

2

Für diese gelten die nachfolgenden Zielsetzungen und Vorschriften:

Schützenswerte Bauten:

Diese Häuser und Gebäudeteile bilden die schützenswerte Bausubstanz im Ortskern.

Schützenswerte Bauten sind zu erhalten, vor Zerfall zu schützen und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Um- und Ausbauten sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege möglich, müssen jedoch als konstruktiv richtige Renovationen durchgeführt werden.

Erhaltenswerte Bauvolumen:

Diese Häuser sind wegen ihrer Stellung, Gruppierung und Dachform von Bedeutung für das Dorfbild.

Erhaltenswerte Bauvolumen können durch Neubauten ersetzt werden. Diese sind jedoch grundsätzlich wieder am alten Standort und gemäss vorbestandener Gebäudeform aufzubauen. Bauliche Veränderungen und Neubauten sind als konstruktiv richtige Lösung auszuführen.

3

Zur Erreichung der in Ziffer 2 genannten Ziele können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Auflagen gemacht werden. Diese werden in Absprache zwischen der Bewilligungsbehörde und dem Gemeinderat festgelegt.

4

Sämtliche baulichen Veränderungen, Neubauten, Restaurierungen sowie der ganze oder teilweise Abbruch von Gebäuden erfordern eine Baubewilligung. Mit dem Baugesuch ist auch ein Farbkonzept einzureichen.

Art. 13 Erhaltenswerte Elemente (K2)

1

Die im Zonenplan mit entsprechender Signatur gekennzeichneten Elemente (Brunnen und Bäume) sind als wesentliche Bestandteile des Dorfbildes zu erhalten und zu pflegen.

2

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen sind diese Elemente und deren Umgebung in eine ortskerntypische Gestaltung einzubeziehen. Abgehende Bäume sind durch einheimische Bäume zu ersetzen.

Art. 14 Dachaufbauten und Dachgestaltung (K2, W1, WG1, WG2, WG2A)

1

Bezüglich Anordnung, Grösse, Form und Abmessung von Dachaufbauten sowie über Material und Farbe der Dacheindeckung wird in jedem Einzelfall in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Dabei sind Dachmaterialien mit Blendwirkung verboten.

2

Die Dachaufbauten müssen mit den übrigen Gebäudeteilen, insbesondere mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und sich im Dorfbild anpassen.

3

Für K2:

Für die K2-Zone sind die 'Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern' (AOR, Okt. 1993) wegleitend.

In der K2-Zone sind Dacheinschnitte grundsätzlich nicht zugelassen. Auf der strassenabgewandten Dachseite können überdeckte Einschnitte in der Form von offenen Dachaufbauten zugelassen werden.

4

Für W1, WG1, WG2, WG2A:

Für diese Zonen sind folgende Bestimmungen wegweisend:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen ästhetisch befriedigen.

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

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.60 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

Art. 15 Dachflächenfenster in der Kernzone (K2)

Bezüglich Gestaltung der Dachflächenfenster wird in jedem Einzelfall in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Dabei gelten die 'Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern' (AOR, Okt. 1993) als begleitend.

Art. 16 Solaranlagen in der Kernzone (K2)

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen können in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde bewilligt werden. Dabei gelten die 'Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern' (AOR, Okt. 1993) als begleitend.

Art. 17 Dachform/Dachneigung (K2, W1, WG1, WG2, WG2A)

1

In der Kernzone K2 sind für Nebengebäude auch flachere Dachneigungen bis min. 25 Grad zugelassen. Für angebaute Nebengebäude sind ausgenommen auf der Strassenseite auch vom Hauptgebäude abgeschleppte Pultdächer bis min. 25 Grad zugelassen.

2

In den Zonen W1, WG1, WG2 und WG2A sind für Nebengebäude bis 40 m² überbaute Fläche auch flachere Dachneigungen und Flachdächer zugelassen. Für angebaute Nebengebäude bis 40 m² überbaute Fläche sind auch vom Hauptgebäude abgeschleppte Pultdächer möglich.

3

In allen Zonen darf die Breite eines T-, L- und kreuzförmigen Giebels höchstens 50 %, jedoch maximum 8m, der zugeordneten Fassadenlänge gemessen auf Traufhöhe betragen.

Art. 18 Lagerplätze (K2, W1, WG1, WG2, WG2A)

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Schutz vor Immissionen dürfen im Freien keine zonenfremden Lager- und Abstellplätze für Materialien und Geräte (Autowracks, Baumaterialien, Maschinen, etc.) eingerichtet werden.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit diesbezügliche betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 19 Geländeänderungen (K2, W1, WG1, WG2, WG2A)

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen an keiner Stelle des Grundstückes mehr als 2.0m (vertikal gemessen) vom gewachsenen Terrain abweichen.

Art. 20 Sichtschutz Gewerbezone (G1)

1

Werden innerhalb der Gewerbezone Bauten erstellt, Deponien eingerichtet oder Materialien und Geräte gelagert, ist zum Schutz des Dorf- und Strassenbildes das im Zonenplan Siedlung mit Schutzbepflanzung bezeichnete Randgebiet in geeigneter Weise zu bepflanzen oder als Sichtschutz zu gestalten. Schutzbepflanzungen sind zu pflegen und dauernd zu erhalten.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit diesbezügliche betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 21 Reklameeinrichtungen (K2, W1, WG1, WG2, WG2A, Strassenraum)

Plakatwände und Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, wenn das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird. Neue Einrichtungen, Abänderungen und Erweiterungen unterliegen deshalb der Bewilligungspflicht des Gemeinderates.

Art. 22 Ökologischer Ausgleich (alle Zonen)

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Gestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben.

Es wird dabei folgendes empfohlen:

Bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten

Bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden

Böschungen mit naturnahen Materialien befestigen und sichern

Bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)

Kompostierung im eigenen Garten

Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten fördern

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 23 Vollzug

1

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Zonenvorschriften. Bei vorschriftswidrigen Bauvorhaben hat er fristgemäss Einsprache zu erheben. In allen Fällen bleibt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Rechts- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden vorbehalten. Zuwiderhandlungen werden wie solche gegen das RBG bestraft.

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug eine Kommission einsetzen.

Art. 24 Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat gemäss § 7 RBV und im Härtefall gemäss § 111 RBG der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

Art. 25 Besitzstandgarantie

Zonenfremde Bauten und Anlagen, die rechtmässig bewilligt wurden, können gemäss § 109 RBG weiterbestehen oder verändert werden.

Art. 26 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle früheren, dem Erlass der Zonenvorschriften Siedlung widersprechenden Vorschriften sind aufgehoben.

Art. 27 Inkrafttreten

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

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates: 2.4.2001

Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung: 25.4.2001

Referendumsfrist: 25.5.2001

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 22 vom 31.5.2001

Planaufgabe vom 5.6.2001 bis 4.7.2001

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident: Sig. Ueli Scheidegger

Die Gemeindeverwalterin: Sig. Rosanna Blum

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 1817 vom 19. November 2001

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 47 vom 22.11.01

Sig. W. Mundschin

Lärm-Empfindlichkeitsstufen

als Teil der Zonenpläne Siedlung und Landschaft

Exemplar	Inventar Nr.
Beschluss des Gemeinderates <u>21. 8. 1991</u> Beschl. der Gde.-Kommission <u>—</u> Beschl. der Gde.-Versammlung <u>10. 9. 1991</u> Beschl. des Einwohnerrates <u>—</u> Referendumsfrist <u>10. 9. — 9. 10. 1991</u> Urnenabstimmung <u>—</u> Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. <u>41</u> vom <u>10. 10. 91</u> Planaufgabe <u>10. 10. — 9. 11. 1991</u>	Namens des Gemeinderates Der Präsident Der Gemeindeschreiber
vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <u>409</u> vom <u>11. Febr. 92</u> Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <u>47</u> vom <u>22. 11. 91</u>	Der Landschreiber

1. Erlass

Gestützt auf Art. 13 ff und Art. 19 ff des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf Art. 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 erlässt die Gemeinde folgende Lärm-Empfindlichkeitsstufen.

2. Geltungsbereich

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen gelten für Nutzungszonen im gesamten Gemeindegebiet.

3. Rechtliche Wirkung

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) legen die zulässigen Belastungsgrenzwerte für Nutzungszonen fest (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung).

4. Lärm-Empfindlichkeitsstufen

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

Zone (gemäss Zonenpläne Siedlung und Landschaft)	Empfindlichkeitsstufe (ES)
<u>Innerhalb Bauzonen:</u>	
Wohnzone W1	II
Wohn-/Geschäftszone WG1	II
Wohn-/Geschäftszone WG2	II
Wohn-/Geschäftszone WG2a	II
Kernzone K2	III
Gewerbezone G1	III
<u>Zone für öffentliche Werke und Anlagen:</u>	
- Schule, Verwaltung	III
- Mehrzweckhalle, Schul- und Sportanlage Bündten	III
- Friedhof	II
<u>Ausserhalb Bauzonen:</u>	
<u>Zone für öffentliche Werke und Anlagen:</u>	
- Kirche, Friedhof	II
- Kinderspielplatz Leimen	II
Übrige Zonen ausserhalb der Bauzonen	III

Für die Zoneneinteilung sind die rechtsgültigen Zonenpläne (Siedlung respektive Landschaft) massgebend.

Beilage 'Gesetzesverweise'

Verweise aus dem Zonenreglement

Im Zonenreglement wird auf folgende Paragraphen aus übergeordneten Gesetzesbestimmungen verwiesen. Diese Bestimmungen sind nicht Bestandteil des Beschlusses. Bezüglich Verbindlichkeit wird auf den aktuellen gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

RBG: Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8.1.1998

RBV: Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8.1.1998

§ 21 RBG: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

² Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

³ Die Gemeinden können im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen Umfang und Art der Betriebe.

§ 22 RBG: Kernzonen und Zentrumszonen

¹ Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

² Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

§ 23 RBG: Gewerbebezonen und Industriezonen

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

² Industriezonen sind insbesondere für Betriebe bestimmt, die wegen ihrer stark störenden Einflüsse nicht in anderen Zonen zugelassen sind.

³ Die Gemeinden sorgen dafür, soweit dies möglich und verhältnismässig ist, dass die Gewerbe- und Industriezonen mit Anschlussgleisen erschlossen werden können.

⁴ Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass Gewerbe- und Industriezonen unter Beachtung der Gebäude- und Umgebungsgestaltung intensiv genutzt werden können.

⁵ In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

§ 24 RBG: Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

² Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

§ 37 RBG: Zweck

¹ Quartierpläne bezwecken eine häusliche Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

² Die Erstellung eines Quartierplans kann von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern oder von der Gemeinde veranlasst werden.

§ 38 RBG: Inhalt

¹ Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest.

² Der Quartierplan kann insbesondere enthalten:

- a. Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- b. Vorschriften über die Versorgung mit Energie, über die Nutzung von Abwärme und über die Anwendung erneuerbarer Energien;
- c. Vorschriften über Entsorgungsanlagen wie Kompostplätze und Sammelstellen;
- d. eine Baulandumlegung, die Erteilung von Enteignungsrechten sowie Vorschriften über die Einräumung von Dienstbarkeiten, Kaufrechten und ähnlichen privatrechtlichen Verhältnissen;
- e. Massnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus und der Wohneigentumsförderung.

§ 39 RBG: Form

Der Quartierplan besteht aus einem Plan oder mehreren Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht, in dem die Ziele, die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufgezeigt werden.

§ 40 RBG: Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung

¹ Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

² Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.

§ 41 RBG: Ordentliches Verfahren

Die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat erlässt nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften:

- a. Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht, für welche die Zonenvorschriften keine Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten;
- b. Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht.

§ 43 RBG: Eigentumsverhältnisse

² Für Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht gilt:

- a. Wird der Quartierplan von den Grundeigentümerinnen bzw. den Grundeigentümern veranlasst, sind die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten im Quartierplanvertrag zu regeln.
- b. Wird der Quartierplan von der Gemeinde veranlasst, muss ihm eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmen, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügt. Die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten werden vom Gemeinderat nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt.

§ 44 RBG: Übernahme des Grundstückes

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gegen den Quartierplan Einsprache erhoben haben, können innert eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans von der Gemeinde die Übernahme ihrer im betroffenen Gebiet liegenden Grundstücke verlangen.

² Art und Höhe der Entschädigung werden im Streitfall vom Enteignungsgericht festgesetzt.

§ 45 RBG: Baulandumlegung im Quartierplanverfahren

¹ Für die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten und für die Ausscheidung und Abtretung des für Verkehrsflächen sowie öffentliche Werke und Anlagen benötigten Landes gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Baulandumlegung.

² Einsprachen gegen die Neuzuteilung können während der Auflage des Quartierplans geltend gemacht werden.

³ Die Planungskosten werden, sofern nichts anderes vereinbart wird, nach Abzug allfälliger Beiträge der öffentlichen Hand, auf die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt. Dabei ist das für Baulandumlegungen geltende Verfahren sinngemäss anzuwenden.

§ 46 RBG: Genehmigung

¹ Die Quartierpläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

² Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind.

§ 47 RBG: Änderung und Aufhebung des Quartierplans

¹ Änderungen des Quartierplans können nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist

² Bei Änderungen, welche das Gesamtkonzept nicht berühren, ist eine Anpassung des Quartierplanvertrages nicht erforderlich.

³ Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplanes auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.

§ 87 RBG: Immissionsschutz

¹ Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.

² Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können.

§ 109 RBG: 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.

§ 110 RBG: Bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen

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

§ 111 RBG: Härtefall

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen gestatten, wenn die Anwendung der allgemeinen Bauvorschriften bei der Veränderung bestehender oder beim Wiederaufbau zerstörter Bauten und Anlagen für die Bauherrschaft mit erheblichen Nachteilen verbunden ist.

² Vorbehalten bleiben die Ausnahmeregelungen im Rahmen der kantonalen und kommunalen Nutzungsplanung.

§ 136 RBG: Strafen

¹ Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieses Gesetz oder die sich darauf stützenden Erlasse und vollstreckbaren Verfügungen des Kantons und der Gemeinden verstösst, wird mit Busse bis zu 50'000 Fr. bestraft.

² In schweren Fällen kann die Busse auf 100'000 Fr. erhöht und überdies auf Haft erkannt werden.

³ Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

§ 7 RBV: Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist.

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 wesentlich verändert wurde;
- bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisationstechnischen Gründen;
- bei der Sockelgeschosshöhe, wenn besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle.

§ 46 RBV: Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat.

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

³ Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen.

⁴ Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde und die Zonenvorschriften dies vorsehen.

§ 47 RBV: Berechnung der Bebauungsziffer

¹ Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

² Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden.

§ 48 RBV: Berechnung der Nutzungsziffer

¹ Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

² Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur Nutzfläche gerechnet werden.

§ 50 RBV: Bauparzellen in verschiedenen Zonen

¹ Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.

² Für Überbauungen, die dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung tragen, kann der Gemeinderat die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen.

§ 51 RBV: Parzellierung, unternutzte Parzellen

¹ Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.

² Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.

³ Sofern im Rahmen der Zonenvorschriften die bauliche Nutzung erhöht wird, hat der Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde zu überprüfen, ob die Baubeschränkungen aufzuheben sind.

Definitionen und weitere übergeordnete Bestimmungen

§ 8 RBV: Gewachsenes Terrain

¹ Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.

² Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

§ 120 RBG: Bewilligungserfordernis

¹ Eine Baubewilligung ist erforderlich für:

- a. das Erstellen neuer Bauten, die Erweiterung oder Abänderung bestehender Bauten und Bauteile sowie für alle baulichen Anlagen über oder unter der Erde;
- b. die Änderung der Benützungsort bestehender Bauten und Anlagen, insbesondere bei wesentlicher Änderung der gewerblichen Nutzung;
- c. Deponien, Ablagerungsplätze, Materialgruben und Steinbrüche;
- d. Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie bauliche Anlagen, die dem Lärmschutz dienen;
- e. Einfriedigungen, sofern die Gemeinden sie unter die Baubewilligungspflicht stellen;
- f. die Errichtung von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen;
- g. Aussenantennenanlagen.

² Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.

³ Der Regierungsrat legt in der Verordnung fest, welche baulichen Massnahmen nach Art, Umfang und Befristung der Aufstellungsdauer von der Baubewilligungspflicht befreit sind.

⁴ Keine Baubewilligung ist erforderlich

- a. für öffentliche Leitungen und Tiefbauten, insbesondere Kanalisationen, Wasserleitungen, Energieleitungen, Strassen, Brücken und Wassernutzungsbauten. Vorbehalten bleiben die Aufgrabungs-, beziehungsweise Anschlussbewilligungen der Werkeigentümerin oder des Werkeigentümers sowie die Durchführung gesetzlich vorgeschriebener Auflageverfahren;
- b. für Lärmschutzanlagen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Strassenbau.

§ 92 RBV: Zuständigkeit Baubewilligung

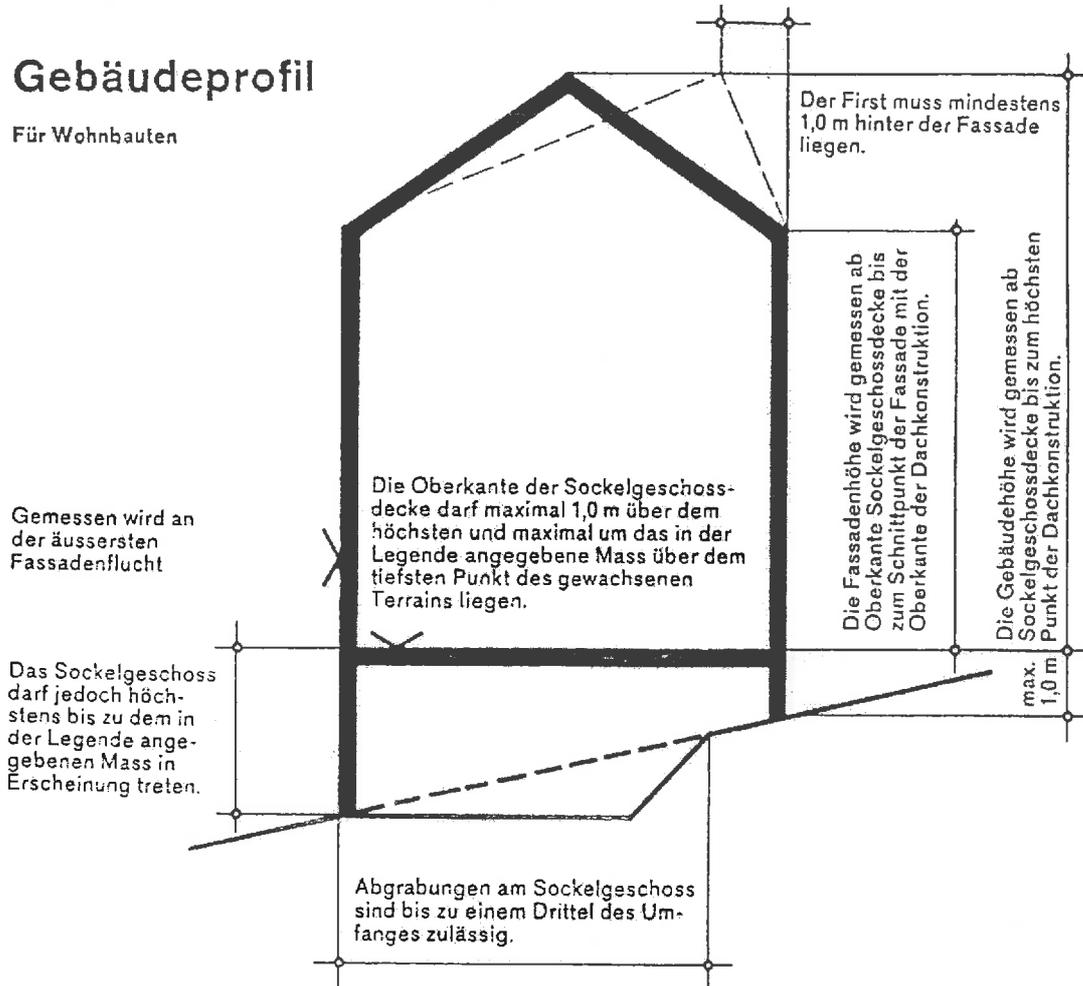
¹ Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für:

- a. freistehende Kleinbauten ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbaute nicht mehr als 12 m² Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2.50 m ab bestehendem Terrain aufweist.
- b. Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung.
- c. Einfriedigungen zwischen Nachbarparzellen sowie an Verkehrsflächen mit Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers.
- d. Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang.
- e. Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden nach Anhörung der Denkmalpflege.
- f. Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan.
- g. Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken.

² Für forstliche Waldstrassen und Maschinenwege sowie für nicht-forstliche Kleinbauten und Kleinanlagen im Waldareal gelten die Vorschriften der kantonalen Waldgesetzgebung.

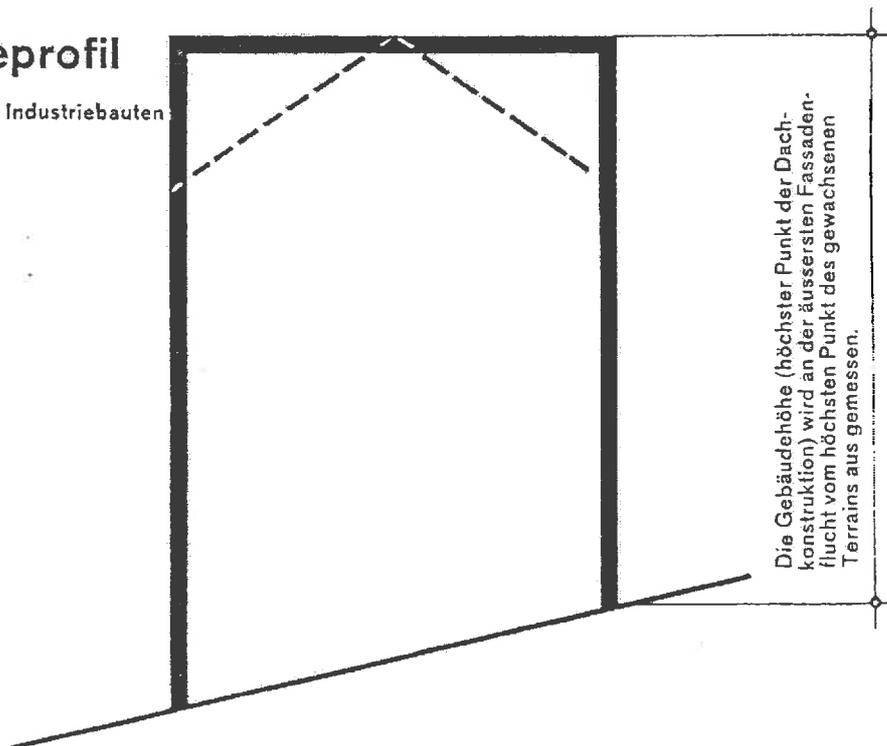
Gebäudeprofil

Für Wohnbauten



Gebäudeprofil

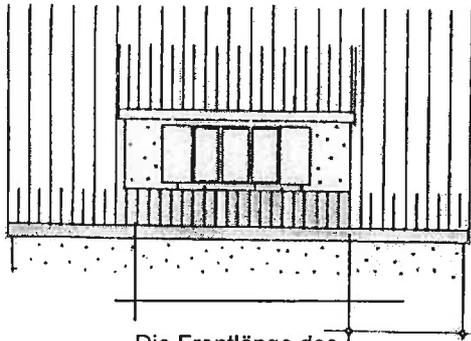
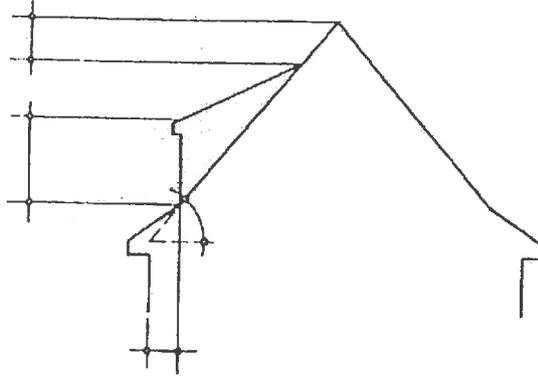
Für Gewerbe- und Industriebauten



Dachaufbauten

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 0.5m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60m betragen.



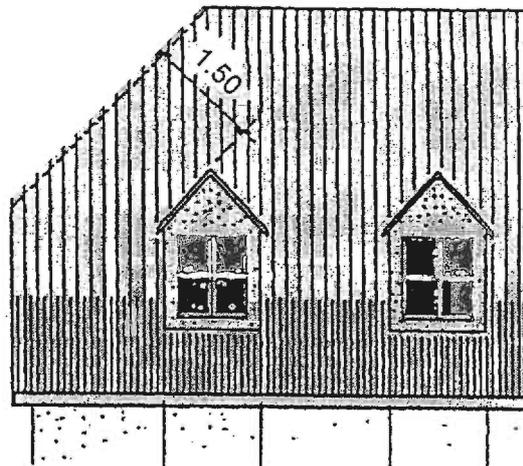
Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

Die Frontlänge des Dachaufbauten darf gesamthaft nicht grösser sein als die halbe Fassadenlänge.

1.5m

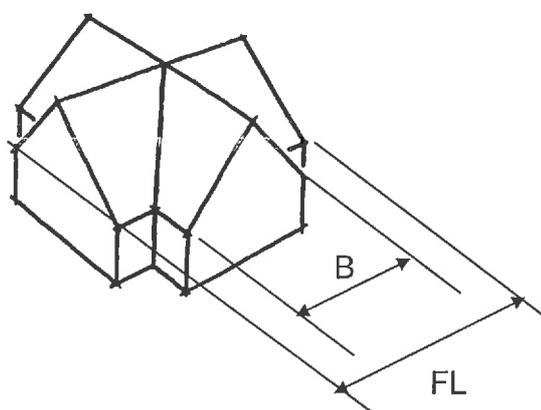
Dachaufbauten müssen gegenüber den Fassadenenden einen Abstand von 1.5m einhalten.

Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50m



Ergänzung zum Anhang zum Zonenreglement Lupsingen

zu Art. 17, Ziffer 3: Dachform/Dachneigung



$B = \max. 0.5 \times FL$
 $B = \max. 8.0 \text{ m}$