

EINWOHNERGEMEINDE GEMPEN



**BAU- UND
ZONENREGLEMENT**

Baureglement

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 13. Juni 2013

Gemeindepräsident:
Patrik Stadler



Gemeindeschreiberin:
Angela Weber

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 80 vom 21. Januar 2014

Der Staatsschreiber:



§ 6

Anforderungen

Baugespann (KBV § 7)

Aus dem Baugespann muss ersichtlich sein:

- die räumliche Ausdehnung des Baues sowie der Terrainauffüllungen
- das Niveau des Erdgeschosses
- die Firsthöhe (es ist mind. 1 Firststange zu erstellen)

II Bauvorschriften**1. Verkehr****§ 7****Benennung der Strassen**

Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.

§ 8

1 Grundsatz

Freihaltung des Strassenprofils

Strassenverzweigungen, Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Im weiteren gelten die Vorschriften gemäss § 50 KBV und der Verordnung über den Strassenverkehr.

2 Lichte Höhe an Strassen

Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.

3 Lichte Höhe an Fuss- und Radwegen

Über Trottoirs sowie Fuss- und Radwegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

§ 9**Höhe von Stützmauern an Gemeindestrassen**

Die Höhe von Stützmauern an Gemeindestrassen darf 1.0 m nicht übersteigen.

Die Vorschriften der Verordnung über den Strassenverkehr bleiben vorbehalten.

§ 10

1 Nutzung

Strassenbankette (§ 49 und § 51 KBV, Anhang V)

Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken längs Gemeindestrassen darf ein Streifen von 0.50 m nicht beackert werden.

2 Abstand von Einfriedungen

Ausserhalb der Bauzone, längs Gemeindestrassen, ist zwischen dem Rand der Fahrbahn und der Einfriedung ein Abstand von mind. 0.50 m (Bankett) einzuhalten.

§ 11

1 Anforderungen

Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42 KBV)

Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst und dass ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne Straßen- oder Trottoirareal in Anspruch zu nehmen.

Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen. Müssen von der bestehenden und projektierten Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mind. 5.0 m aufweisen; insbesondere auch dort wo die Baulinienabstände kleiner als 5.0 m festgelegt sind. Ausnahme regelt § 52 KBV.

2 Anzahl Parkplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze gelten die Richtwerte gemäss KBV, Anhang IV.

3 Ersatzabgabe

Kann die Bauherrschaft die gemäss § 42 KBV verlangten Abstellflächen nicht auf ihrem Grundstück schaffen und ist ein Einkauf nicht möglich, so hat sie nach § 43 VGG (Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, vom 26.2.1992) angemessene Beiträge zu leisten.

Der Zweck richtet sich nach § 43 VGG.

Die Höhe der Abgabe regelt das Gebührenreglement.

2. Sicherheit und Gesundheit**§ 12****Bauruinen, verwahrloste Gebäude (§ 54 und § 60 KBV)**

Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

§ 13**Baustellenabfälle**

Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).

§ 14

1 Beschreibung

Durch Abfälle belastete Standorte

Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster verzeichnet, der im Laufe der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei der örtlichen Baukommission vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

2 Handlungsanweisung

Bei durch Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bau-

vorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

3. Ästhetik

§ 15

Gestaltung (§63 und 64 KBV)

Bauten und bauliche Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht verunstalten und haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern.

Volumen, Gestaltung, Farbe- und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern.

§ 16

Beschädigte Gebäude und Brandmauern (§ 32 und 63 KBV)

Die Baubehörde kann bei beschädigten Gebäuden und Brandmauern, die das Orts- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau oder Abbruch zu rechnen ist.

§ 17

Terrainveränderungen

Es gelten die Kantonalen Bestimmungen: § 49, § 62, § 63 und Anhang VI KBV sowie § 17 NHV (Natur- und Heimatschutzverordnung vom 14.11.1980).

Zonenreglement

Öffentliche Auflage

vom 27. Februar 1998 bis 30. März 1998
03. Mai 1999 bis 04. Juni 1999
15. Oktober 1999 bis 15. November 1999
15. August 2013 bis 17. September 2013

Vom Gemeinderat beschlossen

am 13. Juni 2013 / 14. Oktober 2013

Gemeindepräsident:
Patrik Stadler



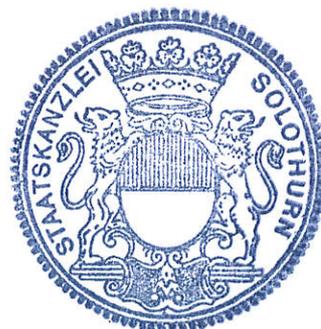
Gemeindeschreiberin:
Angela Weber



Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 80 vom 21. Januar 2014

Der Staatsschreiber:



Zonenvorschriften

ZONENARTEN

§ 18

Zonen

- 1 Unterteilung Das Gemeindegebiet von Gempen ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Nutzungs- und Schutzzone unterteilt:
- 2 Bauzonen - Wohnzone zweigeschossig W2
- Wohnzone zweigeschossig, reduziert W2 r
 - Wohnzone zweigeschossig, verdichtet W2 v
 - Kernzone K
 - Gewerbezone GW
 - Zone für öffentliche Bauten + Anlagen OeBA
 - Zone für öffentliche Anlagen OeA
 - Sondernutzungszone Sonnhalde SNS
- 3 Landwirtschaftszone - Landwirtschaftszone LW
- 4 Schutzzone - Quell- und Grundwasserschutzzone GWS
- Sodbrunnenschutzzone SOBS
 - Waldrandschutzzone WS
- 5 Weitere Zonen - Freihaltezone FH
- Reservezone Wohnen RW
 - Reservezone Sondernutzung Sonnhalde RS
- 6 Nutzungs- und andere Zonen-vorschriften Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 – 38 Planungs und Baugesetz (PBG), die übrigen Vorschriften richten sich nach der Kant. Bauverordnung (KBV) und den nachfolgenden Bestimmungen.

BAUZONEN**§ 19 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2**

1	Zweck	Wohnzone	
2	Nutzung	Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3	Bauweise	offen	
4	Baumasse	Ausnutzungsziffer	max. 0.40
		Geschosszahl	mind. 1G / max. 2G
		Sockelgeschosse	gemäss § 17 KBV
		Untergeschosse	frei ¹⁾
		Gebäudehöhe	max. 7.50 m
		Gebäudelänge	max. 30.0 m
		Firsthöhe ab OK EG - Boden	max. 9.50 m ²⁾
		Wohnungen pro Baukörper	max. 6

2)	bei eingeschossigen Bauten beträgt die Firsthöhe ab OK EG - Boden	max.	7.50 m
----	---	------	--------

5	Gestaltung	Dachform	frei, Flachdächer sind als Hauptdach nicht zulässig Flachdächer sind für beheizte Anbauten (Wohnraumerweiterung) bis zu 30 m ² Dachgrundfläche, sowie für nicht bewohnbare Nebenbauten zulässig. Die gesamten Flachdachgrundflächen dürfen maximal 60 m ² Grundfläche pro Parzelle betragen.
		Dachneigung	mind. 18 °
		Bedachung	Ton- und Betonziegel, Schiefer, Eternitschiefer; für Dachaufbauten sind auch Kupfer und Titanzink zulässig

- 6 Umgebung Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzustreben. Auf einen ausgewogenen Gesamteindruck des Orts- und Landschaftsbildes ist zu achten.

Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten.

- 7 Besondere Bestimmungen Aufgrund von § 39 KBV kann die Baubehörde für am 1.7.1992 vorhandene Wohnbauten, die max. 2 Geschosse aufweisen, einen Bonus von 5 % an die maximal zulässige Bruttogeschossfläche gewähren.

Für Überbauungen mit mehreren Bauten, die mehr als 2000 m² Grundstücksfläche benötigen, ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

- 8 Ausnahmen Abweichungen sind für An- und Nebenbauten gestattet, sofern diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.

- 9 Empfindlich- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II ES II keitsstufe

¹⁾ Innerhalb den Quell- und Grundwasserschutzzonen sind die speziellen Vorschriften massgebend

§ 20	Wohnzone zweigeschossig, reduziert (PBG § 30)		W2 r
1 Zweck	Wohnzone		
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Arztpraxis, Coiffeursalons etc. mit wenig Publikumsverkehr. Gewerbliche Bauten und Betriebe sind nicht zulässig.		
3 Bauweise	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.		
	Durch An- und Nebenbauten darf die offene Bauweise in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt werden.		
4 Baumasse	Ausnützungsziffer	max.	0.35
	Geschosszahl	mind. 1G / max.2 G	
	Sockelgeschosse	gemäß § 17 KBV	
	Untergeschosse	frei	
	Gebäudehöhe	max.	5.50 m
	Gebäuelänge	max.	30 m
	Firsthöhe ab OK EG - Boden	max.	7.50 m
	Wohnungen pro Baukörper	max.	2
5 Gestaltung	Dachform	frei, Flachdach ist als Hauptdach nicht zulässig Flachdächer sind für beheizte Anbauten (Wohnraumerweiterung) bis zu 30 m ² Dachgrundfläche, sowie für nicht bewohnbare Nebenbauten zulässig. Die gesamten Flachdachgrundflächen dürfen maximal 60 m ² Grundfläche pro Parzelle betragen..	
	Dachneigung	mind. 18°	
	Bedachung	Ton- und Betonziegel, Schiefer, Eternitschiefer; für Dachaufbauten sind auch Kupfer und Titanzink zulässig.	
6 Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzustreben. Auf einen ausgewogenen Gesamteindruck des Orts- und Landschaftsbildes ist zu achten.		
	Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten.		
7 Besondere Bestimmungen	Aufgrund von § 39 KBV kann die Baubehörde für am 1.7.1992 vorhandene Wohnbauten, die max. 2 Geschosse aufweisen, einen Bonus von 5 % an die maximal zulässige Bruttogeschossfläche gewähren.		
	Für Überbauungen mit mehreren Bauten, die mehr als 2000 m ² Grundstücksfläche benötigen, ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Dabei sind auch Reihenbauten gestattet.		
8 Ausnahmen	Abweichungen sind für An- und Nebenbauten gestattet, sofern diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.		
9	Empfindlichkeitsstufe	ES II	

§ 22	Kernzone (PBG § 31)	K
1 Zweck	Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.	
2 Nutzung	Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe.	
3 Bauweise	<p>Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen. Für deren Beurteilung kann die Baubewilligungsbehörde Fachleute beziehen (Kant. Denkmalpflege, Architekten, Ortsplaner).</p> <p>Innerhalb den bestehenden Baugruppen ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Durch Neu- und Anbauten dürfen die bestehenden Häuserzeilen verlängert werden, sofern typische Ortsstrukturen (z.B. Vorplätze, Vorgärten) nicht zerstört werden und keine nachbarlichen Interessen dagegen sprechen.</p>	
4 Baumasse	Ausnützungsziffer Geschosszahl	keine max. 2 G
5 Gestaltung	Stellung	Abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände). Entlang von Gestaltungsbaulinien gemäss Erschliessungsplan gilt für Neu- und Anbauten die Anbaupflicht.
	Dachformen	Erlaubt sind die bestehenden, ortstypischen Dachformen (z.B. Satteldach mit beidseits gleicher Neigung). Die minimale Dachneigung beträgt 35° (a.T).
	Bedachung	Ziegel in ziegelroter Farbe. Die Form der Bedachung ist auf diejenige der Nachbargebäude abzustimmen. Für Dachaufbauten sind auch Kupfer und Titanzink zulässig.
	Dachvorsprünge	Nach ortsüblicher Art auszuführen.
	Dachflächenfenster	Sind auf ein Minimum zu beschränken.

	Dachaufbauten	Gestattet sind Schlepp- oder Giebellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden.
	Dacheinschnitte	Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite der Haupt- und Liestalerstrasse zulässig.
	Fassaden	Es sind traditionelle Baumaterialien wie Stein und Holz sowie Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben zu verwenden. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 3 erfüllen. Der Baukommission sind die entsprechenden Farben und Materialmuster einzureichen.
6	Umgebung	Vorgärten Vorplätze
		Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge kann die Baubehörde Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine verlangen. Einfahrtsrampen in Tiefgaragen sowie freistehende Garagebauten dürfen strassenseitig nicht störend wirken.
7	Antennen	Parabolantennen sind unauffällig zu platzieren.
8	Sonnenkollektoren und Solarzellen	Sonnenkollektoren und Solarzellen sind soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.
9	Besondere Bestimmungen	Baugesuche können der Kant. Denkmalpflege oder anderen ausgewiesenen Fachleuten zur Beurteilung unterbreitet werden. Anstelle der Kernzonenvorschriften kann die Gemeinde mittels einer Dorfkernplanung (Sondernutzungsplanung) die Bauweise, Gestaltung und Nutzung des Dorfkerns weitergehend und abweichend regeln.
10	Ausnahmen	Die Baukommission kann Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gestatten, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann und wenn weder überwiegende öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegenstehen.
11	Empfindlichkeitsstufe	ES II

§ 23 Gewerbezone (PBG § 32) GW

- | | | | |
|---|------------------------|--|---|
| 1 | Zweck | Gewerbezone mit Wohnnutzung | |
| 2 | Nutzung | Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung | |
| 3 | Bauweise | Offen | |
| 4 | Baumasse | Ausnützungsziffer
Geschosszahl
Sockelgeschosse
Untergeschosse
Gebäudehöhe
Gebäudelänge
Firsthöhe ab ok. EG-Boden | max. 0.40
min. 1 max. 2
gemäss §17 KBV
frei
max. 7.50 m
max. 30 m
max. 9.50 m |
| 5 | Umgebung | Um eine gute Aussenraumqualität, insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen, zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten und vorwiegend mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen bzw. Saatgut zu bepflanzen. | |
| 6 | Besondere Bestimmungen | Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe entstehen. | |
| 7 | Empfindlichkeitsstufe | Lärmempfindlichkeitsstufe | ES III |

§ 24 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34) OeBA

- | | | | |
|---|----------|---|-------|
| 1 | Zweck | Sicherung der für die öffentlichen Aufgaben benötigten Flächen | |
| 2 | Nutzung | Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen:
Bereich A: Schule / Kindergarten
Bereich B: Gemeindeverwaltung / Feuerwehr / Saal / Parkplatz
Bereich C: Kirche
Bereich D: Friedhof
Bereich E: Parkplatz
Bereich F: Werkhof
Bereich H: öff. Infrastruktur (EW) | |
| 3 | Baumasse | Ausnützungsziffer
Geschosszahl max. 2G | keine |

- 4 Umgebung Die naturnahe Gestaltung ist zu fördern. Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen auszuführen.

Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten.

- 5 Empfindlichkeitsstufe ES II

§ 25 Zone für öffentliche Anlagen (PBG §34) OeA

- 1 Zweck Sicherung der öffentlichen Sportanlage beim Schulhaus Haglenweg.

- 2 Nutzung **Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Anlagen, insbesondere Sport und Freizeitanlagen ohne grössere Hochbauten**

BEREICH G: SPORTPLATZ

- 3 Baumasse Geschosshöhe max. 1G
Gebäudehöhemax. 4.5 m

- 4 Umgebung **Die naturnahe Gestaltung ist zu fördern. Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen auszuführen.**

Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten.

- 5 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 26 Sondernutzungszone Sonnhalde SNS (Gestaltungsplanpflicht)

- 1 Zweck Die Sondernutzungszone „Sonnhalde“ ist im Sinne von PBG § 34 eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Zugelassen sind Bauten und Anlagen, die der Betreuung und Schulung von behinderten Kindern und der Ausbildung von Erwachsenen dienen.

Für Neubauten besteht eine Gestaltungsplanpflicht. In diesem Verfahren kann bei ausgewiesenem Bedarf die Reservezone ganz oder teilweise der Bauzone zugeschlagen werden. Um- und Anbauten innerhalb der bestehenden Bauzone können im ordentlichen Baubewilligungsverfahren erstellt werden.

- 2 Nutzung Bereich a: Verwaltung, Wohnen, Schulräume

Bereich b: Gartenbau und Gärtnereiverkauf, Tierhaltung
 Bereich c: Schulräume, Werkstätten, Wohnen

- 3 Bauweise Es gelten die Vorschriften der zweigeschossigen Wohnzone W2 (§ 19).
 4 Baumasse und Gestaltung Es gelten die Vorschriften der zweigeschossigen Wohnzone W2 (§ 19).

5 Umgebung Die naturnahe Gestaltung ist zu fördern. Bepflanzungen sind mit regions-typischen, standortheimischen Pflanzen auszuführen.

Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten.

- 6 Besondere Bestimmungen Für die Sondernutzungszone Sonnhalde ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, der Aufschluss gibt über Nutzung, Bauweise, Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Erschliessung und Parkierung.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan RRB Nr. 715 vom 9.2.1979 tritt mit Genehmigung der Ortsplanung ausser Kraft.

- 7 Empfindlichkeitsstufe ES II

LANDWIRTSCHAFTSZONE

§ 27 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis) LW

1 Zweck Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.

- 2 Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Be-reichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.

Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG. ¹⁾

¹⁾ Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Bau-Departement zuständig.

- 3 Bauweise Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschafts-bild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

4	Baumasse	Geschosszahl	max.	2 G
		Gebäudehöhe	max.	7.50 m
		Silohöhe		max. 12.0 m

- | | | | |
|---|------------|---|--|
| 5 | Gestaltung | Dachformen
Bedachung | Sattel- und Krüppelwalmdächer
Richtet sich nach den bestehenden Bauten
und der Umgebung, in der Regel Ziegel und
Eternitschiefer, auffällige Farben und Mate-
rialien sind zu vermeiden. |
| 6 | Silos | Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren. | |

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| 7 | Ausnahmen | Abweichungen sind gestattet für An- und Nebenbauten (Stellung, Dachform und Dachneigung), sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen. |
| 8 | Empfindlichkeitsstufe | ES III |

SCHUTZZONEN

§ 28 Quell- und Grundwasserschutzzone GWS

Für die Quell- und Grundwasserschutzzone gelten die separaten Vorschriften der Quellwasserfassungen (Schutzzonenpläne und Reglemente Ramstelquelle)

§ 29 Sodbrunnenschutzzone SOBS

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | Zweck | Der Grundnutzung ist eine Sodbrunnenschutzzone überlagert. Sie soll die alten Sodbrunnen nördlich des Dorfkerns schützen, so dass sie als Notwasserreserven genutzt werden können. |
|---|-------|--|

Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen

Die Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der jeweiligen Nutzungszone, zusätzlich gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

- | | | |
|---|------------|---|
| 2 | Neuanlagen | Bei Neubauten gilt Folgendes:
Die Gewässerschutzgesetzgebung verpflichtet jedermann, grösstmögliche Sorgfalt anzuwenden, um Gewässerverschmutzungen (Sodbrunnen) zu vermeiden. |
|---|------------|---|

Im Speziellen:

- Keine Regenwasserversickerung von Dächern, Plätzen und Strassen
 - Keine Sickerleitungen ums Gebäude
 - Die Gebäudehinterfüllung ist im obersten Teil mit lehmigem Material gegen eindringendes Wasser abzudichten
 - Boden- oder Felsinjektionen sind nicht gestattet
 - Die Kanalisationsleitungen und -Anschlüsse unterstehen der Norm SIA V-190; Dichtigkeit gemäss Zone S. Sämtliche Leitungen müssen kontrollierbar sein
- | | | |
|---|--------------------|--|
| 3 | Bestehende Anlagen | Abwasseranlagen
Der bauliche Zustand ist zu überprüfen, wenn ein Verdacht auf Undichtheit besteht |
|---|--------------------|--|
- Festgestellte Mängel sind innert nützlicher Frist gemäss Absatz 2, Neuanlagen, zu behandeln
 - Bestehende Versickerungen sind innerhalb 5 Jahren zu beheben

- 4 Trafostationen Trafostationen sind nicht gestattet.

§ 30 Waldrandschutzzone WS

- 1 Zweck Mit der Waldrandschutzzone wird eine naturnahe Bewirtschaftung des dem Wald vorgelagerten Landes bezweckt.

In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Dies gilt auch für Kleinbauten nach §3 der Verordnung über Waldfestlegung und Waldabstand (z.B. Gartenhäuschen, Wege). Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie der Aufwertung des Wald-randes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

WEITERE ZONEN

§ 31 Reservezone Wohnen (PBG § 27) RW

- 1 Zweck Reserve für eine allfällig spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf.
- 2 Besondere Bestimmungen Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.

3 Empfindlichkeitsstufe ES II

§ 32 Reservezone Sondernutzung Sonnhalde (PBG § 27) RS

- 1 Zweck Reserve und Sicherstellung einer späterer Erweiterung der Sondernutzungszone Sonnhalde.
- 2 Besondere Bestimmungen Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.

Für Neubauten besteht eine Gestaltungsplanpflicht. In diesem Verfahren kann bei ausgewiesenem Bedarf die Reservezone ganz oder teilweise der Bauzone zugeschlagen werden.

3 Empfindlichkeitsstufe ES II

§ 33 Freihaltezone FH

- 1 Zweck Erhalten eines Freiraumes zwischen dem historischen Dorfkern und der Bauzone mit ihren neuzeitlichen Baustrukturen.
- 2 Nutzung Gestattet ist eine landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung.

- 3 Bauten Es sind nur eingeschossige Kleinbauten mit einer max. Gebäude-grundfläche von 12 m² und einer max. Gebäudehöhe von 3.5 m zu-lässig.
- 4 Besondere Bestimmungen Bepflanzungen und naturnahe Gestaltungen sind zu fördern.

NATUR- UND KULTUROBJEKTE

§ 34 Geschützte Naturobjekte (§ 122 ff PBG)

Bereits geschützte Naturobjekte:

- Glitzersteinhöhle (Koord. 615'700 / 258'150); RRB Nr. 3034, vom 31.10.1983

Mit Genehmigung der Ortsplanung geschützt werden (in Klammer Objektnummern im Bauzonenplan):

- 2 Einzelbäume Seewenweg / Hochwaldstrasse (1)
- Einzelbaum Postplatz / Hauptstrasse (2)
- Einzelbaum Liestalstrasse, Parz. 503 (3)
- Einzelbaum Gempenturmstrasse, Parz. 1912 (4)

§ 35 Geschützte Kulturobjekte (§ 122 ff PBG)

- Gebäude und Dachstuhl, Hauptstrasse 28, GB 1571; RRB Nr. 2540, vom 20.8.1991

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 36 Verfahren

- 1 Erlass Die Bestimmungen der Bauordnung (Teil 1) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen.
- 2 Erlass Die Zonenvorschriften (Teil 2) unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff Zonenordnung des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

§ 37 Inkrafttreten / Übergangsrecht

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Juli 2013 in Kraft.
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 38 Altes Recht

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden

früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 10.3.1987 resp. Änderungen vom 28.5.1991 und vom 27. Februar 2001, aufgehoben.

Geschosszahl und Gebäudehöhe

(Anhang I)

Abb. 1: Anrechenbarkeit des Kellergeschosses (§ 17)

Am Hang

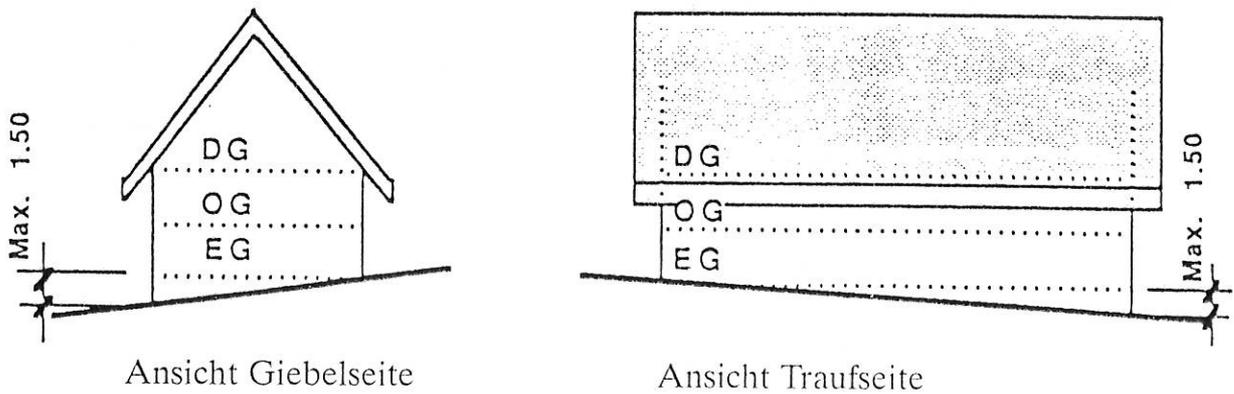


Abb. 2:

In der Ebene

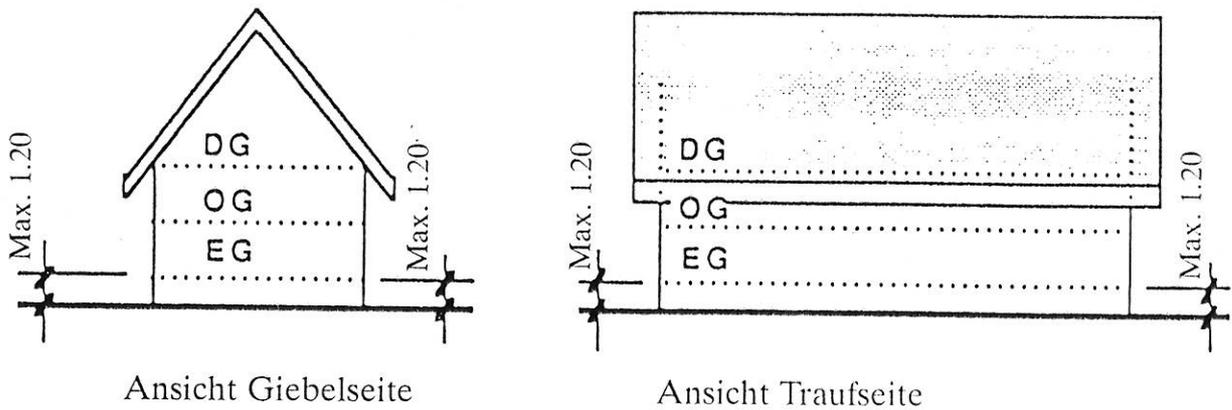


Abb. 3: Anrechenbarkeit des Dachgeschosses (§ 17^{bis} Abs. 1)

Der Dachvorsprung reicht bis in die horizontale Verlängerung der Decke des obersten Vollgeschosses, die Kniewand im Dachgeschoss beträgt maximal 0,80 m; ein Dachgeschoss wird somit nicht an die Geschosszahl angerechnet.

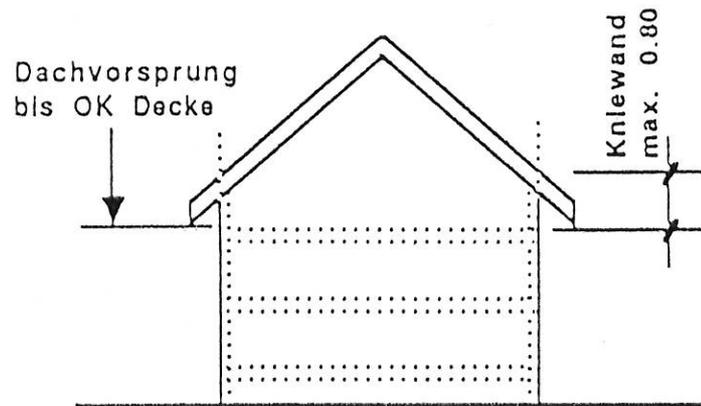


Abb. 4: Anrechenbarkeit des Attikageschosses (§ 17^{bis} Abs. 3)

Das Attikageschoss ist auf einer Seite um mindestens 4,00 m (A) respektive auf 2 Seiten um mindestens 2,00 m (B) von der Fassade zurückgesetzt. Trifft dies bei jeder Wohneinheit zu, wird das Attikageschoss nicht an die Geschosszahl angerechnet.

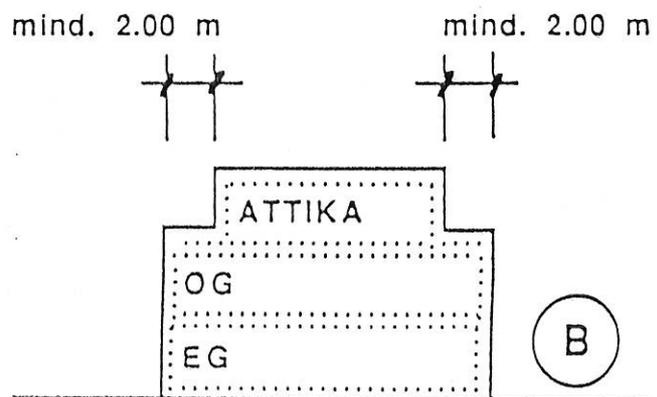
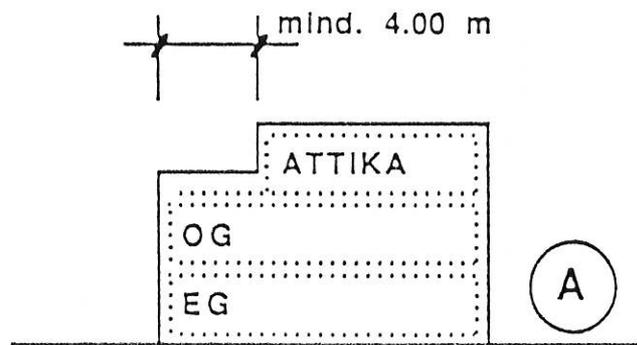


Abb. 5: Messen der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 2)

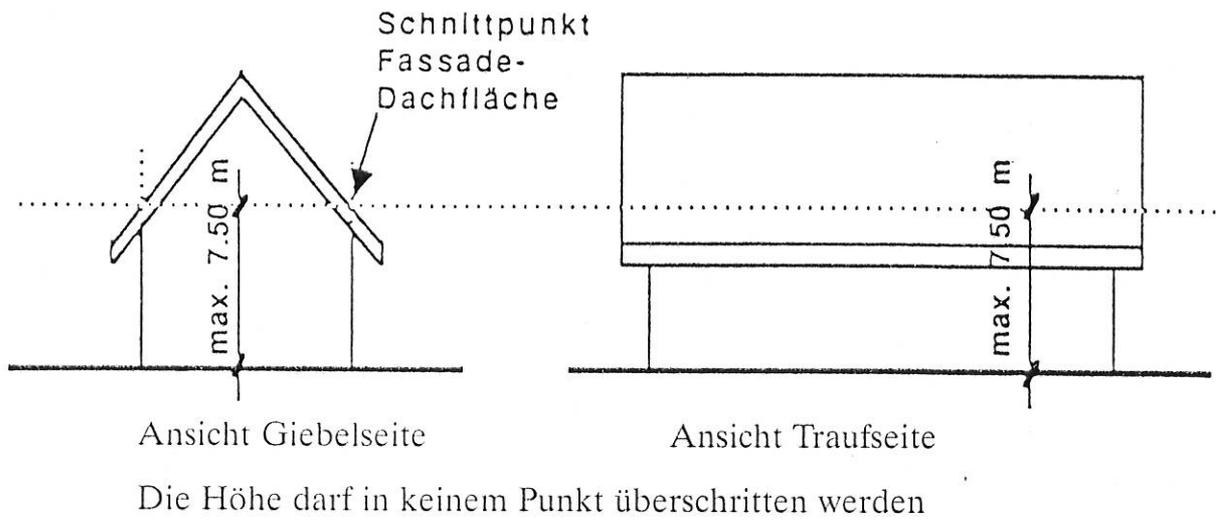


Abb. 6: Messen der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 2)

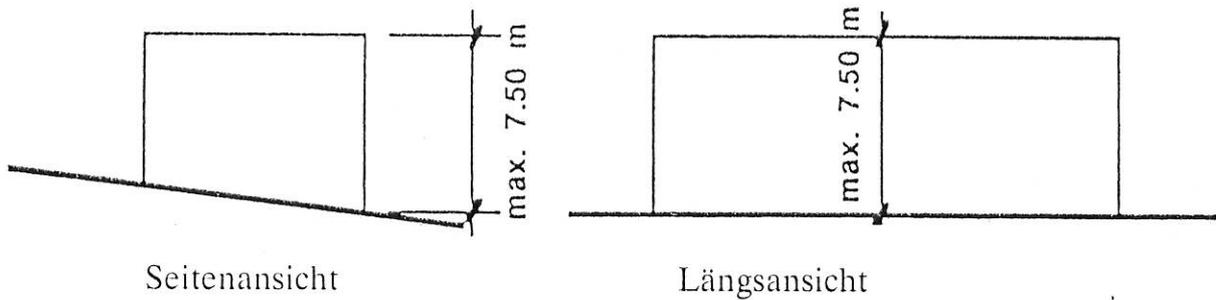


Abb. 7: Messen der Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Attika (§ 18 Abs. 3)

Diese Gebäudehöhe ist auf allen Seiten des Gebäudes massgebend und darf auch durch die Brüstung nicht überschritten werden.

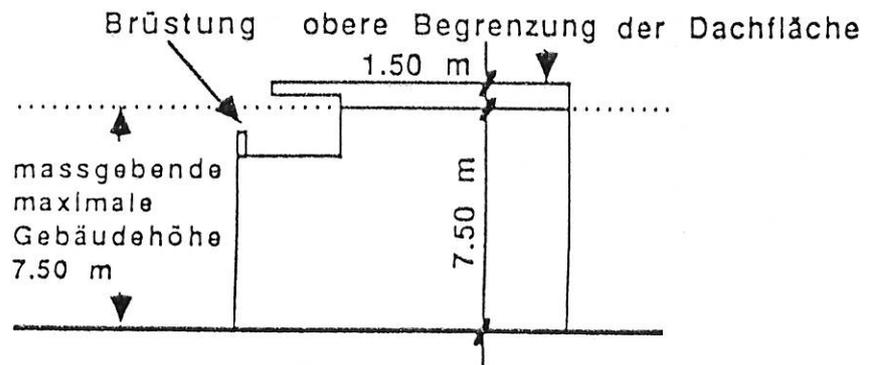


Abb. 8: Messen der Gebäudehöhe bei einer Dachneigung von über 45 Grad (§ 18 Abs. 4)

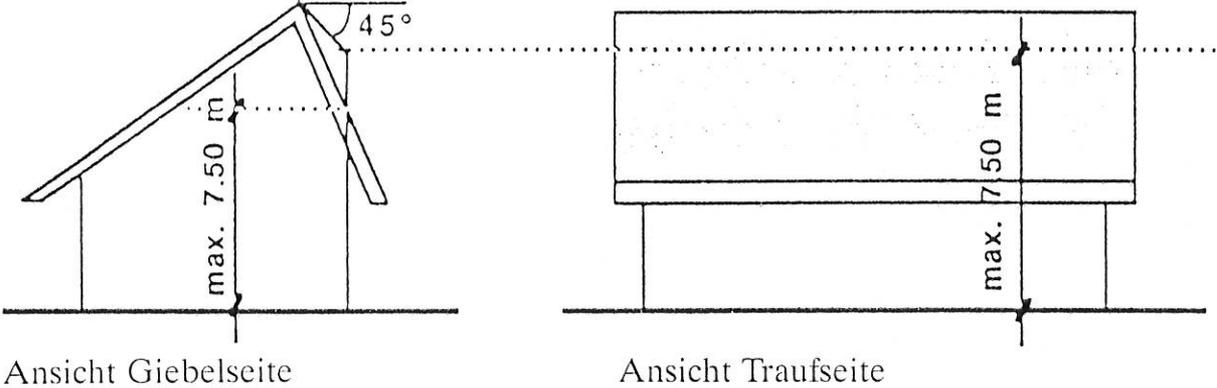
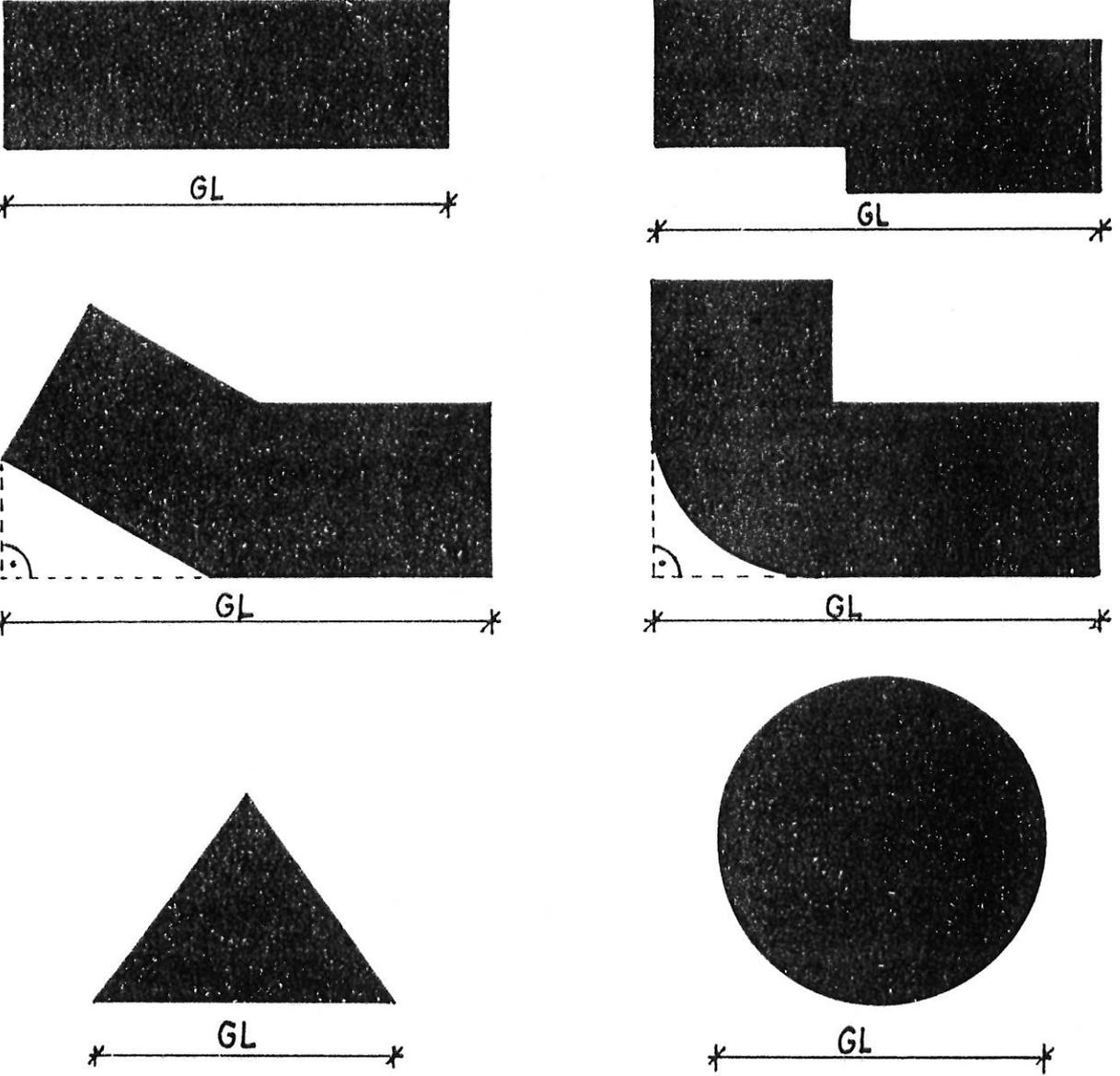


Abb. 9: Messen der Gebäudelänge (GL) (§ 21)



Grenz- und Gebäudeabstände

(Anhang II)

Grenzabstand: Gegenüber der Nachbar- oder Zonengrenze sind in Abhängigkeit von Geschosszahl und Gebäudelänge die Grenzabstände gemäss nachstehender Tabelle einzuhalten (für Industrie- und Gewerbebauten vgl. § 24 KBR).

massgebende Gebäude- länge MGL	Grenzabstände GA (pro Fassade) bei					
	1 G	2 G	3 G	4 G	5 G	6 G
	m	m	m	m	m	m
bis 11,99 m	2,00	3,00	4,00	5,50	7,00	8,50
ab 12,00 m	2,25	3,25	4,20	5,70	7,20	8,70
ab 13,00 m	2,25	3,25	4,40	5,90	7,40	8,90
ab 14,00 m	2,50	3,50	4,60	6,10	7,60	9,10
ab 15,00 m	2,50	3,50	4,80	6,30	7,80	9,30
ab 16,00 m	2,75	3,75	5,00	6,50	8,00	9,50
ab 17,00 m	2,75	3,75	5,20	6,70	8,20	9,70
ab 18,00 m	3,00	4,00	5,40	6,90	8,40	9,90
ab 19,00 m	3,00	4,00	5,60	7,10	8,60	10,10
ab 20,00 m	3,00	4,25	5,80	7,30	8,80	10,30
ab 21,00 m	3,00	4,25	6,00	7,50	9,00	10,50
ab 22,00 m	3,00	4,50	6,20	7,70	9,20	10,70
ab 23,00 m	3,00	4,50	6,40	7,90	9,40	10,90
ab 24,00 m	3,00	4,75	6,60	8,10	9,60	11,10
ab 25,00 m	3,00	4,75	6,80	8,30	9,80	11,30
ab 26,00 m	3,00	5,00	7,00	8,50	10,00	11,50
ab 27,00 m	3,00	5,00	7,20	8,70	10,20	11,70
ab 28,00 m	3,00	5,25	7,40	8,90	10,40	11,90
ab 29,00 m	3,00	5,25	7,60	9,10	10,60	12,10
ab 30,00 m	3,00	5,50	7,80	9,30	10,80	12,30
ab 31,00 m	3,00	5,50	8,00	9,50	11,00	12,50
ab 32,00 m	3,00	5,75	8,20	9,70	11,20	12,70
ab 33,00 m	3,00	5,75	8,40	9,90	11,40	12,90
ab 34,00 m	3,00	6,00	8,60	10,10	11,60	13,10

G = Geschosszahl GA = Grenzabstand MGL = massgebende Gebäudelänge

Erläuterungen

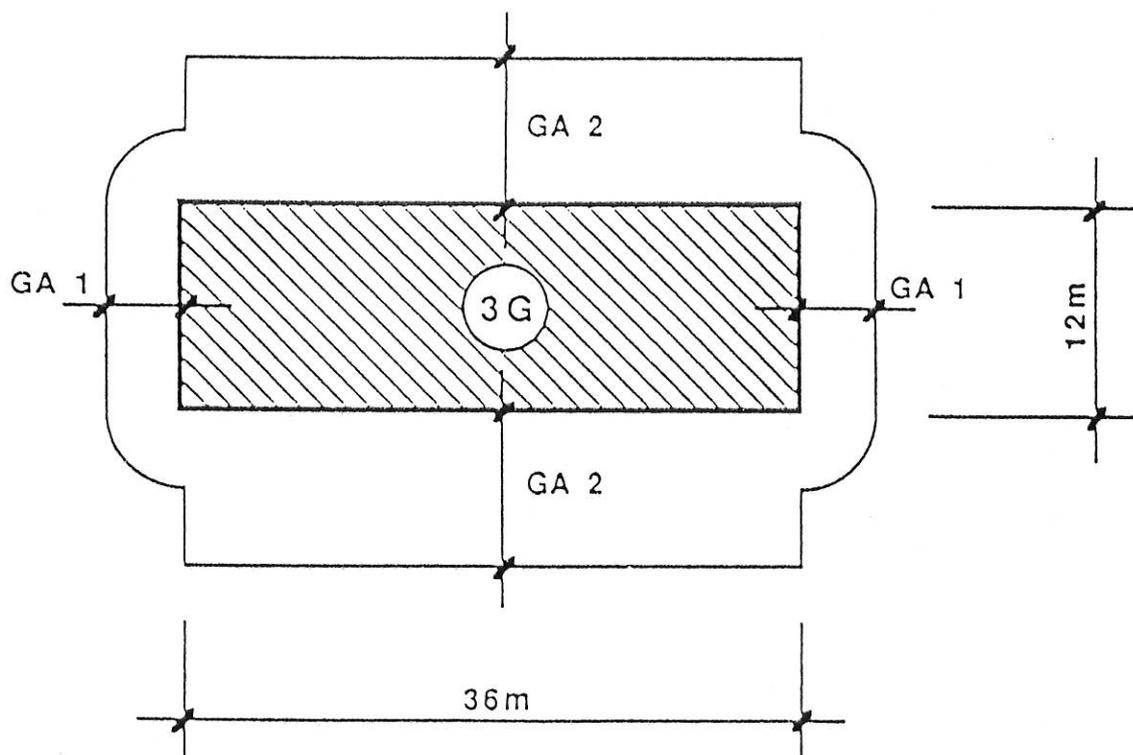
Grenzabstand:

Der Grenzabstand ist für jede Fassade separat zu ermitteln. Die Grenzabstandslinien dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen.

Gebäudeabstand:

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Die Grenzabstandslinien dürfen an keiner Stelle jene eines Nachbargebäudes überdecken.

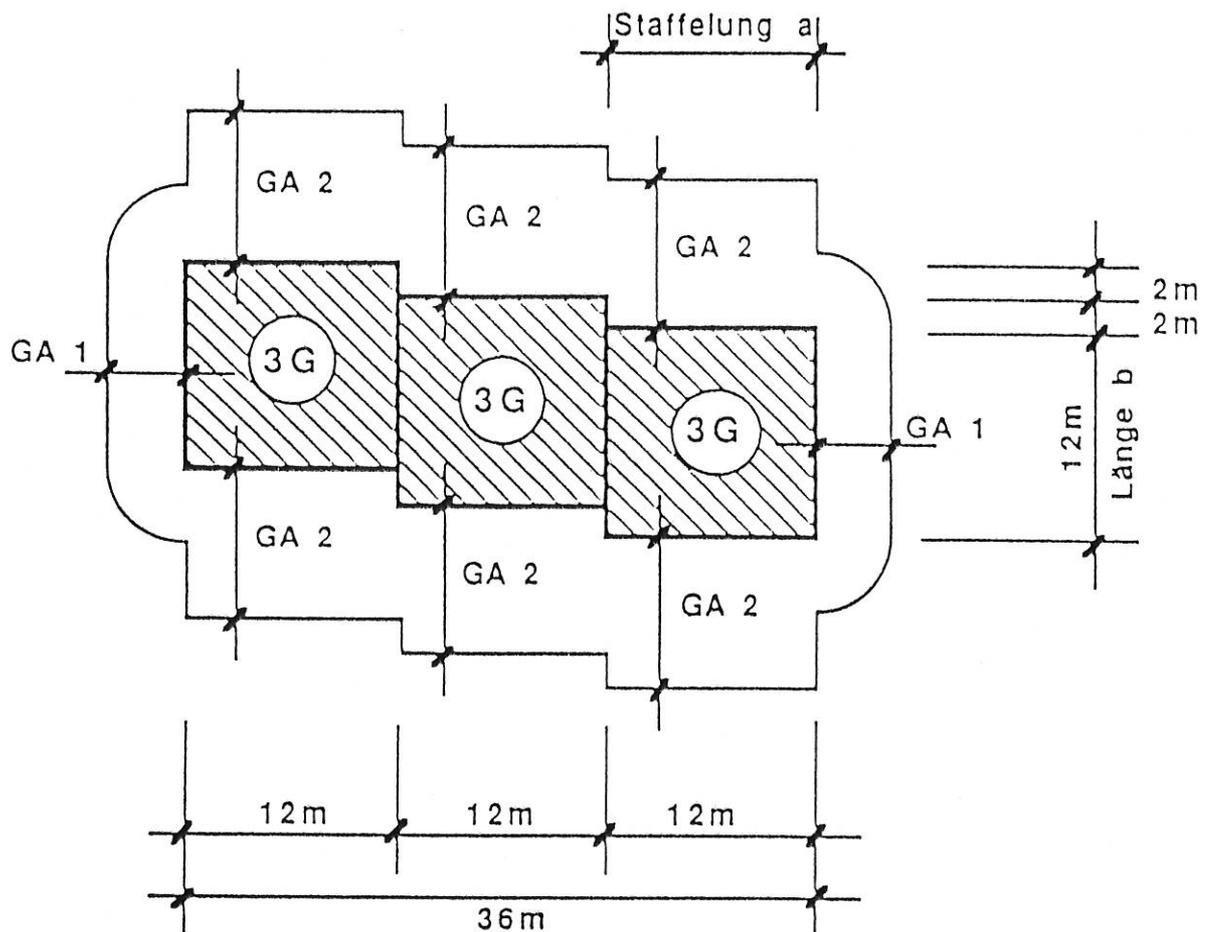
Abb. 1: einfache Baukörper



Grenzabstand GA 1
massgebende Geschoszahl 3 G
massgebende Gebäudelänge 12 m
GA 1 gemäss Tabelle = 4,20 m

Grenzabstand GA 2
massgebende Geschoszahl 3 G
massgebende Gebäudelänge 36 m
GA 2 gemäss Tabelle = 8,60 m

Abb. 2: lagemässig gestaffelte Baukörper



Grenzabstand GA 1
 massgebende Geschosszahl 3 G
 massgebende Gebäudelänge 12 m*
 GA 1 gemäss Tabelle = 4,20 m

Grenzabstand GA 2
 massgebende Geschosszahl 3 G
 massgebende Gebäudelänge 36 m
 GA 2 gemäss Tabelle = 8,60 m

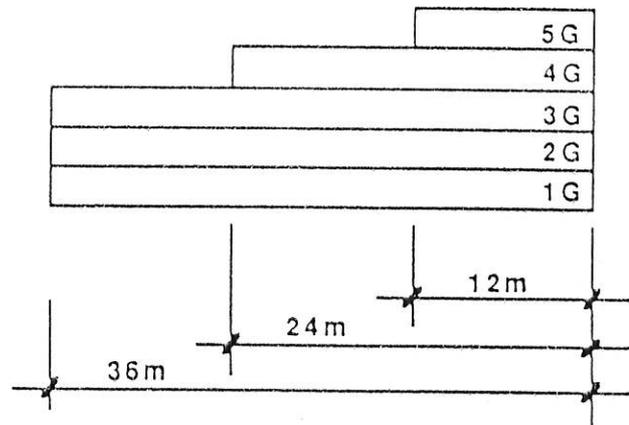
* Beträgt das Mass der Staffelung (a) gleich viel oder mehr als die vordere Fassadenlänge (b), ist für den Grenzabstand dieses Fassadenteils nur die Gebäudelänge b massgebend.

Abb. 3: höhenmässig gestaffelte Baukörper

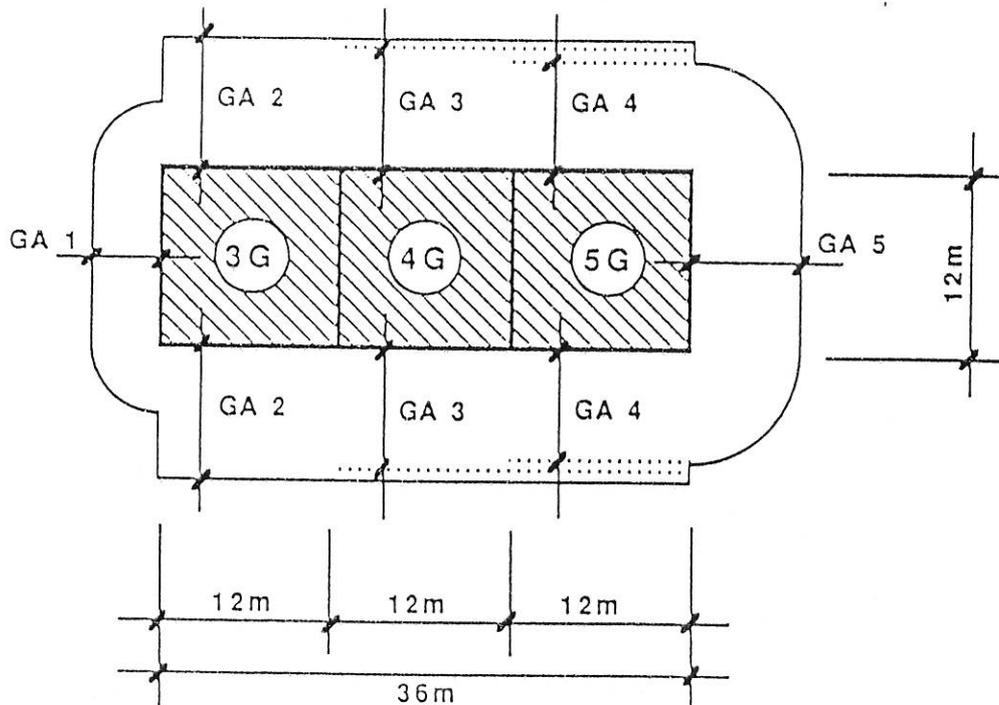
Beispiel A

Bei höhenmässig gestaffelten Gebäuden ist für jede Geschoszahl mit der dafür massgebenden Gebäudelänge der Grenzabstand separat zu bestimmen. Im vorliegenden Beispiel also für:

- 5 Geschosse auf 12 m Länge
- 4 Geschosse auf 24 m Länge
- 3 Geschosse auf 36 m Länge



Einzuhalten ist der jeweils sich ergebende grösste Abstand



Grenzabstand GA 1
 massgebende Geschoszahl 3 G
 massgebende Gebäudelänge 12 m
 GA 1 gemäss Tabelle = 4,20 m

Grenzabstand GA 3
 massgebende Geschoszahl 4 G
 massgebende Gebäudelänge 24 m
 GA 3 gemäss Tabelle = 8,10 m*

Grenzabstand GA 5
 massgebende Geschoszahl 5 G
 massgebende Gebäudelänge 12 m
 GA 5 gemäss Tabelle = 7,20 m

Grenzabstand GA 2
 massgebende Geschoszahl 3 G
 massgebende Gebäudelänge 36 m
 GA 2 gemäss Tabelle = 8,60 m

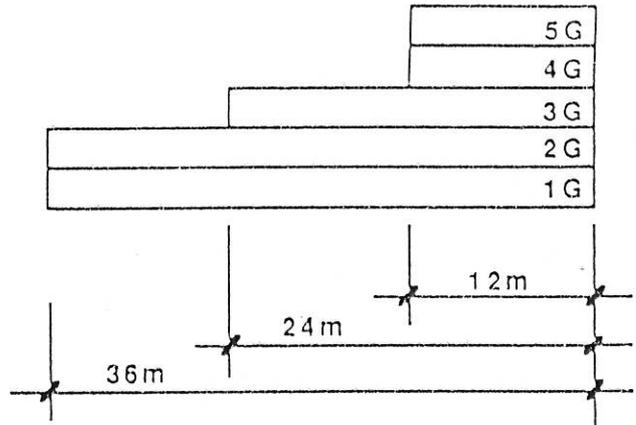
Grenzabstand GA 4
 massgebende Geschoszahl 5 G
 massgebende Gebäudelänge 12 m
 GA 4 gemäss Tabelle = 7,20 m*

* auf Längsseite nicht massgebend,
 da GA 2 grösser

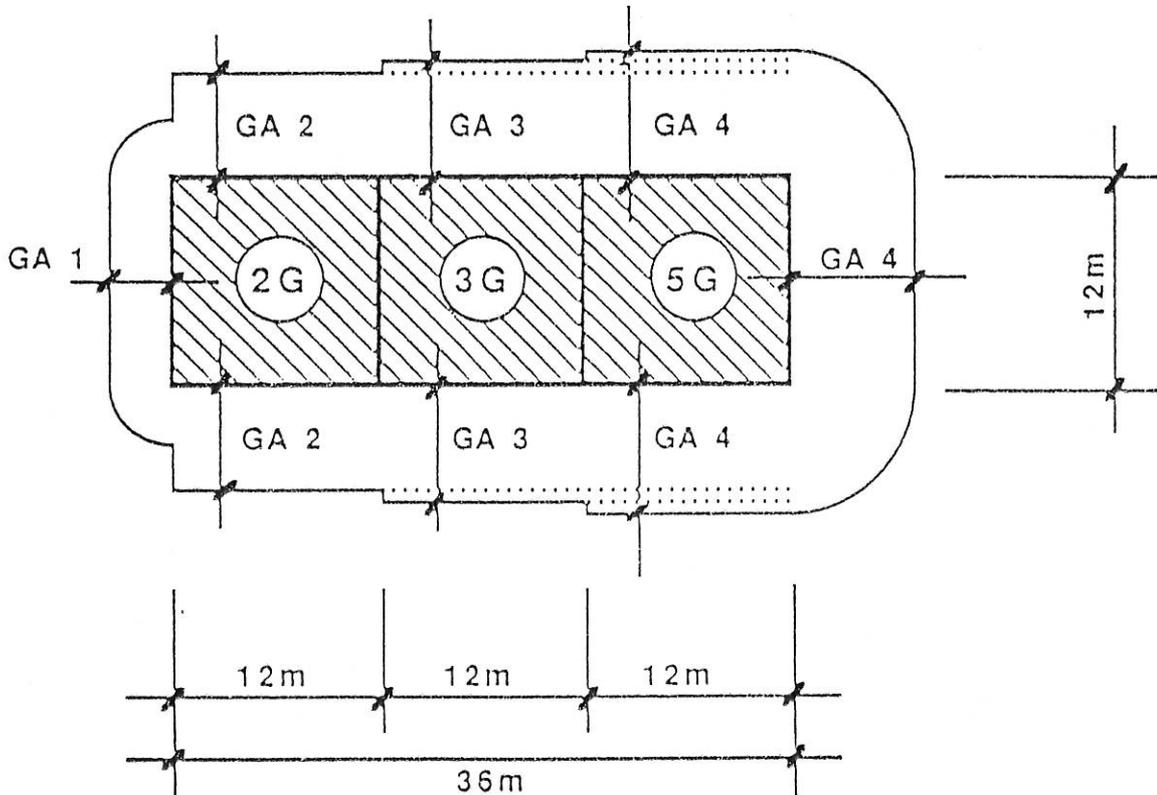
Abb. 4: höhenmässig gestaffelte Baukörper

Beispiel B

5 Geschosse auf 12 m Länge
 3 Geschosse auf 24 m Länge
 2 Geschosse auf 36 m Länge



Einzuhalten ist der jeweils sich ergebende grösste Abstand



Grenzabstand GA 1
 massgebende Geschosszahl 2 G
 massgebende Gebäudelänge 12 m
 GA 1 gemäss Tabelle = 3,25 m

Grenzabstand GA 3
 massgebende Geschosszahl 3 G
 massgebende Gebäudelänge 24 m
 GA 3 gemäss Tabelle = 6,60 m*

Grenzabstand GA 2
 massgebende Geschosszahl 2 G
 massgebende Gebäudelänge 36 m
 GA 2 gemäss Tabelle = 6,00 m

Grenzabstand GA 4
 massgebende Geschosszahl 5 G
 massgebende Gebäudelänge 12 m
 GA 4 gemäss Tabelle = 7,20 m*

* für Teillängen massgebend, da jeweils grösser als GA 2 respektiv GA 3

Ausnutzungsziffer

(Anhang III)

1. Anrechenbare Landfläche (§ 34 Abs. 1)

Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer wird als anrechenbare Landfläche

1. eingerechnet:

Grundstückfläche in der Bauzone mit Ausnahme der Flächen unter 2., insbesondere:

- Grundstückteil im Baulinienabstand sowie innerhalb des gesetzlichen Abstandes entlang öffentlichen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wasserläufen
- Grundstückteil im Waldabstand
- private Zugangswege, Plätze und Zufahrten ohne öffentlichen Charakter

2. nicht eingerechnet:

- private, der Erschliessung dienende Fahrbahnen, Zufahrts- und Trottoirflächen, welche auch der Öffentlichkeit offen stehen
- projektierte Verkehrsanlagen, sofern sie in einem Nutzungsplan enthalten sind oder das Verfahren für die Aufnahme in den Plan eingeleitet ist
- Grundstückflächen, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen
- Wald
- öffentliche Gewässer, die im Grundbuchplan als solche ausgeschieden sind.

2. Anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 34 Abs. 3)

1. Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer werden als Bruttogeschossfläche folgende Flächen inklusive Wandquerschnitte voll angerechnet: alle Flächen von Geschossen, welche an die Geschosszahl angerechnet werden, abzüglich Wintergärten, offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen sowie offene ein- und vorspringende Balkone.

2. Aufgrund detaillierter Abklärungen können bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen folgende Flächen abgezogen werden:

Allgemein zugängliche oder öffentliche Räume, wie:

- Gemeinschafts-Bastelräume
- Spiel- und Freizeiträume
- Kindergartenräume.

3. Transport von Überbauungs- und Ausnutzungsziffer (§ 38)

Grundstück Nr. 1 AZ = 0,3	Grundstück Nr. 2 AZ = 0,3
---------------------------------	---------------------------------

Auf dem Grundstück Nr. 1 soll ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 320 m² errichtet werden:

Grundstück Nr. 1:	anrechenbare Landfläche	800 m ²
	Ausnutzungsziffer (AZ)	0,3
	erlaubte Bruttogeschossfläche	240 m ²
	Übernutzung	320 - 240 = 80 m ²
	(entspricht einer AZ von	0,4)

Um die Übernutzung auszugleichen, wird das angrenzende Grundstück Nr. 2 in die Berechnung der AZ einbezogen:

Grundstück Nr. 2:	anrechenbare Landfläche	1000 m ²
	Ausnutzungsziffer (AZ)	0,3
	erlaubte Bruttogeschossfläche	300 m ²
	Abzug der Übernutzung	
	von Grundstück Nr. 1	-80 m ²
	neu: erlaubte Bruttogeschossfläche	220 m ²
	neu: angepasste AZ	0,22

Die angepassten Ausnutzungsziffern werden im Grundbuch angemerkt. Es ergibt sich nach der Mutation im Grundbuch folgender Zustand:

Grundstück Nr. 1 AZ = 0,4	Grundstück Nr. 2 AZ = 0,22
---------------------------------	----------------------------------

Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42)

(Anhang IV)

	<i>1 Abstellplatz ist erforderlich für je</i>	<i>Bemerkungen</i>
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	100 m ² Bruttogeschossfläche oder 1 Wohnung	Bei fest vermieteten Abstellplätzen zusätzlich 10% Besucherparkplätze
Alterssiedlung	2 Wohnungen	
Industrie- und Gewerbebauten	Beschäftigte: 2,5 Arbeitsplätze Besucher: 7–8 Arbeitsplätze	Firmenbusse berücksichtigen
Dienstleistungsbetriebe, öffentliche und private Verwaltung, Post, Banken, Arzt, Coiffeur	Beschäftigte: 2,5 Arbeitsplätze Besucher: 4 Arbeitsplätze	1 Arbeitsplatz entspricht etwa 25 m ² Bruttogeschossfläche
Verkaufsgeschäfte	Beschäftigte: 2,5 Arbeitsplätze Besucher: 1,2 Arbeitsplätze	1 Arbeitsplatz entspricht etwa 25 m ² Nettoladenfläche
Restaurant, Café, Bar	3 Sitzplätze	
Hotel, Motel	2 Betten	
Unterhaltungsstätten (Theater, Konzertsaal, Kino, Versammlungssaal)	5 Sitzplätze	Mehrfachnutzung anstreben
Schulen, Spitäler, Kirchen, Sportanlagen, Stadien, Einkaufszentren, Supermärkte, Bahnstationen u. a.	siehe SNV Norm Nr. 640 601	

Ergänzend ist die SNV Norm Nr. 640 601, erhältlich bei der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS), Seefeldstrasse 9, 8008 Zürich, heranzuziehen.

Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen, Zufahrt und Ausfahrt

(Anhang V)

Abb. 1: Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang öffentlichen Strassen (§ 49 Abs. 3)

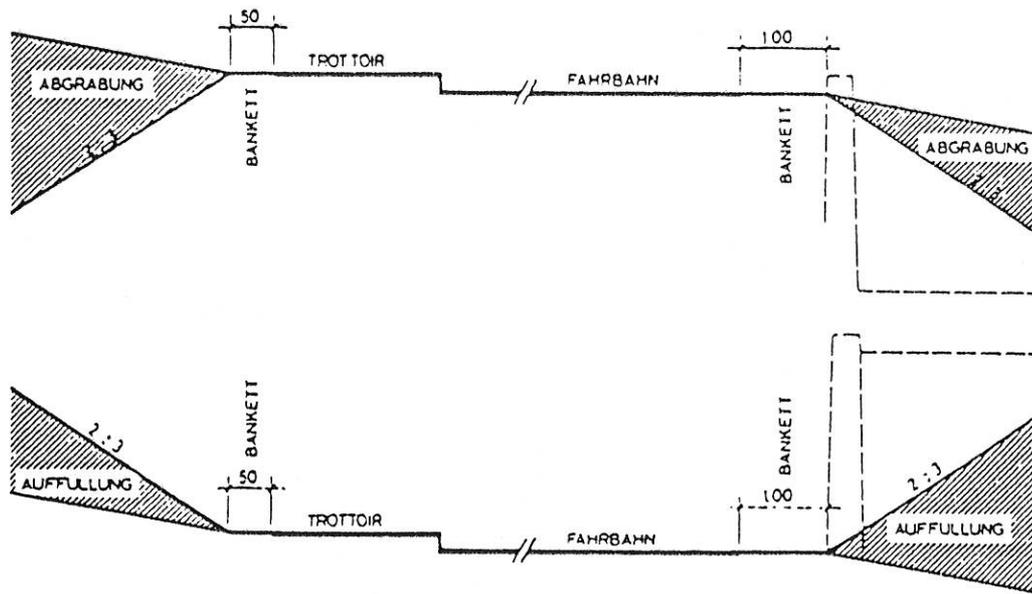
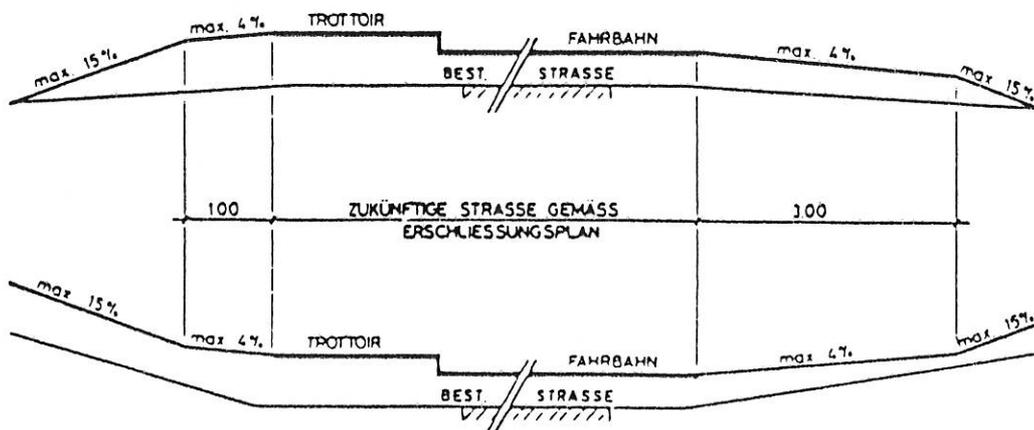
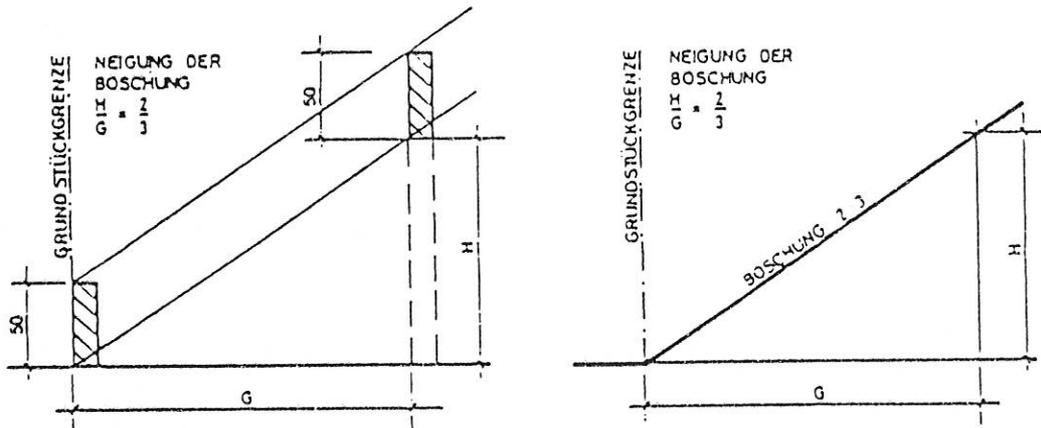


Abb. 2: Ausfahrten von Garagen und Vorplätzen auf öffentliche Strassen und Plätze (§ 53 Abs. 4)



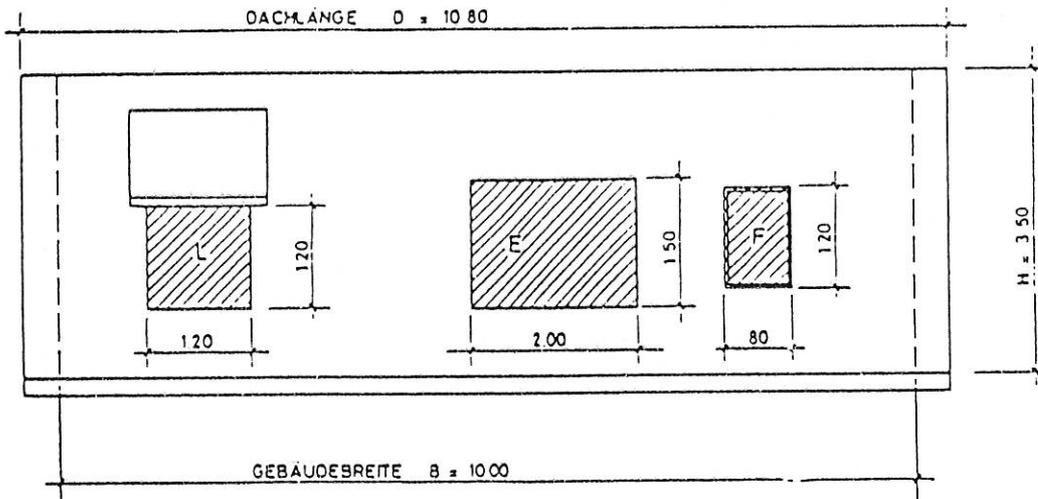
Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang benachbarter Liegenschaften (§ 62)

(Anhang VI)



Dachaufbauten und -einschnitte (§ 64)

(Anhang VII)



Im Aufriss gemessene Dachfläche: $10.80 \times 3.50 = 37.80 \text{ m}^2$

Im Aufriss gemessene Flächen von $L+E+F$:

$$1.20 \times 1.20 = 1.44$$

$$2.00 \times 1.50 = 3.00$$

$$0.80 \times 1.20 = 0.96$$

$$\underline{\quad\quad\quad} = 5.40 \text{ m}^2$$

$\leq \frac{1}{3}$ der Dachfläche im Aufriss