



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Pfeffingen

Zonenreglement Siedlung und Dorfkern

51/ZRS/2/1

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 1221 vom 10. September 2019

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
51/ZRS/2/0	1191	18.07.2006	Markus Jermann und Partner AG, Raumplanung Holzemer
51/ZRS/2/1	1221	10.09.2019	Stierli + Ruggli

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Bearbeitet am: 19.04.2021
Sachbearbeiter: Simone Huwylar

Inhalt

A	Allgemeines	7
1	Erlass	7
2	Zweck	7
3	Geltungsbereich	7
4	Zoneneinteilung	7
B	Bestimmungen allgemeiner Art	8
5	Definitionen und Berechnungsarten in den Wohnzonen und der Kernzone	8
5.1	Bebauungsziffer	8
5.2	Nutzungsziffer	8
5.3	Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	9
5.4	Massgebende Parzellenfläche	9
5.5	Nutzungsumlagerung	9
5.6	Bauparzellen in verschiedenen Zonen	10
5.7	Sockelgeschoss	10
5.8	Fassadenhöhe	10
5.9	Gebäudehöhe	11
5.10	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten	11
5.11	Versetzte Geschosse	11
5.12	Gebäudelänge	11
6	Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften	12
6.1	Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen	12
6.2	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	12
6.3	Umgebungsgestaltung	12
6.4	Quartierplanungen	13
6.5	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	14
6.6	Ausnahmebewilligungen	15
6.7	Pflichtparkplätze	15

6.8	Kompostier- und Sammelstellen	15
C	Wohnzonen	16
7	Nutzungsarten in den Wohnzonen	16
7.1	Zulässige Nutzungen in den Wohnzonen	16
8	Maximale Nutzungsmasse in den Wohnzonen	16
8.1	Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W 1	16
8.2	Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W 2.....	16
8.3	Nebenbauten in den Wohnzonen.....	17
9	Dächer in den Wohnzonen	17
9.1	Dachgestaltung	17
9.2	Bauteile an und auf dem Dach.....	18
9.3	Dachaufbauten	18
9.4	Einschnitte	19
9.5	Liegende Dachfenster	19
9.6	Aufbauten bei Flachdächern.....	19
9.6.1	Höhe der Aufbauten	19
9.6.2	Fläche der Aufbauten	19
9.6.3	Lage der Aufbauten	19
9.6.4	Blickdichte Brüstungen	20
10	Umgebungsgestaltung in den Wohnzonen	20
10.1	Aufschüttungen und Abgrabungen Dachgestaltung.....	20
10.2	Terraineinschnitte am Haus.....	20
D	Kernzone	21
11	Zweck der Kernzone	21
12	Unterteilung der Kernzone	21
13	Nutzungsart in der Kernzone	21
14	Architektonische Gestaltung.....	22

15	Gebäudekategorien.....	22
15.1	Geschützte Bauten.....	22
15.2	Erhaltenswerte Bauten.....	23
15.3	Übrige Bauten.....	23
15.4	Neubauten in der Ortsbildschutzzone.....	23
15.5	Neubauten in der Ortsbildschonzone.....	24
15.6	Baulinien und Gestaltungsbaulinien.....	24
16	Dächer in der Kernzone	24
16.1	Dachgestaltung.....	24
16.2	Bauteile auf dem Dach.....	25
16.3	Massvorschriften für Dachaufbauten.....	25
17	Freiräume	26
17.1	Vorplatzbereich.....	26
17.2	Hofstattbereich.....	26
17.3	Garagenrampen.....	26
17.4	Geschützte Bäume.....	27
17.5	Brunnen.....	27
18	Bewilligungspflicht in der Kernzone	27
19	Baugesuche in der Kernzone	27
20	Öffentliche Beiträge	27
21	Reklamen.....	28
22	Konzepte der Gemeinde	28
E	Übrige Zonen und Objekte.....	28
23	Zone für öffentliche Werke und Anlagen.....	28
24	Spezialzone für Landwirtschaft im Baugebiet	29
25	Spezialzone Gärtnerei.....	30
26	Strassenraumgestaltung.....	31

27	Geschützte Wegkreuze	31
28	Archäologische Schutzzone.....	31
F	Schlussbestimmungen	32
29	Zuständigkeit	32
30	Fachberatung	32
31	Zuwiderhandlungen	32
32	Aufhebung des bisherigen Rechts	33
33	Rechtskraft	33
G	Beschlüsse und Genehmigung.....	34
H	Anhang	35
	Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse.....	36

Bemerkungen

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Der Kommentar verweist entweder auf andere Gesetzestexte oder gibt zusätzliche Erklärungen bzw. stellt eine grafische Hilfestellung zum Reglementstext dar. Er ist nicht rechtswirksam.

Nachgeführtes Reglement

A Allgemeines

1 Erlass

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

2 Zweck

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

3 Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Zonenplan Siedlung und Dorfkern festgelegten Perimeters.

4 Zoneneinteilung

Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzone W1
- Wohnzone W2
- Ortsbildschutzzone (Kernzone K2a)
- Ortsbildschonzone (Kernzone K2b)
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖW
- Spezialzone für Landwirtschaft im Baugebiet
- Spezialzone Gärtnerei, Bewirtschaftungszone
- Spezialzone Gärtnerei, Teilzone Betriebsgebäude

B Bestimmungen allgemeiner Art

5 Definitionen und Berechnungsarten in den Wohnzonen und der Kernzone

5.1 Bebauungsziffer

Die Definition der Bebauungsziffer richtet sich nach § 47 Abs.1 RBV.

Die Bebauungsziffer wird aufgeteilt in eine Bebauungsziffer für Hauptbauten und in eine solche für Nebenbauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge und Vordächer bis zu 1.0 m Ausladung
- aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- nutzungsfreie Bauten gemäss Ziffer 5.3

Wird die Bebauungsziffer für Hauptbauten nicht ausgeschöpft, so kann diese Differenz zur Realisierung von Nebenbauten verwendet werden.

5.2 Nutzungsziffer

Die Definition der Nutzungsziffer richtet sich nach § 48 RBV.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergl.
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden
- Nebenbauten gemäss Ziffer 8.3
- Nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 5.3

Kommentar

§ 47 Abs. 1 RBV:

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

§ 48 RBV:

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur Nutzfläche gerechnet werden.

5.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

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

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern
- Aussenisolationen von bereits bestehenden Gebäuden
- Aussenwandstärken von mehr als 30 cm
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.
- Nebenbauten gemäss Ziffer 8.3

Hinweis: Wintergärten zählen zur baulichen Nutzung.

5.4 Massgebende Parzellenfläche

Die Berechnung der massgebenden Parzellenfläche richtet sich nach § 46 RBV.

Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird. Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird. Strassenflächen können bis zur Hälfte der Strassenbreite auf die Anstosslänge der Strasse in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

Bei der nachträglichen Verdichtung in Gesamtüberbauungen bezieht sich die Nutzung auf diejenige der ursprünglichen Parzelle, es gilt der ursprüngliche Verteilschlüssel.

5.5 Nutzungsumlagerung

Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Nutzungs- und Bebauungsziffern gestatten.

Nutzungsumlagerungen sind z.B. in folgenden Fällen möglich:

- bei der Nachverdichtung weitgehend bebauter Quartiere
- bei Gebäuden mit Flachdach kann die effektive Nutzfläche in der Zone W2 um ein Viertel und in der Zone W1 um die Hälfte der zulässigen Nutzfläche erhöht werden.

Bei eingeschossigen Bauten mit Steildach in der Zone W2 kann die Bebauungsziffer um 3% erhöht werden. Voraussetzung für die Nutzungsumlagerung sind wohnhygienisch und ästhetisch befriedigende Projekte.

§ 46 RBV:

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend (...)

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

5.6 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, kommt § 50 Abs. 1 RBG zur Anwendung.

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

5.7 Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Ziffer 8.1 bis 8.2 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassade flucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu den oben erwähnten Massen in Erscheinung treten. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

5.8 Fassadenhöhe

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

Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe plus maximal 0.5 m als Maximalhöhe des Gebäudes.

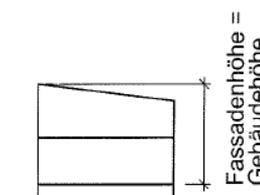
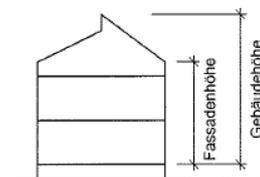
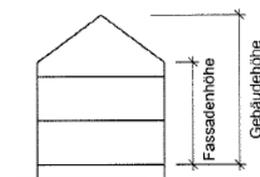
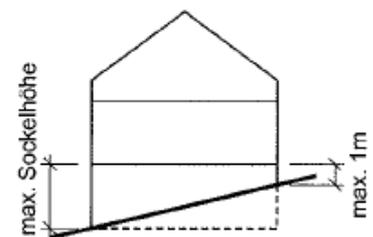
Satteldächer mit einem in der Höhe versetzten First ("versetztes Pultdach") unterliegen hinsichtlich der Messweise der Gebäude- und Fassadenhöhe den gleichen Bestimmungen wie normale Satteldächer.

Kommentar

§ 50 Abs.1 RBV:

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

ZR 5/63 legt bisher fest, dass bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden muss.



5.9 Gebäudehöhe

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

Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss Ziff. 8.1 bis 8.3 nicht ausgeschöpft, so können bei unveränderter Vollgeschoszahl und Gesamthöhe die Gebäude- und Fassadenhöhe um das Mass der Unterschreitung vergrössert werden. Die Vergrösserung der Gebäude- und Fassadenhöhe darf dabei maximal 0.5 m betragen.

5.10 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

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

In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

5.11 Versetzte Geschosse

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

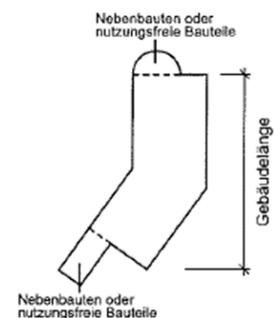
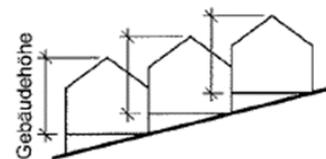
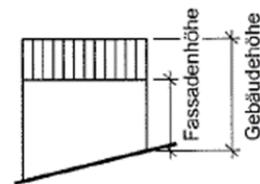
5.12 Gebäudelänge

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

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

Kommentar

(Eine erläuternde Grafik finden Sie unter 5.8)



6 Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

6.1 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen

Der Umgang mit bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen regelt § 109 RBG.

6.2 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Bei Bauten entlang der Ortsbildschutzzone sind die Grundsätze der Teilzonenvorschriften für den Ortskern zu beachten (siehe Ziff. 11 und 14).

6.3 Umgebungsgestaltung

Öffentliche Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind nach Möglichkeit vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden.

Die Lagerung von Abbruchautos, Baumaterialien, Abbruchmaterial usw. ist untersagt.

Im ganzen Gemeindegebiet ist das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen zu Nutzungszwecken untersagt.

Kommentar

§ 109 RBG:

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

6.4 Quartierplanungen

Sinn und Zweck sowie das Vorgehen bei Quartierplanungen regelt § 37ff RBG.

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von mehr als 3000 m² möglich.

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

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

Es wird empfohlen, die Bauten im Minergie-Standard zu realisieren.

Kommentar

§ 37 RBG:

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

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

§ 38 Abs. 1 RBG:

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

§ 40 Abs. 1 RBG:

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

§ 41 und 42 RBG:

Der Quartierplan wird im ordentlichen Verfahren von der Gemeindeversammlung, im vereinfachten Verfahren vom Gemeinderat erlassen.

§ 46 Abs. 1 RBG:

Die Quartierpläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates

6.5 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

Die von der Quartierplanung betroffene Fläche hat mindestens 2'000 m² zu umfassen. Die Art der Nutzung richtet sich nach der Grundzone. Das Mass der Nutzung darf die unten angegebenen Werte nicht übersteigen. Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Den Bewohnern sind genügend Aussenflächen bereitzustellen, insbesondere geeignete und entsprechend ausgestattete Spielflächen für Kinder. Es wird empfohlen, die Bauten im Minergie-Standard zu realisieren.

Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich gemäss Strassennetzplan Siedlung. Bei der internen Erschliessung von Quartierplan-Arealen sind insbesondere die Aspekte der Sicherheit und Wohnlichkeit zu berücksichtigen. Es sind ausreichend Fusswegverbindungen zu realisieren. Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren.

Inhalt und Verfahren der Quartierplanung richten sich nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998.

In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximale Werte möglich:

Zone W 1	Gebäudelänge	max. 25 m
	Bebauungsziffer	max. 26 %
	Nutzungsziffer	max. 20 %
W 2	Gebäudelänge	max. 30 m
	Bebauungsziffer	max. 29 %
	Nutzungsziffer	max. 43 %

6.6 Ausnahmebewilligungen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen gestatten.

Dies gilt insbesondere bei den in § 7 Abs. 2 RBV vorgesehenen Fällen sowie

- bei vorbestandene Bauten
- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- für Massnahmen, die dem Umweltschutz dienen.

6.7 Pflichtparkplätze

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

6.8 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Uferschutz-, Naturschutz- und Grünzonen.

Kommentar

§ 7 Abs. 2 RBV sieht folgende Ausnahmen vor:

- 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 kanalisations-technischen Gründen;
- bei der Sockelgeschosshöhe, wenn besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle.

C Wohnzonen

7 Nutzungsarten in den Wohnzonen

7.1 Zulässige Nutzungen in den Wohnzonen

Die in den W-Zonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 21. Abs. 1 RBG.

§ 21 Abs. 1 RBG:

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

8 Maximale Nutzungsmasse in den Wohnzonen

8.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W 1

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	2
Bebauungsziffer für Hauptbauten	23 %
Nutzungsziffer	17 %
Sockelgeschosshöhe	2.8 m
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	7.0 m
Gebäudelänge	25.0 m

8.2 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W 2

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer für Hauptbauten	26 %
Nutzungsziffer	39 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäudelänge	25.0 m

8.3 Nebenbauten in den Wohnzonen

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

Bebauungsziffer für Nebenbauten (insgesamt)	7 %
Nutzungsziffer	frei
Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	5.0 m

Wird ein Nebenbau (z.B. Garage) in ein Vollgeschoss eingebaut, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Fläche des Nebenbaus, dividiert durch die projektierte Vollgeschoszahl.

Wintergärten werden nicht zu den Nebenbauten gezählt.

9 Dächer in den Wohnzonen

9.1 Dachgestaltung

Zugelassen sind:

- Flachdach, begrünt und / oder für Energiegewinnung genutzt
- Pultdach (auch versetzt)
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Mansarddach
- Zeltdach

Tonnendächer, Diagonalgiebedächer und Kreuzgiebedächer sind nicht zugelassen.

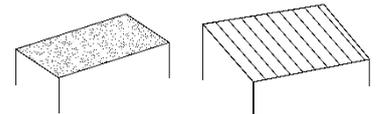
Die Dachneigung darf höchstens 70° betragen. Hauptdächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen.

Hauptdächer mit einer Neigung von mehr als 10° sind mit matten Bedachungsmaterialien in den Farbtönen ziegelrot, braun, schwarz oder grau einzudecken. Für Nebendächer (Dachaufbauten, Vordächer und An- und Nebenbauten) dürfen auch andere Bedachungsmaterialien und Farbtöne verwendet werden.

Das Material des Hauptdaches muss so gewählt werden, dass nicht der Eindruck einer Fassade entsteht.

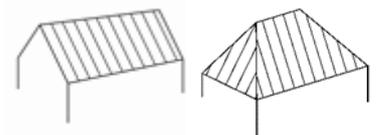
Widerkehre sind bei sämtlichen Steildachformen möglich. Sie dürfen nicht breiter sein als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge. Der Abstand vom Übergang des Widerkehrfirstes in das Hauptdach bis zum First des Hauptdaches hat mindestens 1.0 m zu betragen (in der Dachneigung gemessen).

Kommentar



Flachdach

Pultdach



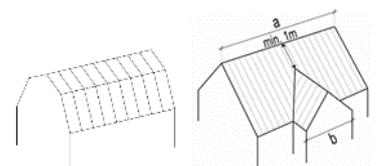
Satteldach

Walmdach



Krüppelwalm-
dach

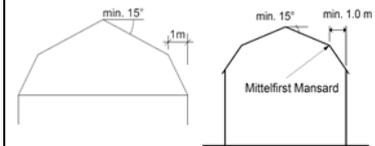
Zeltdach



Mansarddach

Widerkehr

Bei Mansarddächern muss der Mittelfirst mindestens um 1.0 m zurückversetzt sein. Die Dachneigung bei Mansarddächern hat mindestens 15° zu betragen.



*Dachgestaltung
beim Mansard-
dach*

9.2 Bauteile an und auf dem Dach

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

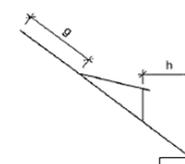
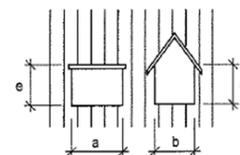
9.3 Dachaufbauten

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

Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen (a + b) max. 1/3 der Fassadenlänge
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden (d) oder Dachabsätzen mind. 20 % der Fassadenlänge oder mind. 2.0 m bei Fassadenlängen über 8.0 m
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen (f) mind. 1.0 m
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche (e) max. 1.6 m
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes (g) mind. 1.0 m

Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten (h) mind. 0.5 m.
Dachaufbau darf nicht vor der Fassadenflucht liegen.



Beispiele zulässiger Dachaufbauten:



9.4 Einschnitte

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

9.5 Liegende Dachfenster

Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.5 m². Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche ohne Einbezug allfälliger Dachaufbauten ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten. Für gute architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen gestatten.

9.6 Aufbauten bei Flachdächern

9.6.1 Höhe der Aufbauten

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante rohe Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues (exkl. Dachhaut), maximal 3.0 m betragen.

9.6.2 Fläche der Aufbauten

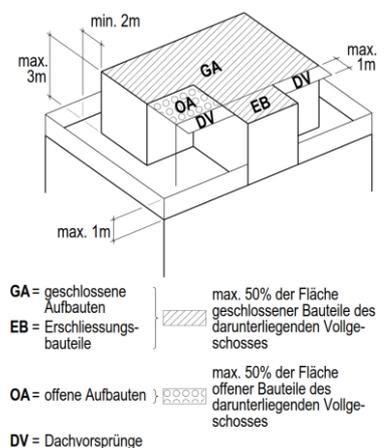
Die Gesamtfläche der geschlossenen Aufbauten (geschlossene Bauteile) darf 50 % der Fläche der geschlossenen respektive nutzflächenrelevanten Bauteile des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der offenen Aufbauten (offene Bauteile) darf 50% der Fläche der offenen respektive nicht nutzflächenrelevanten Bauteile des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Zusätzlich können Dachvorsprünge bis 1.0 m realisiert werden; solche Dachvorsprünge sind von der Berechnung der maximalen Fläche für offene Bauteile ausgenommen.

9.6.3 Lage der Aufbauten

Die Aufbauten müssen mindestens 2.0 m hinter der Fassadenflucht liegen. Treppenhäuser, Liftaufbauten und Dachvorsprünge bis 1.0 m sind von dieser Regelung ausgenommen.

Für technische Aufbauten gilt zusätzlich Ziffer 5.7.3.



9.6.4 Blickdichte Brüstungen

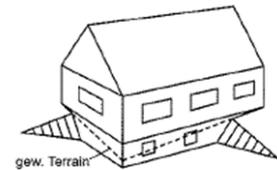
Blickdichte Brüstungen dürfen bei vollumfänglich ausgeschöpften Sockelgeschoss- und Fassadenhöhen maximal 1.0 m hoch sein (gemessen ab Oberkante rohe Decke). Werden die Sockelgeschoss- und Fassadenhöhen gemäss Ziff. 8.1 und 8.2 nicht ausgeschöpft, so können blickdichte Brüstungen um das Mass der Unterschreitung erhöht werden. Die Erhöhung darf dabei maximal 0.3 m betragen.

10 Umgebungsgestaltung in den Wohnzonen

10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen Dachgestaltung

Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.0 m in der Ebene bzw. 1.5 m ab einer Hangneigung von 15% nicht überschreiten. Abgrabungen dürfen maximal die lotrechte Höhe von 2.0 m aufweisen.

Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände, in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m Höhe erfordern ein Baugesuch.

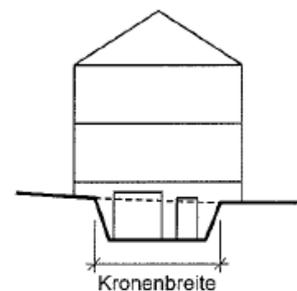


10.2 Terraineinschnitte am Haus

Wo Sockelgeschosshöhen von weniger als 2.7 m zugelassen sind, darf pro Haus eine Abgrabung am Sockelgeschoss für Garageneinfahrten von $\frac{3}{5}$ der Fassadenlänge, jedoch max. 6.0 m Kronenbreite vorgenommen werden.

Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen zusammenhängende Abgrabungen die max. zugelassene Kronenbreite von 6.0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Abgrabungen muss mind. 2.0 m betragen.

Die Sockelgeschosshöhe darf dabei maximal 2.7 m in Erscheinung treten.



D Kernzone

11 Zweck der Kernzone

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

12 Unterteilung der Kernzone

Die Kernzone ist unterteilt in die Ortsbildschutzzone (K2a) und die Ortsbildschonzone (K2b). Innerhalb der Ortsbildschutzzone ist im besonderen Masse auf die vorhandene Dorfstruktur Rücksicht zu nehmen.

In der Ortsbildschonzone sind Neubauten, Erneuerungen und Ergänzungen zugelassen. Diese müssen einen harmonischen Übergang von der Ortsbildschutzzone zu den umliegenden Wohnzonen gewährleisten.

13 Nutzungsart in der Kernzone

Die in der Kernzone zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 22 Abs. 1 RBG.

§ 22 Abs. 1 RBG:

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.

14 Architektonische Gestaltung

Alle Bauten haben sich in Bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- Kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

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 in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

15 Gebäudekategorien

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Dorfkern dargestellt. Für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

15.1 Geschützte Bauten

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

Bauliche Massnahmen (z.B. Veränderungen und Erweiterungen) sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen im Innern und Äussern sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

15.2 Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohngygiene-sinnvoll - zu erhalten. Bauliche Massnahmen (z.B. Veränderungen und Erweiterungen) sind zulässig, wenn sie den Zielen der Dorfkernplanung entsprechen.

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschoszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten sowie Renovationen.

15.3 Übrige Bauten

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

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

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten sowie bei Um- und Anbauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses nicht den Zielen der Dorfkernplanung widerspricht.

15.4 Neubauten in der Ortsbildschutzzone

Für Neubauten in diesem Bereich gelten folgende Vorschriften:

Vollgeschoszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	40 %
Nutzungsziffer	70 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m

Für Bauten, bei denen die Erdgeschosshöhe aus funktionellen Gründen (stilles Gewerbe, Restaurant, Verkaufslokal) 3 m überschreitet, kann die Fassade um das Mass der Überhöhung, maximal aber um 0.5 m überhöht werden.

Ist eine Parzelle in der Ortsbildschutzzone bereits mit Bauten belegt, so werden deren Grundflächen und Bruttogeschossflächen zur Bebauungs- und Ausnutzungsziffer gezählt.

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen (Silhouette, Staffelung, Raumbildung etc.) der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

15.5 Neubauten in der Ortsbilschonzone

Beispiele: Läden, Geschäfte, Büros, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden Einrichtungen und unbedeutendem Erschliessungsverkehr.

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	40 %
Nutzungsziffer	36 %
Sockelgeschosshöhe	3.5 m
Fassadenhöhe	3.5 m

Ist eine Parzelle in der Ortsbilschonzone bereits mit Bauten belegt, so werden deren Grundflächen und Bruttogeschossflächen zur Bebauungs- und Ausnützungsziffer gezählt.

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist auf die umliegenden Bauten Rücksicht zu nehmen.

15.6 Baulinien und Gestaltungsbaulinien

Die Wirkung von Baulinien bzw. Gestaltungsbaulinien richtet sich nach § 97 Abs. 1 bzw. Abs. 2 RBG.

Kommentar

§ 97 RBG Abs. 1 und 2:

¹ Baulinien legen den Mindestabstand einer Baute fest (...).

² Gestaltungsbaulinien legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Den Gestaltungsbaulinien gleichgestellt sind die im Rahmen der Zonenplanung ausgeschiedenen Gebäudegrundrisse oder Baufelder.

16 Dächer in der Kernzone

16.1 Dachgestaltung

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

Für An- und Nebenbauten sowie bei eingeschossigen Bauten sind auch andere Schrägdachformen und Bedachungsmaterialien zulässig.

An der Giebelseite sind Dachüberstände von mehr als 0.2 m unzulässig.

16.2 Bauteile auf dem Dach

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

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 40° a.T. zulässig.

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

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

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomieteil. Pro Gebäudeteil dürfen Dachflächenfenster jedoch nicht mit anderen Dachaufbauten kombiniert werden.

Sonnenkollektoren, Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

16.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche Frontfläche 1.8 m²
- Kleingauben Frontfläche 0.5 m²
- überdeckte Dacheinschnitte Frontfläche 2.2 m²
- Glasziegelgruppen Lichtfläche 0.4 m²
- Dachflächenfenster Lichtfläche 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen Lichtfläche 2% der zugehörigen Dachfläche

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

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

17 Freiräume

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind nach Möglichkeit einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

17.1 Vorplatzbereich

Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc.

Vorplätze dürfen nicht für permanente Lagerzwecke genutzt werden.

Vorübergehende Lagerungen haben geordnet zu erfolgen.

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Eine angemessene Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen.

Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern). Stütz- und Sockelmauern sind in ortsüblicher Weise auszuführen wie z.B. in Beton, Naturstein, roh oder verputzt.

17.2 Hofstattbereich

Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten.

Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen, werden nicht der bebauten Fläche angerechnet.

Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestehenden Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen gestatten.

Ein Anspruch auf die vollständige Ausnützung der maximal zulässigen Nutzung in den Hofstätten besteht nicht, allenfalls nur wenn sich dies mit den Zielen und Grundsätzen der Kernplanung vereinbaren lässt.

17.3 Garagenrampen

Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Offene, im Strassenbild sichtbare Rampen sind nicht zulässig.

17.4 Geschützte Bäume

Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden.

17.5 Brunnen

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

18 Bewilligungspflicht in der Kernzone

Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei erhaltenswerten Bauten entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

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

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

19 Baugesuche in der Kernzone

Nebst den üblichen Unterlagen gem. § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz sind den Baugesuchen - je nach Bauabsicht - die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1: 100 einzureichen.

20 Öffentliche Beiträge

Bei kommunal geschützten Bauten kann die Gemeinde für fachspezifische Beratung sowie an bauliche Massnahmen gemäss Ziffer 15.1 Beiträge bis höchstens Fr. 10'000.- je Liegenschaft nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien ausrichten.

21 Reklamen

Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren.

Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Alle Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m², sind bewilligungspflichtig.

22 Konzepte der Gemeinde

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Dorfkern behördenverbindliche Konzepte oder Richtlinien erstellen oder bestehende Grundlagen als solche verwenden.

Beispiele für solche Konzepte und Grundlagen sind:

- Inventarisierung Dorfkern
- Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
- Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder der Parkierung
- Architektonische Richtlinien

E Übrige Zonen und Objekte

23 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Die in den ÖW-Zonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 24 RBG.

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Die Gewährung des Enteignungsrechts innerhalb der ÖW-Zone richtet sich nach § 77 Abs. 1 RBG. Die in dieser Zone liegenden Grundstücke muss die Gemeinde resp. die entsprechende Institution im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen. Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.

Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

§ 24 RBG:

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 Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die un bebauten Bodenflächen sollen – soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben. Wo sinnvoll sollen Nistmöglichkeiten für Vögel und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse geschaffen werden (Öffnen von geeigneten Dachräumen, Anbringen von Nistkästen etc.)

24 Spezialzone für Landwirtschaft im Baugebiet

Maximal-Nutzungsmasse für Wohngebäude:

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	2
Bebauungsziffer für Hauptbauten	10 %
Nutzfläche	300 m ²
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	9.0 m
Gebäudelänge	25.0 m

Maximal-Nutzungsmasse für Betriebsgebäude:

Bebauungsziffer	10 %
Fassadenhöhe	8.5 m
Gebäudehöhe	11.5 m
Gebäudelänge	50.0 m
Dachneigung	>20 °
Dachaufbauten	keine
Lärmempfindlichkeitsstufe	III

In der Spezialzone für Landwirtschaft im Baugebiet dürfen nur landwirtschaftliche Bauten, Anlagen und Einrichtungen für einen standortbedingten und von der ordentlichen Bodenbewirtschaftung abhängigen Betrieb traditioneller Art bewilligt werden. Nutzung als Freilandgärtnerei und Baumschule ist nicht zulässig.

Es dürfen nur Neubauten, Umbauten und Renovationen ausgeführt werden, die sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bedachungsfarbe: Braun bis rot.

Ausserhalb des Baugebietsperimeters gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 77 Abs. 1 RBG:

Mit dem rechtskräftigen Erlass der Nutzungsplanung (inkl. kommunaler Strassennetzpläne) wird dem planenden Gemeinwesen auch das Enteignungsrecht für die darin vorgesehenen Werke gewährt.

25 Spezialzone Gärtnerei

In der Spezialzone Gärtnerei können entsprechende Betriebe für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion erstellt werden. Bei der Gestaltung der Bauten und deren Einpassung in die Landschaft ist auf das angrenzende Landschaftsschongebiet Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere bezüglich Material- und Farbwahl und der Grüngestaltung.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

Die Spezialzone Gärtnerei wird in folgende Teilzonen unterteilt:

Teilzone Betriebsgebäude

In dieser Zone sind die für eine Gärtnerei und Gartenbaubetrieb nötigen Betriebs- und Verkaufsgebäude zugelassen.

Dabei gelten folgende Masse:

Bebauungsziffer (bez. auf Teilzone Betriebsgebäude)	40 %
Verkaufsfläche im Gebäude	max. 350 m ²
Sockelgeschosshöhe (diese wird ab neugestaltetem, tieferem Terrain gemessen)	6.5 m
Gebäudehöhe	7.0 m
Fassadenhöhe	4.0 m
Dachneigung	Hauptdächer geneigt

Angemessener Wohnraum ist für den Bewirtschafter und seine Familie sowie für Personen mit ihren Angehörigen, die hauptberuflich im Betrieb arbeiten und deren ständige Anwesenheit betriebsnotwendig ist, erlaubt. Die Errichtung von angemessenem Wohnraum für die abtretende Generation ist zulässig.

Falls in dieser Zone Steilböschungen, die als Magerstandorte (kiesiger Rohboden) naturnahe Feldhecken und Feldgehölze in freier Anordnung tragen, wegfallen, ist flächengleicher Ersatz zu schaffen. Die geeignete Stelle ist in Zusammenarbeit mit dem Projektverfasser des Gestaltungsprojektes "Umfahrung Grellingen" festzulegen.

Bewirtschaftungszone

In dieser Zone ist die bodenabhängige und bodenunabhängige Bewirtschaftung zugelassen (Freilandgärtnerei, Baumschulen, Obstanlagen, Glashausgärtnerei u.ä.). Dies kann im Freiland zu max. 15 % der Zonenfläche unter ständig festen Abdeckungen geschehen.

Ausgenommen von dieser Bewirtschaftung sind alle Böschungflächen, die eine Neigung über 30 % aufweisen.

26 Strassenraumgestaltung

Die im Zonenplan bezeichneten Strassenraumgestaltungsmaßnahmen dienen der Verschönerung des Orts- und Strassenbildes, der Verkehrssicherheit und der Ökologie.

Sie gliedern den Strassenraum in kürzere Abschnitte und markieren Kreuzungsbereiche von Fusswegen und Strassen.

Die konkreten Massnahmen zur Strassenraumgestaltung sind bei Strassenkorrekturen respektive -ausbauten in das Bauprojekt aufzunehmen.

27 Geschützte Wegkreuze

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

28 Archäologische Schutzzone

Die Bestimmung für die archäologische Schutzzone richtet sich nach § 19 RBV sowie nach dem Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiestgesetz) vom 11.12.2002.

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung.

Es sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Kantonsarchäologie) einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung einholt.

Die archäologische Schutzzone der Kirche St. Martin kennzeichnet die Fundstelle von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

Im Bereich dieses im Zonenplan Siedlung gekennzeichneten Schutzobjektes und dessen Umgebung ist vor jeglichen Grabarbeiten die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

F Schlussbestimmungen

29 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. In der Kernzone kann er im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens besondere Auflagen machen, wie beispielsweise das Verlangen und Genehmigen lassen von Materialien und Farbmustern oder besondere Pläne von Details.

30 Fachberatung

Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen, Gesamtüberbauungen oder Quartierplanungen durch auswärtige, unabhängige Fachleute beraten lassen.

31 Zuwiderhandlungen

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

32 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Zonenvorschriften vom 7. Mai 1992.

33 Rechtskraft

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

G Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 31. Oktober 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 30. November 2005

Referendumsfrist: 30. Dezember 2005

Urnenabstimmung: --

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 1 vom 05. Januar 2006

Planaufgabe 09. Januar bis 07. Februar 2006

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt

mit Beschluss Nr. 1191 vom 18. Juli 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 29 vom 20. Juli 2006

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

H. Gunkel

Der Gemeindeverwalter:

[Handwritten signature]



Der Landschreiber:

[Handwritten signature]

H Anhang

RBV - Anhang 11/1

Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte ¹ zur Ermittlung der Anzahl Arbeits- plätze, Sitzplätze	Grundbedarf Autoparkplätze Parkplatz pro	
		Auf der Basis der BGF	Stammplatz ² GS
Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartierpla- nungen sowie von der öffentli- chen Hand realisierter Woh- nungsbau fallweise)		P / Wohnung 1	P / Wohnung ⁴ 0.3
Dienstleistungen Schalterbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF	P / Arbeitsplatz 0.4	P / Arbeitsplatz 0.3
Übrige		0.4	0.2
Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe ⁵	1 Arbeitsplatz pro 60 - 200 m ² BGF	P / Arbeitsplatz 0.4	P / Arbeitsplatz 0.1
Grossbetriebe		Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Verkaufsgeschäfte Wenig kundenintensive (Buchhandlung, Bijouterie etc.)	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF	P / Arbeitsplatz 0.4	P / m ² VF 0.03
Kundenintensiv Laden bis 500 m ²	VF = 0.7 x BGF	0.4	0.06
Supermarkt bis 1000 m ²	VF = 0.7 x BGF	0.4	0.08
Einkaufszentrum über 1000 m ² VF	VF = 0.7 x BGF	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Restaurant	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF 1 Sitzplatz pro 2 - 4 m ² BGF	P / Arbeitsplatz 0.4	P / Sitzplatz 0.3
Andere	Literatur	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
BGF = Bruttogeschossfläche GB = Grundbedarf Besucherplätze GS = Grundbedarf Stammplätze P = Autoparkplätze VF = Verkaufsfläche		Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100% Plätze (unreduziert) Bereitzustellen.	

- 1 Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend.
- 2 Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein.
- 3 Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein.
- 4 Jeder angefangene Parkplatz zählt voll.
- 5 Niedriger Wert: Produktion / Hoher Wert: Lager

Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
VVO	Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 27. Januar 1969
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992