

ZONENREGLEMENT

2. April 2004

Inhaltsverzeichnis

I. Nutzungszonen

§ 1	Nutzungszonen / baupolizeiliche Masse	1
§ 2	Weitere Festlegungen	1

II. Zonenvorschriften

§ 3	Wohnzone W2	3
§ 4	Wohnzone W3	3
§ 5	Kernzone	3
§ 6	Gewerbezone	4
§ 7	Heckenzone	4
§ 8	Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	4
§ 9	Landwirtschafts- zone	5
§ 10	EW-Zone	5
§ 11	Parkplatzzone	5

III. Überlagernde Schutzbestimmungen

§ 12	Ortsbildschutzzone	6
§ 13	Kommunale Uferschutzzone	6
§ 14	Landschaftsschutzzone	6
§ 15	Reservezone	7
§ 16	Schutzwürdige Kulturobjekte	7

IV. Programmatischer Inhalt

§ 17	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	9
§ 18	Waldrandaufwertungsgebiet	9
§ 19	Naturobjekte	10
§ 20	Obstgärten	10
§ 21	Hecken und Ufergehölz	10
§ 22	Neue Fusswege / Aussichtspunkte / Vita-Parcours	11

V. Orientierungsinhalt

§ 23	
Archäologische Fundstellen	11
§ 24	
Durch Abfälle belastete Standorte	11

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 25	
Verfahren	12
§ 26	
Inkrafttreten und Übergangsrecht	12
§ 27	
Aufhebung des alten Rechtes	12

Genehmigungsvermerke

ZONENREGLEMENT

I. Nutzungszonen

§ 1

Das Gemeindegebiet von Flumenthal ist durch die untenstehenden Nutzungszonen und die übergeordneten Festlegungen (siehe folgender §) definiert.

*Nutzungszonen/
baupolizeiliche
Masse*

Zone		GZ	GH	GL	GF	AZ	ES
Wohnzone	W2	2	7.5	30.0	40%	0.40	II
Wohnzone	W3	3	10.5	30.0	40%	0.60 ²⁾	II
Kernzone	K	2	7.5	-	40%	0.50 ²⁾	II
Gewerbezone	A	-	1)	-	5%	-	III
Öff. Bauen und Anlagen	öBA	1-3	10.5	-	-	-	II
EW-Zone		-	7.5	60.0	-	-	III
Landwirtschaftszone		2	7.5	-	-	-	III

GZ = Geschosszahl

GH = max. Gebäudehöhe in Metern

GL = max. Gebäudelänge in Metern

¹⁾ Die Gebäudehöhe bei Flachdächer: 14.0 m

Die Gebäudehöhe bei Steildächer: 14.0 m Firsthöhe

GF = Grünflächenziffer

AZ = Ausnützungsziffer

²⁾ Beim Ausbau von best. Gebäuden erhöht sich das Mass der zulässigen Nutzung innerhalb des best. Volumens, soweit für den vollständigen Ausbau erforderlich.

Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe 0.50, für Geschäftsräume im Erdgeschoss zusätzlich max. 0.20.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

Aufstufungen in ES III gemäss Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan ersichtlich

§ 2

¹ Kantonale Uferschutzzone. Es gelten die entsprechenden Vorschriften der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (RRB vom 14.11.1980 und 7.5.1996).

*Weitere
Festlegungen*

² Kantonaler Gestaltungsplan Golfplatz. Es gelten die Vorschriften des Kantonalen Teilzonen- und Gestaltungsplan Golfplatz Wylihof (RRB 3661 vom 2.11.1993).

³ Kantonaler Teilzonen- und Gestaltungsplan „Im Schache“. Es gelten die Vorschriften des Kantonalen Teilzonen- und Gestaltungsplan Schachen (RRB 1315 vom 28.6.1999; Änderung RRB 1709 vom 3.9.2002).

⁴ Grundwasserschutzzone. Es gelten die speziellen Reglemente und, soweit diese nicht im Zonenplan enthalten sind, die speziellen Schutzzonenpläne.

II. Zonenvorschriften

§ 3

¹ Es sind neben Wohnbauten nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

Wohnzone W2

² Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss § 1.

³ Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strasse höchstens um 80 cm übersteigen.

⁴ Für Hinterlieger gilt die Bestimmung nach Absatz 3 sinngemäss in Bezug auf den nächstliegenden Rand der ergänzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.

§ 4

¹ Es sind neben Wohnbauten nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

Wohnzone W3

² Es sind für Hauptbauten symmetrische Satteldächer zwischen 20 und 40° alter Teilung zugelassen. Die Dachform und Dachneigung von Nebenbauten hat sich in die Situation zu integrieren.

³ Veränderungen der Dachlandschaft der Überbauungen südlich der Rötistrasse (GB 570), nördlich der Rötistrasse (GB 608, 609, 610) und östlich der Rüttistrasse sind nach jeweils einheitlichen Konzepten möglich. Für die Überbauungen sind aufgrund der Konzepte auch andere als die unter Abs. 2 zugelassenen Dachformen möglich.

⁴ Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss § 1.

§ 5

¹ Die Kernzone umfasst die dorfbaulich historischen Teile des Unterdorfes und entlang der Baselstrasse, welche im wesentlichen erhalten werden sollen.

Kernzone

² Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

³ Die Dachneigung beträgt für Hauptbauten je nach Bautypus und Situation zwischen 30 und 45° alter Teilung. Die Dachform und Dachneigung von Nebenbauten hat sich in der Situation zu integrieren.

⁴ Das dritte Geschoss ist als Dachausbau zu realisieren. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9.0m.

⁵ Im Weiteren gelten die baupolizeilichen Masse gemäss § 1.

§ 6

Gewerbezone

¹ In der Gewerbezone sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

² Bis 20.0m ab Scharlenstrasse gilt eine Gebäudehöhe von maximal 7.0m, westlich davon eine von maximal 14.0m. Im weiteren gelten die baupolizeilichen Masse gemäss § 1.

³ Die Hälfte der Grünfläche ist strassenseitig anzuordnen und mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.

⁴ Mit den Baubewilligungen schreibt die Baubehörde in Absprache mit der Umweltkommission die Bepflanzung in der Heckenzone vor.

§ 7

Heckenzone

¹ Die Heckenzone bezweckt die Integration der Bauten und Anlagen der Gewerbezone in die Landschaft. Die ökologische Vernetzung der Wälder südlich und nördlich der Baselstrasse wird verbessert. Es sind Zonen für Baumhecken mit standortheimischen Baumarten.

² Spätestens mit Bauvorhaben in der angrenzenden Gewerbezone sind die Baumhecken zu pflanzen. Pflanzung und Unterhalt der Hecken hat in Absprache mit der Umweltkommission zu erfolgen.

§ 8

Zone für öffentl. Bauten und Anlagen

¹ In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten erstellt werden.

² Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss § 1.

³ Das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilte Land ist der Abtretungspflicht gemäss § 34 Absatz 3 BauG unterstellt.

§ 9

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den überwiegend bodenabhängig produzierenden Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse, insbesondere zur Erhaltung einer Dauerbesiedlung, zum Schutze von Natur und Landschaft oder zur Landesversorgung landwirtschaftlich genutzt werden soll oder im weitgehend überbauten Gebiet liegt, aber als Grundlage eines Landwirtschaftsbetriebes dauernd erhalten werden soll.

Landwirtschaftszone

² Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss § 1.

§ 10

¹ Die EW-Spezialzone Teil Nord (siehe Gesamtplan) ist für Bauten und Anlagen des Elektrizitätswerkes bestimmt. Es dürfen nur Bauten und Anlagen zur Umwandlung von Elektrizität (Trafostation, Schaltanlagen und dergleichen), zur Elektrizitätsverteilung sowie zum Unterhalt der EW-Anlage errichtet werden.

EW-Zone

² Die EW-Spezialzone Teil Süd (siehe Gesamtplan) ist für das notwendige, unterirdische Erdungsnetz. Die Grünfläche kann landwirtschaftlich extensiv genutzt werden.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ Für oberirdische Bauten im Teil Nord gelten die baupolizeilichen Masse gemäss § 1.

§ 11

Die Parkplatzzone dient dem Parkieren und Abstellen von Fahrzeugen.

Parkplatzzone

III. Überlagernde Schutzbestimmungen

§ 12

*Ortsbildschutz-
zone*

¹ Innerhalb des Perimeters ‚Ortsbildschutzzone‘ des Zonenplanes müssen Neubauten und wesentliche Veränderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude gestalterisch und konzeptionell gesamthaft auf die bestehende Bausubstanz, vorhandene Strukturen und Aussenräume abgestimmt sein. Bauliche Veränderungen sind auch bezüglich Farben und Materialien abzustimmen.

² Baugesuche innerhalb der Ortsbildschutzzone werden der kantonalen Denkmalpflege unterbreitet. Die Voranfrage wird dringend empfohlen.

§ 13

*Kommunale
Uferschutzzone*

¹ Die kommunale Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation. Zudem soll der Uferbereich vor Bauten und Anlagen frei gehalten werden. Zuständig sind die Umweltschutzkommission und die Baukommission.

² Dem Zweck entsprechend sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen zulässig. Die Massnahmen sind mit der Umweltschutzkommission vor Inangriffnahme der Arbeiten abzusprechen.

³ Nicht an den Standort gebundene Bauten und Anlagen sind unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.

⁴ Der Einsatz von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist verboten.

§ 14

*Landschafts-
schutzzone*

¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung des aus naturkundlicher und ästhetischer Sicht (Übergang Jura-Aare) wertvollen Landschaftsteiles. Sie ist der Landwirtschaftszone oder allfälliger weiterer Nutzungszonen mit den nachfolgenden Bestimmungen überlagert.

² Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen wie Materialablagerungen, Aufschüttungen und Entwässerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen welche die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.

³ Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

§ 15

Reservezone sind Reserven für eine allfällig spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf.

Reservezone

§ 16

¹ Die im Zonen- und Gesamtplan bezeichneten Kulturobjekte gelten als schutzwürdig. Es wird unterschieden in geschützte Objekte (orientierend) sowie in schützens- und erhaltenswerte Objekte (programmatischer Inhalt).

*Schutzwürdige
Kulturobjekte*

² Als 'geschützt' eingestufte Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

² Als 'schützenswert' eingestufte Objekte werden wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- und Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung von entsprechend hoher Qualität vorliegt.

³ Als 'erhaltenswert' werden charakteristische Bauten bezeichnet, welche vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen 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.

⁴ Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Objekte betreffen, zieht die Baubehörde die kantonale Denkmalpflege bei. Die Bauvoranfrage wird bei allen schutzwürdigen Objekten dringend empfohlen.

IV. Programmatischer Inhalt

§ 17

¹ Das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des vielfältigen und erlebnisreichen Gebietes mit seinen typischen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Dies gilt insbesondere auch für die Oberflächengewässer.

Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

² Das Vorranggebiet ist der Landwirtschaftszone oder allfälliger weiterer Nutzungszonen mit den nachfolgenden Bestimmungen überlagert.

³ Zur Erreichung der Ziele sind Verträge (§ 119 bis PBG) mit den Bewirtschaftern respektive Grundeigentümer abzuschliessen. Auf Seite der Gemeinde ist die Umweltschutzkommission die federführende Stelle. In den Verträgen werden Bewirtschaftungsauflagen und allfällige Abgeltungen für Mehraufwendungen respektive Mindererträge festgelegt.

⁴ Wo wichtige Anliegen des Natur- und Heimatschutzes durch freiwillige Vereinbarungen nicht erreichbar sind, kann der Gemeinderat gemäss §122 PBG diese durch Verfügung sicherstellen.

§ 18

¹ Das Waldrandaufwertungsgebiet bezweckt die Aufwertung der Waldränder und die Erhaltung des wertvollen Übergangsbereiches Wald - offene Landschaft. Nebst den naturschützerischen Zielsetzungen für den Waldrand (Buchten, gestufter Aufbau) bezweckt das Waldrandaufwertungsgebiet eine extensive Bewirtschaftung des dem Wald vorgelagerten Landwirtschaftsgebietes.

Waldrandaufwertungsgebiet

² In diesen Gebieten sollten keine Bauten und Anlagen, keine Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und -abstand wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedungen usw. sowie keine Wege und Straßen erstellt werden.

³ Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Waldränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

⁴ Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellte Erzeugnisse ist zu vermeiden.

⁵ Die Gemeinde, vertreten durch die Umweltschutzkommission, kann Verträge (gem. §119 PBG) mit den Bewirtschaftern respektive Grundeigentümer abschliessen und Pflanzungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen fördern und unterstützen.

§ 19

Naturobjekte

¹ Die im Gesamtplan bezeichneten Naturobjekte (artenreiches Dauergrünland, markante Einzelbäume und Baumgruppen und Alleen) sind prägende Elemente der Landschaft und wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

² Die Naturobjekte sollen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.

³ Die Gemeinde, vertreten durch die Umweltschutzkommission, kann Verträge (gem. §119 PBG) mit den Bewirtschaftern respektive Grundeigentümer abschliessen und wo mit dem Erhaltungs- und Entwicklungsziel vereinbar, Pflanzungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen fördern und unterstützen.

⁴ Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) sowie Ersatzpflanzungen sollen mit der Umweltschutzkommission abgesprochen werden.

§ 20

Obstgärten

¹ Die im Gesamtplan bezeichneten Obstgärten bilden ein wichtiges ortsbildprägendes Landschaftselement. Zudem stellen sie insbesondere für die Tierwelt einen wichtigen Lebensraum dar.

² Natürliche Abgänge sollen an Ort und Stelle durch Exemplare der gleichen Art ersetzt werden.

³ Die Gemeinde, vertreten durch die Umweltschutzkommission, kann Verträge (gem. §119 PBG) mit den Bewirtschaftern respektive Grundeigentümer abschliessen und Neupflanzungen fördern und unterstützen.

§ 21

Hecken und Ufergehölz

¹ Hecken und Ufergehölze sind gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, der Natur- und Heimatschutzverordnung bzw. dem Waldgesetz geschützt.

² Die fachgerechte Pflege ist gestattet. Dabei sind die ‚Richtlinien über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen‘ zu beachten. Für die Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen ist die Zustimmung des Kreisförstern erforderlich.

³ Das Abbrennen und das Behandeln mit Chemikalien ist untersagt.

⁴ Die Gemeinde, vertreten durch die Umweltschutzkommission, kann Verträge (gem. §119 PBG) mit den Bewirtschaftern respektive Grundeigentümer abschliessen und Pflanzungen von neuen Hecken und Ufergehölzen fördern und unterstützen.

§ 22

Die im Zonen- und Gesamtplan bezeichneten Anlagen sollen neu erstellt, respektive für die Erholungsnutzung attraktiviert werden (Aussichtspunkte). Die notwendigen rechtlichen Sicherstellungen sollen auf privatrechtlichem Weg erreicht werden.

*Neue Fusswege /
Aussichtspunkte /
Vita-Parcours*

V. Orientierungsinhalt

§ 23

Rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten im Gebiet von archäologischen Fundstellen ist die Kantonsarchäologie zu verständigen. Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung haben die Baubehörden der Gemeinden der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen beziehen.

*Archäologische
Fundstellen*

§ 24

¹ Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster (nach Art. 23 TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c USG 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 die zu treffenden Massnahmen.

*Durch Abfälle be-
lastete Standorte*

² Bei den durch Abfälle belasteten Standorten gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von §12 der kantonalen Abfallverordnung zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 25

Verfahren

Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach § 15 ff des Baugesetzes.

§ 26

*Inkrafttreten und
Übergangsrecht*

¹ Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 27

*Aufhebung des
alten Rechtes*

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Planaufgabe vom 10. Mai 2001 bis 10. Juni 2001

Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. Juli 2001

Namens der Einwohnergemeinde Flumenthal

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat genehmigt: Beschluss Nr. 2003/1283 vom 1. Juli 2003

Der Staatsschreiber:
