



Einwohnergemeinde

Fehren

ZONENREGLEMENT

TEIL BAUZONE

Öffentliche Auflagen :

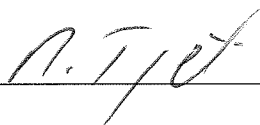
12.07.2001 / 16.05.2002 bis 13.08.2001 / 17.06.2002

Vom Gemeinderat genehmigt :

05.07.2001 / 24.04.2002

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

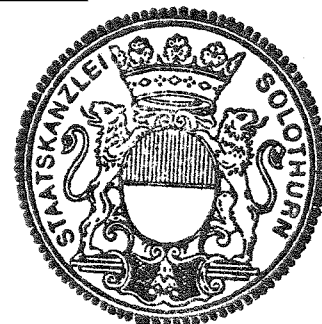






Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. : 1525 Vom : 06.07.2004



Der Staatsschreiber : 

ZONENVORSCHRIFTEN

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Fehren folgende Bestimmungen:

§ 1	Zonen
------------	--------------

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------------|-----|---------------------------|-----|---|-----|--------------------------|----|--------------------|----|-------------------------------|----|---|-----|-----------------|---|
| 1. Unterteilung | Das Gemeindegebiet von Fehren ist gemäss Bauzonenplan in folgende Zonen unterteilt: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Bauzonen | <table><tr><td>- Wohnzone zweigeschossig</td><td>W2a</td></tr><tr><td>- Wohnzone zweigeschossig</td><td>W2b</td></tr><tr><td>- Wohnzone zweigeschossig (eingeschränkt)</td><td>W2c</td></tr><tr><td>- Wohnzone eingeschossig</td><td>W1</td></tr><tr><td>- Kernzone Zentrum</td><td>KZ</td></tr><tr><td>- Gewerbezone mit Wohnnutzung</td><td>GW</td></tr><tr><td>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>öBA</td></tr><tr><td>- Freihaltezone</td><td>F</td></tr></table> | - Wohnzone zweigeschossig | W2a | - Wohnzone zweigeschossig | W2b | - Wohnzone zweigeschossig (eingeschränkt) | W2c | - Wohnzone eingeschossig | W1 | - Kernzone Zentrum | KZ | - Gewerbezone mit Wohnnutzung | GW | - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | öBA | - Freihaltezone | F |
| - Wohnzone zweigeschossig | W2a | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone zweigeschossig | W2b | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone zweigeschossig (eingeschränkt) | W2c | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Wohnzone eingeschossig | W1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Kernzone Zentrum | KZ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Gewerbezone mit Wohnnutzung | GW | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | öBA | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Freihaltezone | F | | | | | | | | | | | | | | | | |

§ 2	Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)	W2a
------------	---	------------

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-------------------|-------------------------|------|--------------|------------|-----------|-------------|-------------------------|-------|---------------|---------------------------------|------|-----------|--------------------------------|--|-----------|---|--|
| 1. Zweck | Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, Arztpraxis, Coiffeursalons usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren usw. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Bauweise | Es gilt die offene Bauweise. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Baumasse | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Ausnutzungsziffer</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">max.</td> <td style="width: 25%; text-align: right;">0.35</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">6.5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">20 m</td> </tr> </table> | Ausnutzungsziffer | max. | 0.35 | Geschosszahl | max. | 2 G | Gebäudehöhe | max. | 6.5 m | Gebäuelänge | max. | 20 m | | | | | | |
| Ausnutzungsziffer | max. | 0.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geschosszahl | max. | 2 G | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudehöhe | max. | 6.5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge | max. | 20 m | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Gestaltung | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Dachform</td> <td colspan="2">Sattel- oder Walmdächer</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td style="text-align: right;">mind. 25 °</td> <td style="text-align: right;">max. 40 °</td> </tr> <tr> <td>Bedachung</td> <td colspan="2">Ziegel, Eternitschiefer</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten</td> <td colspan="2">zulässig im Rahmen von § 64 KBV</td> </tr> <tr> <td>Flachdach</td> <td colspan="2">zulässig bis 40 m²</td> </tr> <tr> <td>Dachfarbe</td> <td colspan="2">natürlich gefärbt (rot, braun), schwarz, grau</td> </tr> </table> | Dachform | Sattel- oder Walmdächer | | Dachneigung | mind. 25 ° | max. 40 ° | Bedachung | Ziegel, Eternitschiefer | | Dachaufbauten | zulässig im Rahmen von § 64 KBV | | Flachdach | zulässig bis 40 m ² | | Dachfarbe | natürlich gefärbt (rot, braun), schwarz, grau | |
| Dachform | Sattel- oder Walmdächer | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachneigung | mind. 25 ° | max. 40 ° | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bedachung | Ziegel, Eternitschiefer | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachaufbauten | zulässig im Rahmen von § 64 KBV | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Flachdach | zulässig bis 40 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachfarbe | natürlich gefärbt (rot, braun), schwarz, grau | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8. Antennen | Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9. Empfindlichkeitsstufe | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Generell</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">ES</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">II</td> </tr> </table> | Generell | ES | II | | | | | | | | | | | | | | | |
| Generell | ES | II | | | | | | | | | | | | | | | | | |

§ 3	Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)	W2b
------------	---	------------

- | | | | |
|--------------------------|---|---|-----------|
| 1. Zweck | Normale Wohnzone | | |
| 2. Nutzung | Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie bestehende Landwirtschafts-betriebe | | |
| 3. Bauweise | Es gilt die offene Bauweise | | |
| 4. Baumasse | Ausnutzungsziffer | max. | 0.45 |
| | Geschosszahl | max. | 2 G |
| | Gebäudehöhe | max. | 7.5 m |
| | Gebäuelänge | max. | 20 m |
| 5. Gestaltung | Dachform | Sattel- oder Walmdächer | |
| | Dachneigung | mind. 25 ° | max. 40 ° |
| | Bedachung | Ziegel, Eternitschiefer | |
| | Dachaufbauten | zulässig im Rahmen von § 64 KBV | |
| | Flachdach | zulässig bis 40 m ² | |
| | Dachfarbe | natürlich gefärbt (rot, braun), schwarz, grau | |
| 6. Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. | | |
| 7. Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten | | |
| 8. Antennen | Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen. | | |
| 9. Empfindlichkeitsstufe | Generell | ES | II |

§ 4	Wohnzone zweigeschossig eingeschränkt (PBG § 30)	W2c
------------	---	------------

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------------|------|--------------|------------|-----------|-------------|-------------------------|-------|---------------|----------------|------|-----------|--------------------------------|--|---------------|-------------------|--|-----------|--|--|--|
| 1. Zweck | Wohnzone mit eingeschränkter Gebäudehöhe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Bauweise | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Baumasse | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Ausnutzungsziffer</td> <td style="width: 10%;">max.</td> <td style="width: 30%;">0.35</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>5.6 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>15 m</td> </tr> </table> | Ausnutzungsziffer | max. | 0.35 | Geschosszahl | max. | 2 G | Gebäudehöhe | max. | 5.6 m | Gebäuelänge | max. | 15 m | | | | | | | | | | |
| Ausnutzungsziffer | max. | 0.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geschosszahl | max. | 2 G | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudehöhe | max. | 5.6 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge | max. | 15 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Gestaltung | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Dachform</td> <td colspan="2">Sattel- oder Walmdächer</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>mind. 25 °</td> <td>max. 35 °</td> </tr> <tr> <td>Bedachung</td> <td colspan="2">Ziegel, Eternitschiefer</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten</td> <td colspan="2">keine zulässig</td> </tr> <tr> <td>Flachdach</td> <td colspan="2">zulässig bis 40 m²</td> </tr> <tr> <td>Firstrichtung</td> <td colspan="2">Parallel zum Hang</td> </tr> <tr> <td>Dachfarbe</td> <td colspan="2">dunkle Ziegel (der Baukommission sind Muster einzureichen)</td> </tr> </table> | Dachform | Sattel- oder Walmdächer | | Dachneigung | mind. 25 ° | max. 35 ° | Bedachung | Ziegel, Eternitschiefer | | Dachaufbauten | keine zulässig | | Flachdach | zulässig bis 40 m ² | | Firstrichtung | Parallel zum Hang | | Dachfarbe | dunkle Ziegel (der Baukommission sind Muster einzureichen) | | |
| Dachform | Sattel- oder Walmdächer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachneigung | mind. 25 ° | max. 35 ° | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bedachung | Ziegel, Eternitschiefer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachaufbauten | keine zulässig | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Flachdach | zulässig bis 40 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Firstrichtung | Parallel zum Hang | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachfarbe | dunkle Ziegel (der Baukommission sind Muster einzureichen) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8. Antennen | Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9. Empfindlichkeitsstufe | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Generell</td> <td style="width: 20%;">ES</td> <td style="width: 20%;">II</td> </tr> </table> | Generell | ES | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Generell | ES | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

§ 5	Wohnzone eingeschossig (PBG § 30)	W1
------------	--	-----------

- | | | | |
|--------------------------|---|--|-----------|
| 1. Zweck | Wohnzone mit eingeschränkter Gebäudehöhe | | |
| 2. Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten | | |
| 3. Bauweise | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise | | |
| 4. Baumasse | Ausnutzungsziffer | Max. | 0.30 |
| | Geschosszahl | Max. | 1 G |
| | Gebäudehöhe | Max. | 4.5 m |
| | Gebäudelänge | Max. | 15 m |
| 5. Gestaltung | Dachform | Sattel- oder Walmdächer | |
| | Dachneigung | mind. 25 ° | max. 35 ° |
| | Bedachung | Ziegel, Eternitschiefer | |
| | Dachaufbauten | keine zulässig | |
| | Flachdach | zulässig bis 40 m ² | |
| | Firstrichtung | Parallel zum Hang | |
| | Dachfarbe | Dunkle Ziegel (der Baukommission sind Muster einzureichen) | |
| 6. Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. | | |
| 7. Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten | | |
| 8. Antennen | Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen. | | |
| 9. Empfindlichkeitsstufe | Generell | ES | II |

1. Zweck	Schaffung eines Zentrumsbereiches für Begegnung, Einkaufen, Arbeiten, Wohnen		
2. Nutzung	Läden, Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe und Wohnungen		
3. Bauweise	Es gilt die offene Bauweise		
4. Baumasse	Ausnützungsziffer	max.	0.50
	Geschosszahl	max.	2 G
	Gebäudehöhe	max.	7.5 m
	Gebäuelänge	max.	30m
5. Gestaltung	Dachform	Sattel- oder Walmdächer	
	Dachneigung	mind. 25 °	max. 40 °
	Bedachung	Ziegel, Eternitschiefer	
	Dachaufbauten	zulässig im Rahmen von § 64 KBV	
	Flachdach	zulässig bis 40 m ²	
	Dachfarbe	natürlich gefärbt (rot, braun), schwarz, grau	
6. Umgebung	Die Bereiche zwischen Strassengrenze und Hausfassade sind so zu gestalten, dass sie den öffentlichen Charakter der Zone betonen und ein zentrumsgerichteter Platz- und Strassenraum entsteht		
7. Antennen	Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen.		
8. Besondere Bestimmungen	Für Neubauten und ortsbildrelevante Umbauten besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Zur Beurteilung der Eingliederung oder anderer Aspekte kann die Baukommission unabhängige Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen		
9. Empfindlichkeitsstufe	Generell	ES	II
	Teilweise entlang der Hauptstrasse	ES	III

§ 7	Gewerbezone (PBG § 32)	GW
------------	-------------------------------	-----------

- | | | |
|---------------------------|--|--------------|
| 1. Zweck | Gewerbezone mit Wohnnutzung | |
| 2. Nutzung | Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnnutzung | |
| 3. Bauweise | offen | |
| 4. Baumasse | Überbauungsziffer | max. 50 % |
| | Gebäudehöhe | max. 10.50 m |
| 5. Umgebung | Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. | |
| 6. Antennen | Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig unterhalb des Dachgiebels anzubringen. Ihre Farbe ist dem Hintergrund anzupassen. | |
| 7. Besondere Bestimmungen | Maximal 50 % der gesamten Zonenfläche GW sind für Wohnen zugelassen. | |
| | Bei Wohnbauten gelten die Bestimmungen von § 2 (Wohnzone W2a) | |
| 8. Empfindlichkeitsstufe | Generell | ES III |

§ 8**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
(PBG § 34)****öBA**

- | | | | |
|---------------------------|---|------|--------|
| 1. Zweck | Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen | | |
| 2. Nutzung | Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen | | |
| 3. Baumasse | Ausnützungsziffer | | keine |
| | Grünflächenziffer | min. | 40 % |
| | Geschosszahl | max. | 2 G |
| | Gebäudehöhe | max. | 7.50 m |
| 4. Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. | | |
| 5. Besondere Bestimmungen | Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt | | |
| 6. Empfindlichkeitsstufe | Generell | ES | II |
| | Teilweise entlang der Hauptstrasse | ES | III |

ANDERE ZONEN

§ 9	Freihaltezone (PBG § 36 Abs. 2)	F
1. Zweck	Freihalten diverser Grünflächen	
2. Nutzung	Landwirtschaftlich oder gartenbaulich	
3. Bauten	Bauten sind ausser gartenbaulichen Kleinbauten nicht zulässig.	
4. Besondere Bestimmungen	Terrainveränderungen sind nicht zulässig	

1. Generelle Vorschriften

Baugesuche, die erhaltenswerte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechende anspruchsvolle Gestaltung.

2. Erhaltenswerte Objekte

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welche vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

1. Beschreibung
Die stillgelegten Abfalldéponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

2. Handlungsanweisung:
Bei durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

§ 12**Grossantennenanlagen**

1. Generelle Vorschrift Innerhalb der Bauzonen sind keine Grossantennenanlagen zugelassen!

ungültig gem. RRB Nr. 2334 vom 26.11.2002

§ 13**Verfahren**

2. Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes

§ 14**Inkrafttreten/Übergangsrecht**

1. Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. **1525** vom **06.07.04** in Kraft
2. Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind

§ 15**Altes Recht**

1. Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 6. Juli 1981 aufgehoben