



Gemeinde Augst

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

Vom April 1992

Bearbeitung: Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner

4415 Lausen

29. April 1992

In Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat Augst

Abkürzungen

BauG	Kantonales Baugesetz vom 15. Juni 1967
VVO	Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 7. Januar 1969
BPV	Regierungsratsverordnung über die Baupolizeivorschriften vom 30. Dezember 1968
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966; Stand 1. Juli 1989
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

Nummer	Bezeichnung	Seite
A	ERLASS	8
B	EINLEITUNG	8
B/1.	ZWECK	8
B/2.	BESTANDTEILE UND RECHTLICHE WIRKUNG	8
B/3.	GELTUNGSBEREICH	8
C	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	9
C/1.	BAUGEBIET	9
C/2.	ETAPPIERUNG	9
C/2.1	Baugebietsetappierung	9
C/3.	ERSCHLIESSUNG	9
C/3.1	Erschliessungsstand	9
C/3.2	Baureife	9
C/4.	IMMISSIONSSCHUTZ	9
C/4.1	Grundsatz	9
C/4.2	Vorbehalte	10
C/4.3	Abstufungen	10
C/4.4	Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen	10
C/5.	GESTALTUNG VON BAUTEN UND ANLAGEN	10
C/5.1	Allgemeine Einpassung	10
C/5.2	Vorabklärungen	11
C/5.3	Behindertengerechtes Bauen	11
C/6.	BAULICHE NUTZUNG	11
C/6.1	Grundsatz	11
C/6.2	Massgebende Parzellenfläche	11

C/6.3	Bebauungsziffer	12
C/6.4	Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile	12
C/6.5	Grünflächenziffer	12
C/6.6	Zonengrenzen	13
C/6.7	Parzellierung / Baulandumlegung	13
C/7.	GEBÄUDEPROFIL FÜR WOHNBAUTEN	13
C/7.1	Sockelgeschosshöhe	13
C/7.2	Abgrabungen am Sockelgeschoss	13
C/7.3	Fassadenhöhe	14
C/7.4	Gebäudehöhe	14
C/7.5	Versetzte Geschosse	14
C/8	GEBÄUDEPROFIL FÜR GEWERBEBAUTEN	14
C/9	GEBÄUDEPROFIL FÜR NEBENBAUTEN	14
C/10	GEBÄUDELÄNGE	15
C/11	DACHGESTALTUNG	15
C/11.1	Dachaufbauten und Dachfenster bei geneigten Dächern	15
C/11.2	Dachaufbauten bei Flachdächern	15
C/11.3	Dacheinschnitte	15
C/11.4	Ausnahmen von Dachformen bei Nebenbauten (Kernz.)	16
C/12.	AUTOGARAGEN, ABSTELLPLÄTZE	16
C/13.	TERRAINVERÄNDERUNGEN	16
C/13.1	Stützmauern	16
C/13.2	Aufschüttungen, Abgrabungen	16
C/13.3	Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan	16
C/13.4	Gemeindenivellement	17
C/13.5	Terrainanpassungen und Parzellierung längs Baugebietsperimeter	17

C/14.	KINDERSPIELPLÄTZE, FREIFLÄCHEN, EINSTELL- RÄUME UND ENTSORGUNGSANLAGEN BEI MEHR- FAMILIENHÄSUERN	17
C/15.	AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN	17
C/15.1	Quartierplanungen	17
C/15.2	Ausnahmeüberbauung nach Gestaltungsplan	18
C/15.3	Quartierplan-/Gestaltungsplanpflicht	19
C/16.	ANTENNENANLAGEN	19
C/17.	ENERGIEANLAGEN	19
C/18	LAGERPLÄTZE AUSSERHALB DER GEWERBEZONE	19
C/19.	REKLAMEN	19
D	ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	20
D/1.	BAUZONEN	20
D/1.1	Zoneneinteilung und Zonenkriterien	20
D/1.2	Ergänzende Bestimmungen zu der Kernzone	21
D/1.2.1	Sinn und Zweck	21
D/1.2.2	Nutzungsart	21
D/1.2.3	Einpassung und architektonische Gestaltung	21
D/1.2.4	Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen	21
D/1.2.5	Bauliche Nutzung des bestehenden Bauvolumens	21
D/1.2.6	Dachaufbauten und Dachfenster	22
D/1.2.7	Grenz- und Gebäudeabstände	22
D/1.2.8	Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien	22
D/1.2.9	Geschützte Bauten	23
D/1.2.10	Erhaltenswerte Bauten	23
D/1.2.11	Übrige Bauten	23
D/1.2.12	Verbindliche Pflichtbaulinien	23
D/1.2.13	Baulinien entlang Kantonsstrassen	23
D/1.2.14	Schutzobjekt (Brunnen, Einzelbaum)	24

D/1.3	Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen	24
D/1.3.1	Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2	24
D/1.3.2	Staffelung von langen Bauten und Bauteilen	24
D/1.4	Ergänzende Bestimmungen zu den Gewerbebezonen	24
D/1.4.1	Schutzbepflanzung	24
D/1.4.2	Gestaltung der Grünflächen	25
D/2.	ÜBRIGE ZONEN	25
D/2.1	Zonen für öffentliche Anlagen und Werke	25
D/2.2	Allee	25
D/2.3	Archäologische Schutzzonen	25
D/2.4	Waldareal	26
D/2.5	Spezialzone für Gärtnerei	26
E	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26
E/1.	VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN	26
E/1.1	Vollzugsbehörde	26
E/1.2	Beratende Kommission	27
E/2.	BESITZSTANDSGARANTIE FÜR ZONENFREMDE BAUTEN UND ANLAGEN	27
E/3.	AUSNAHMEN ALLGEMEINER ART	27
E/4.	AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE	27
E/5.	INKRAFTTRETEN, ANPASSUNG	27

Anhang

-Prinzipskizze zum Gebäudeprofil	Anhang 1
- Massrichtlinien für Dachaufbauten im Ortskern	Anhang 2
- Massrichtlinien für Dachaufbauten in den W-/WG-Zonen	Anhang 3
- Prinzipskizze Aufbauten auf Flachdächern	Anhang 4
- Prinzipskizze zur Überdeckung von unterirdischen Garagen	Anhang 5

Orientierender Inhalt

- Baugebietsetappierung
- Etappierung

Beschlüsse

Schrägschrift = Paragraphen aus dem BauG, der VVO zum BauG, oder aus den Zonenreglements-Normalien 63.

A ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 2. Oktober 1989 und auf das kantonale Baugesetz (BauG) vom 15. Juni 1967 erlässt die Einwohnergemeinde Augst das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

B EINLEITUNG

B/1. ZWECK

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bezweckt eine geregelte Ordnung der Nutzung und der Bautätigkeit innerhalb der Bauzonen (Siedlungsgebiet).

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- haushälterische Nutzung des Bodens
- wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten
- überschaubare Siedlungsentwicklung gewährleisten; Verhinderung von Streubauweise
- zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
- Erhalten bzw. Fördern eines schönen und belebten Dorfkerns
- Naturnahe Begrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich
- Zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Anlagen und Werke ausscheiden

B/2. BESTANDTEILE UND RECHTLICHE WIRKUNG

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1 : 2000
- und dem Zonenreglement Siedlung mit Anhang.

Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften sind ergänzende Richtlinien, die Inventarisierung Dorfkern und die Übersicht über den Stand der Erschliessung. Diese Grundlagen haben begleitenden Charakter und sind behördenanweisend.

B/3 GELTUNGSBEREICH

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Baugebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der Baugebietsperimeter.

C ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

C/1. BAUGEBIET

¹ Das Baugebiet, im Zonenplan Siedlung durch den Baugebietsperimeter abgegrenzt, ist vorab in Bauzonen und überlagernde Schützzonen gegliedert.

² *Der Einbezug eines Grundstückes in das Baugebiet sagt über die Baugrund- und Wasserdruckverhältnisse nichts aus.*

C/2. ETAPPERUNG

C/2.1 Baugebietsettapierung

¹ Das Baugebiet ist, gestützt auf den rechtskräftigen Regionalen Detailplan „Augusta Raurica“ (LRB Nr. 3233 vom 02.02.1987 und RRB Nr. 2903 vom 13.09.1988), in drei Baugebietsetappen A, B und C eingeteilt worden, in Koordination mit den Grabungsetappen für die archäologische Erforschung.

² Die geltenden Bestimmungen für Baugebietsetappierung sind im orientierenden Inhalt des Zonenreglements ersichtlich.

C/3. ERSCHLIESSUNG

C/3.1 Erschliessungsstand

¹ Die nicht etappierten Bauzonen sowie das Baugebiet der Baugebietsetappe A entsprechen den Bauzonen gemäss Art. 15 RPG und sind zeitgerecht zu erschliessen.

² Der Gemeinderat erstellt eine Übersicht über den stand der Erschliessung im Sinne Art. 21 RPV. Die Übersicht kann von jedermann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

C/3.2 Baureife

¹ *Innerhalb des Baugebietes dürfen Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Etappierung (C/2.).*

² *Ein Grundstück ist baureif, wenn die Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energie) vorhanden sind oder gleichzeitig mit dem Neubau erstellt und die Parzellenform eine vernünftige Überbauung zulässt.*

C/4. IMMISSIONSSCHUTZ

C/4.1 Grundsatz

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

C/4.2 Vorbehalte

¹ Für alle Störungen bleiben die gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten. Zu beachten sind insbesondere *Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches*, § 77 BauG sowie die Lärmschutz-Verordnung und die Luftreinhalte-Verordnung zum Bundesgesetz über den Umweltschutz.

² Zudem sind im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, gestützt auf die LSV, für das gesamte Gemeindegebiet die zulässigen Belastungsgrenzwerte mittels Lärm-Empfindlichkeitsstufen festgelegt.

C/4.3 Abstufungen

Wohnbau W

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Ateliers.

Wohn-/Geschäftsbau WG

In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten sind wenigstörenden Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Unterhaltungsstätten, Verpflegungs- und Gaststätten, kleinere Handwerksbetriebe mit wenigstörenden maschinellen Einrichtungen.

Für die Kernzone gelten die Bestimmungen für Wohn-/Geschäftsbau WG sinngemäss.

Gewerbe G

Unter dem Begriff Gewerbe fallen nicht übermässig störende Betriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

Beispiele: Gewerbebetriebe jeglicher Art, Werkhöfe, Lagerhäuser, Fabriken.

C/4.4 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen des Baugebietes an dafür geeigneten Stellen gestattet.

C/5. GESTALTUNG VON BAUTEN UND ANLAGEN

C/5.1 Allgemeine Einpassung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse,

Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung.

² Zur Steigerung der Wohnqualität sind in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche Freiräume wie Balkone, Veranden, Sitzplätze zu erstellen.

³ Bei der Umgebungsgestaltung sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.

C/5.2 Vorabklärungen

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bez. 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 dem Gemeinderat und dem Amt für Museen und Archäologie vorzubesprechen und vorabzuklären.

² Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlage im Sinne der Ziffer C/5.1 (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

C/5.3 Behindertengerechtes Bauen

¹ Grundsätzlich ist auf ein behindertengerechtes Bauen zu achten. Dies gilt vor allem bei öffentlichen Baute und Anlagen und bei Mehrfamilienhäusern (siehe Norm SN 521 500 mit Leitfaden , behindertengerechtes Bauen, des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten).

C/6. BAULICHE NUTZUNG

C/6.1 Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt. In den Gewerbebezonen wird zudem ein minimaler Grünflächenanteil durch eine Grünflächenziffer festgelegt.

C/6.2 Massgebende Parzellenfläche

¹ *Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Baugebietsperimeters massgebend.*

² *Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.*

C/6.3 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.5 m Ausladung
- Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Weitere nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss C/6.4.

C/6.4 Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile

Nicht zur überbauten Fläche werden gezählt (in Ergänzung zu C/6.3):

- a) unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10m² bei Mehrfamilienhäusern
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- c) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV voll isoliert sind
 - Natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind
- d) Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze bzw. Spielhallen und dergleichen:
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis maximal 7% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35m² Grundfläche
 - Bei Mehrfamilienhäusern pro 220m² Wohnnutzfläche – Restflächen zählen voll – 20m² Grundfläche.
- e) *Unterirdische Garagen* (Überdeckung siehe Anhang 5).
- f) *In den Hang gebaute Garagen und Unterstände, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil zur Erweiterung der Freifläche dienen.*

C/6.5 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als unüberbaute und unversiegelte Freifläche für eine Begrünung dauern erhalten werden muss.

² Unbefestigte Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze in Mergel oder Schotterrasen dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden. Hingegen dürfen begrünte Flachdächer nicht der Grünflächaziffer zugerechnet werden. Der für die Berechnung zulässige Flächenanteil für hochstämmige Alleebäume beträgt pro Baum 6m².

³ Die Grünflächen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und in Beachtung von Ziffer C/5.1 Abs. 3 möglichst naturnah zu gestalten.

C/6.6 Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

C/6.7 Parzellierung / Baulandumlegung

¹ Bei der Erstellung von Bauten muss die bauliche Nutzung, der für die Überbauung massgeblichen Parzellenfläche, nur gesamthaft eingehalten werden. *Entstehen bei einer späteren Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkung) eingetragen werden.*

² Parzellierungen und Baulandumlegungen sind so vorzunehmen, dass eine Überbauung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes bzw. des Kantonalen Baugesetzes gewährleistet bleibt.

C/7. GEBÄUDEPROFIL FÜR WOHNBAUTEN (siehe Anhang 1)

C/7.1 Sockelgeschosshöhe

¹ *Die Oberkante der Sockelgeschosdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in den Zonenspezifischen Bestimmungen (D) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.*

² *Der Gemeinderat kann bei Auffüllung grösserer Geländewannen, aus kanalisations-technischen Gründen, usw. Ausnahmen von der zulässigen Sockelgeschosshöhe gestatten.*

C/7.2 Ausgrabungen am Sockelgeschoss

¹ *Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig, d.h. das Sockelgeschoss darf nur bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs in Erscheinung treten.*

² *Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den Zonenspezifischen Bestimmungen (D) angegebenen Mass in Erscheinung treten.*

³ Ausgrabungen für Garagezufahrten und Hauseingänge auf die volle Sockelgeschosshöhe werden vom Gemeinderat nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn keine andere befriedigende Lösung möglich ist und unter der Voraussetzung, dass die Vorschriften für die Allgemeine Einpassung (C/5.1) erfüllt werden.

C/7.3 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

C/7.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

C/7.5 Versetzte Geschosse

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

C/8 GEBÄUDEPROFIL FÜR GEWERBEBAUTEN

¹ *Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion = OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.*

² *Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen, usw. Ausnahmen von der zulässigen Gebäudehöhe gestatten.*

³ *Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, könne vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden. Diese Bauteile müssen gegenüber den Fassaden deutlich zurückversetzt werden.*

C/9. GEBÄUDEPROFIL FÜR NEBENBAUTEN

¹ *Die Fassadenhöhe angebauter oder freistehender Nebenbauten wie Garagen, überdeckte Sitzplätze, Unterstände; Kleinbauten und dergleichen darf maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Flachdach- und Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.*

C/10. GEBÄUDELÄNGE

¹ Als Gebäudelänge gilt die Seitenlänge des kleinstmöglichen umschriebenen Rechteckes eines zur baulichen Nutzung zählenden Baukörpers.

² Für Bauten und Bauteile, welche frei von der Bebauungsziffer sind (gemäss C/6.4), gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

C/11. DACHGESTALTUNG

Für die Ausbildung der Dächer (Dachgestaltung allgemein) wird auf die allgemeinen Einpassungsvorschriften C/5.1 verwiesen. Die Dachgestaltung beinhaltet auch die Materialwahl und Farbgebung.

C/11.1 Dachaufbauten und Dachfenster bei geneigten Dächern

¹ Dachaufbauten werden nur bei ästhetisch guten Lösungen bewilligt.

² Dachaufbauten, Dachfenster und ähnliche Belichtungsöffnungen in der Dachhaut müssen in Art, Grösse und Anordnung in diese integriert sein und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren. Unter den Aufbauten ist die Dachhaut in hinreichende Breite durchzuziehen. Bei architektonisch überzeugenden Lösungen kann von der letztgenannten Massnahme abgewichen werden. Als Fensterbänder zusammengefasste Dachaufbauten sind nicht erwünscht.

³ Für die Dimensionierung und Anordnung der Dachaufbauten in der Kernzone sind die Massrichtlinien gemäss Anhang 2 massgebend. In den übrigen Bauzonen sind die Massrichtlinien gemäss Anhang 3 zu beachten.

C/11.2 Dachaufbauten bei Flachdächern (siehe Anhang 4)

¹ Dachaufbauten werden nur bei ästhetisch guten Lösungen bewilligt.

² *Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab OK Decke des obersten Vollgeschosses bis OK Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.*

³ *Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von der Regelung ausgenommen.*

⁴ *Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.*

C/11.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte werden nur gestattet, wenn sie ästhetisch gut gestaltet sind und sich harmonisch in die Dachlandschaft einpassen. Es gelten die Massrichtlinien für Dachaufbauten der W- und WG-Zonen sinngemäss.

C/11.4 Ausnahmen von Dachformen bei Nebenbauten (Kernzone)

Wo es die Nutzung des Daches von Nebenbauten als Grünfläche, oder als in die Gartenanlage integrierte Terrasse zulässt, kann der Gemeinderat eine entsprechende Ausnahme von der in den Zonenspezifischen Bestimmungen festgelegten Dachformen gestatten. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Allgemeine Einpassung (C/5.1).

C/12. AUTOGARAGEN, ABSTELLPLÄTZE

¹ Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes.

² Für besondere Fälle ist § 7 Abs. 2 VVO zum BauG anzuwenden.

³ Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen.

C/13. TERRAINVERÄNDERUNGEN

Alle durch bauliche Massnahmen bedingte Veränderungen müssen sich optimal dem gewachsenen Terrain angleichen. Terrainabtragungen bedürfen vorgehend archäologischer Untersuchungen; Terrainaufschüttungen der vorgehenden Bewilligung durch das Amt für Museen und Archäologie.

C/13.1 Stützmauern

Es gelten die Vorschriften gemäss Baugesetz.

C/13.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

¹ Terrainaufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 1.50 m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).

² Abgrabungen am Erdgeschoss sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Für Ausnahmebewilligungen ist der Gemeinderat zuständig.

³ Abgrabungen am Sockelgeschoss gemäss C/7.2.

⁴ In Geländewannen, in sehr steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisations-technischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

C/13.3 Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan

¹ Mit den Baubewilligungsakten ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 einzureichen. Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. Die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Grenzbereich und zeigt alle Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten, Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und Massnahmen des ökologischen Ausgleichs in den Gewerbe-zonen, etc. auf.

C/13.4 Gemeindenivellement

In den Baugesuchsplänen (inkl. Umgebungsplan) sind die wichtigsten Höhenknoten in Metern über Meer (m.ü.M.) einzutragen. Die Höhen der Bezugspunkte (Nivellementsfixpunkte) werden von der Gemeindeverwaltung abgegeben.

C/13.5 Terrainanpassungen und Parzellierung längs Baugebietsperimeter

¹ Das fertig gestaltete Terrain muss entlang dem Baugebietsperimeter eine harmonische Anpassung an die Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen gewährleisten. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind die Übergangsbereiche naturnah zu gestalten zu bepflanzen.

² Im Rahmen von Baulandumlegungen, bzw. der Erschliessung von Bauland ist anzustreben, dass keine Bauparzellen in die Landwirtschaftszone hineinragen. Auf ausserhalb des Baugebietsperimeters liegenden Parzellenteilen dürfen keine Terrainveränderungen, private Garteneinrichtungen, Schwimmbassins, und nicht bewilligungspflichtige Anlagen und Einrichtungen erstellt werden.

C/14. KINDERSPIELPLÄTZE, FREIFLÄCHEN, EINSTELLRÄUME UND ENTSORGUNGSANLAGEN BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen und bei Ausnahmeüberbauungen gemäss C/15. sind:

- zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen,
- genügend Einstellraum für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte, u.a.m.,
- zweckmässige Kompostierstellen,
- und zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen

einzurichten und zu unterhalten.

C/15. AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN

C/15.1 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Er kann für grossflächig unüberbaute Gebiete die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann. Die

Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

² Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

³ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- die haushälterische Nutzung des Bodens
- die Wohnqualität
- die Einpassung in die Nachbarschaft
- das Ortsbild
- das Landschaftsbild
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung
- die Parkierung
- die Lärmimmissionen (Bahn, Strassen)
- die zentrale Wärmeerzeugung
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze)
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich

⁴ Quartierplanungen sind durch die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

C/15.2 Ausnahmeüberbauungen nach Gestaltungsplan

¹ In den Zonen W2, WG2 und WG3 kann der Gemeinderat Ausnahmen von der Bebauungsziffer sowie von der Gebäudelänge gestatten, wenn Grundstückflächen von zusammen mindestens 2000 m² nach einem verbindlichen Gestaltungsplan überbaut werden.

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Zone	max. Bebauungsziffer	max. Gebäudelänge
W2	27%	30.0 m
WG2	28%	35.0 m
WG3	28%	40.0 m

³ Abweichungen von den Zonenvorschriften dürfen nur für siedlungsgestalterische und wohnhygienisch gute Projekte gewährt werden.

⁴ Ausnahmeüberbauungen nach Gestaltungsplan können auf Beschluss des Gemeinderates der Kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung vorgelegt werden.

C/15.3 Quartierplan-/Gestaltungsplanpflicht

In den Zonenplan Siedlung bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan- bzw. Gestaltungsplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu.

C/16. ANTENNENANLAGEN

¹ Radio- und Fernsehgeräte sind grundsätzlich an die Gemeinschafts-Antennenanlage (OGA) anzuschliessen.

² Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung. Er erlässt ergänzende Richtlinien.

C/17. ENERGIEANLAGEN

¹ Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. –gewinnung wie Wintergärten, Energiedächer, Sonnenkollektoren, freistehenden Wärmepumpen u.a.m. sind zulässig, sofern sie sich optimal in die Umgebung oder in die Dachlandschaft bzw. in den Baukörper integrieren und sich auf das Orts- und Strassenbild nicht störend auswirken.

² Alle sichtbaren Energieanlagen sind bewilligungspflichtig.

C/18 LAGERPLÄTZE AUSSERHALB DER GEWERBEZONE

Lagerplätze ausserhalb der Gewerbezone (mit Definition des Lagergutes) bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Werden bauliche Massnahmen getroffen, so ist eine ordentliche Baubewilligung einzuholen.

C/19. REKLAMEN

Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmungen.

D ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D/1. BAUZONEN

D/1.1 Zoneneinteilung und Zonenkriterien

Hinweis

Die nachstehend aufgelisteten Zonenspezifischen Bestimmungen sind Maximalwerte und werden nur bei architektonisch und städtebaulich einwandfreien Überbauungslösungen gewährt. Bei der Ausarbeitung von Bauprojekten ist Abschnitt C, Allgemeine Bauvorschriften, und insbesondere C/5.1, Allgemeine Einpassung, zu beachten.

ZONENEINTEILUNG	K2	W2	WG2	WG3	G1	G2
Max. Vollgeschosszahl	2	2	2	3	frei	frei
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	gemäss C/4.3	gemäss C/4.3
Max. Bebauungsziffer	35%	24%	25%	25%	frei	frei
Max. Nutzungsziffer	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Max. Sockelgeschosshöhe	1.5 m	1.5 m	1.5 m	2.5 m	-	-
Max. Fassadenhöhe	6.5 m	6.2 m	6.5 m	9.2 m	frei	frei
Max. Gebäudehöhe	14.5 m	9.5 m	10.0 m	13.5 m	10.0 m	16.0 m
Max. Gebäudelänge	frei	20.0 m	30.0 m	35.0 m	frei	frei
Zul. Dachform	Satteldach	frei	frei	frei	frei	frei
Dachneigung für Hauptbaukörper	mind. 40° a.T.	frei	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Zul. Dachform für Nebenbauten bis 35m ²	Pult-/Satteldach	frei	frei	frei	frei	frei
Dachneigung Nebenbauten	mind. 20° a.T.	frei	frei	frei	frei	frei
Dacheinschnitte	nicht zulässig	gemäss C/11.3	gemäss C/11.3	gemäss C/11.3	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Minimale Grünflächenziffer	-	-	-	-	10%	10%

D/1.2 Ergänzende Bestimmungen zu der Kernzone

Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften sind neben der Kernzone auch für die Zone für öffentliche Anlagen und Werke innerhalb des Dorfkerns (öA+W-Zone) mit brauner Schraffur) anzuwenden.

D/1.2.1 Sinn und Zweck

Die ergänzenden Kernzonenbestimmungen bezweckt die sinnvolle Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Strassenbildes im Alten Dorfkern. Sie dienen dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

D/1.2.2 Nutzungsart

In der Kernzone ist eine gemischte Nutzung von Wohnen, wenigstörendem Kleingewerbe, Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gast- und Unterhaltungsstätten im Sinne von Ziffer C/4.3 (Zonen WG) zulässig und zu fördern.

D/1.2.3 Einpassung und architektonische Gestaltung

¹ Neu-, Um und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Situation, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbgebung den dörflichen und ortsüblichen Charakter aufzuweisen. Hiezu steht dem Gemeinderat, gestützt auf E/1.1 und im Sinne von C/5.1 des Zonenreglementes, ein verbindliches Mitspracherecht zu.

² Neue kleinvolumige eingeschossige Hauptbauten sind nicht gestattet.

³ Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln, in Farbe der baulichen Umgebung angepasst, zu bedecken.

⁴ Fensterflächen sind mindestens mit Aussensprossen zu versehen.

D/1.2.4 Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen

¹ Das Abbrechen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.

² Die Abbruchbewilligung kann von der Erteilung der Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig gemacht werden. Sie kann überdies mit der Auflage der Neubebauung des Grundstückes innert bestimmter Frist versehen werden. Vor Erteilung der Abbruchbewilligung kann der Gemeinderat eine Bankgarantie verlangen, welche die Finanzierung des Neubaus sicherstellt.

D/1.2.5 Bauliche Nutzung des bestehenden Bauvolumens

Bestehendes Bauvolumen kann unter Einhaltung von D/1.2.3 umgenutzt oder ausgebaut werden, auch wenn die maximale Bebauungsziffer bereits überschritten ist.

D/1.2.6 Dachaufbauten und Dachfenster

¹ Dachaufbauten sind nur im Bereich des ersten Dachgeschosses zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind in einem beschränkten Mass Kleingauben (Dreiecks- und Halbmondgauben) zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Einpassung (D/1.2.3).

² Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den im Anhang 2 enthaltenen Massrichtlinien für Dachaufbauten im Ortskern. Bei geschützten bzw. erhaltenswerten Bauten sind Abweichungen von diesen Massvorschriften in Zusammenarbeit mit der zuständigen Kantonalen Fachinstanz möglich.

³ Liegende Dachfenster sind zugelassen, wenn Lösungen mit Kleingauben nicht möglich sind. Es sind jedoch folgende Auflagen einzuhalten:

- Liegende Dachfenster sind wenn möglich auf die weniger einsehbare Dachfläche zu beschränken.
- Eine Mischung von liegenden Dachfenstern und Dachaufbauten auf derselben Dachfläche ist in der Regel zu vermeiden.
- Je liegendes Dachfenster ist eine Lichtfläche von max. 0.3 m² zulässig.
- Die Spiegel- und Blendwirkung der Glasflächen ist durch geeignete Massnahmen aufzuheben.
- Anordnung und Anzahl der liegenden Dachfenster ist mit dem Gemeinderat und der Kantonalen Fachstelle festzulegen.

⁴ Die Anordnung und Gestaltung der Dachaufbauten bzw. der liegenden Dachfenster muss ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Bedachungen sowie Einfassungen von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern sind bezüglich Material und Farbe den Hauptdächern anzupassen.

⁵ Auf Antrag des Gemeinderates gewährt die Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften über Mindestfensterflächen (§ 18, Abs. 2 der BPV), wenn dadurch eine gute Einpassung von Dachaufbauten in die Dachlandschaft sichergestellt ist.

⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

D/1.2.7 Grenz- und Gebäudeabstände

Für bauliche Vorhaben, welche dem Sinn und Zweck der Kernzone entsprechen, jedoch zu geringe Grenz- oder Gebäudeabstände aufweisen, beantragt der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde entsprechende Ausnahmen.

D/1.2.6 Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien

Die Bauten der Kernzone werden in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.

D/1.2.9 Geschützte Bauten

¹ 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 sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig. Sind zufolge höherer Gewalt Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

² Bei den mit einem weissen Punkt bezeichneten Häusern handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen.

³ Die andern Bauten dieser Kategorie unterstehen dem Schutz durch die Gemeinde, welche an fachgerechte Restaurierungsarbeiten Beiträge leisten kann. Hiezu ist vom Bauherrn ein Gesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag an den Gemeinderat zu richten. Für diesen Zweck setzt die Gemeinde jährlich im Budget einen Betrag fest.

D/1.2.10 Erhaltenswerte Bauten

¹ Die Lage und das Volumen dieser Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine wichtige Rolle. Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten resp. zu verbessern. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

² An- und Umbauten sind in anspruchsvoller Gestaltung auszuführen und dürfen die bauliche Substanz des Hauptbaukörpers nicht störend beeinträchtigen.

D/1.2.11 Übrige Bauten

¹ Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

² Bei Renovationen und Umbauten ist – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

³ Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

D/1.2.12 Verbindliche Pflichtbaulinien

Die Pflichtbaulinie gemäss § 86 Abs. 5 BauG bezweckt die Erhaltung des ortskerntypischen Strassenraumes. Bei der Neuerstellung von Bauten im Bereich dieser Pflichtbaulinie muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan festgelegte Baulinie gestellt werden.

D/1.2.13 Baulinien entlang Kantonsstrassen

Unter Berücksichtigung der Vorschriften in der Kernzone legt der Regierungsrat entlang der Kantonsstrassen, nach der Genehmigung der Zonenvorschriften Siedlung, die Baulinien verbindlich fest.

D/1.2.14 Schutzobjekt (Brunnen, Einzelbaum)

¹ Die als Schutzobjekte im Zonenplan bezeichneten Brunnen und Einzelbäume sind geschützt und an Ort und Stelle zu belassen und zu pflegen.

² Über unumgängliche Versetzung von Brunnen bzw. über Neupflanzungen von geschützten, natürlich eingegangener Einzelbäume entscheidet der Gemeinderat.

D/1.3 Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn-/ Geschäftszonen

D/1.3.1 Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2

¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung (Kleinwohnung) bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Zone W2 Bebauungsziffer bis maximal 27%

Zone WG2 Bebauungsziffer bis maximal 28%

³ Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Ausnahmeüberbauungen nach Gestaltungsplan (C/15.2) ist nicht gestattet.

D/1.3.2 Staffelung von langen Bauten und Bauteilen

Fassadenlängen über ca. 20 Metern sind aus Gründen des Orts- und Quartierbildes durch horizontale Versätze (von mind. 1 Meter) deutlich zu staffeln und optisch zu gliedern.

D/1.4 Ergänzende Bestimmungen zu den Gewerbebezonen

D/1.4.1 Schutzbepflanzung

¹ Die im Zonenplan in den Gewerbebezonen festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 erforderlich.

² In der Regel ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

³ Der Gemeinderat erteilt die nötigen Weisungen an die Projektierenden und ist auch Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden sollen für Ein- und Ausfahrten von Gewerbearealen.

D/1.4.2 Gestaltung der Grünflächen

¹ Die gemäss Grünflächenziffer freizuhaltende Flächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten bzw. zu bepflanzen.

² Alleen oder Schutzbepflanzungen gelten als Grünflächen gemäss der Definition der Grünflächenziffer.

³ Für die Gestaltung der Grünflächen in den Gewerbezonem kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.

D/2. ÜBRIGE ZONEN

D/2.1 Zonen für öffentliche Anlagen und Werke

¹ *Die Zonen für öffentliche Anlagen und Werke (öA+W-Zonen) umfassen alle Fläche, die von bestehenden öffentlichen Anlagen und Werken belegt sind oder für neue benötigt werden.*

² In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke erstellt werden, welche die Voraussetzungen von § 20 Absatz 3 BauG erfüllen.

³ Die Nutzung dieser Zonen richtet sich nach der im Zonenplan vorgesehenen Zweckbestimmung.

⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung C/5.1 in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

⁵ Bei den öA+W-Zonen mit brauner Schraffur gemäss Zonenplan sind die Gestaltungsvorschriften der Kernzone anzuwenden.

⁶ Die Bepflanzung der öA-W-Zonen hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleiches zu erfolgen.

D/2.2 Allee

¹ Die im Zonenplan festgelegten Alleen sind in Verbindung mit Neubauten auf angrenzenden Baugrundstücken bzw. in Zuge von Strassenbauten zu realisieren.

² In der Regel sind standortgerechte hochstämmige Bäume in einem Abstand von ca. 12-15 Metern zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

³ Der Gemeinderat unterstützt die Pflanzungen und erteilt die nötigen Weisungen.

D/2.3 Archäologische Schutzzone

¹ Diese Zonen sind der archäologischen Forschung vorbehalten. Nutzungen, die dieser Zielsetzung widersprechen, sind untersagt.

² Ergibt sich durch die Erforschung, dass keine erhaltenswerten archäologischen Objekte vorhanden sind, kann die Umwandlung der Schutzzone in eine Bauzone erfolgen, sofern keine andern planerischen Grundsätze entgegenstehen.

D/2.4 Waldareal

¹ Für das Waldareal und dessen Abgrenzung gegenüber den anderen Nutzungszonen gelten die Vorschriften des Bundesgesetzes betreffend die Eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei vom 11. Oktober 1902, die dazugehörige Vollziehungsverordnung vom 1. Oktober 1965 sowie die kantonale Vollziehungsverordnung vom 3. Dezember 1903.

² Archäologisch schützenswerte oder durch den Bewuchs gefährdete Zeugen im Waldareal geniessen Priorität vor dem Pflanzenschutz.

D/2.5 Spezialzone für Gärtnerei

¹ Diese Zone ist für eine Gärtnerei mit Jungpflanzen- und Schnittblumenaufzucht sowie Topfpflanzen, Gemüsebau und ähnliches bestimmt.

² In dieser Zone sind Bauten und Anlagen zulässig, welche für den Betrieb einer Gärtnerei notwendig sind.

³ Für grössere Bauvorhaben kann der Gemeinderat, vor Erteilung einer Baubewilligung, die vorgängige Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes im Sinne von Ziffern C/15.2 bzw. C/15.3 des Zonenreglementes Siedlung verlangen. Dieser legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbgebung der Bauten sowie die Umgebungsgestaltung und Parkierung verbindlich fest. Der Gestaltungsplan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären.

⁴ Für alle Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen in dieser Zone, wie Materiallager, Pflanzungen, Kompostierung, Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln u.a.m., ist vom Waldrand ein angemessener Abstand einzuhalten.

⁵ Angemessener Wohnraum ist erlaubt für den Betriebsleiter und seine Familie, sowie für Personen mit ihren Angehörigen, die hauptberuflich im Betrieb arbeiten.

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

E/1. VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN

E/1.1 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

² Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren, unter den Voraussetzungen von E/3 und wo dies im Zonenreglement ausdrücklich vorgesehen ist, Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen. Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Verfügungen.

³ Die Beurteilung der Einpassung und Gestaltung von Bauvorhaben gemäss Ziffer C/5.1 liegt im Ermessen des Gemeinderates.

⁴ Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

E/1.2 Beratende Kommission

Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission im Sinne von § 34 der Gemeindeverordnung einsetzen. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlung der Kommission.

E/2. BESITZSTANDSGARANTIE FÜR ZONENFREMDE BAUTEN UND ANLAGEN

Zonenfremde Bauten und Anlagen, die rechtmässig bewilligt wurden, können weiter bestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse kann bei solchen Erweiterungsbauten auf Antrag des Gemeinderates von den Zonenvorschriften abgewichen werden.

E/3. AUSNAHMEN ALLGEMEINER ART

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

Dies gilt insbesondere:

- *wenn die Anwendung diese Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht*
- *wenn die Anwendung diese Vorschrift vernünftige Lösungen zur Verminderung der Lärmbelastung, ausgehen von ortsfesten Anlagen, verunmöglicht, (z.B.: Grundrissgestaltung, geschlossene Bauweise, Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle, u.a.m.)*
- *für ausgesprochene Härtefälle*
- *für zonenfremde Bauten und Anlagen gemäss E/2.*

E/4. AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse gelten als aufgehoben.

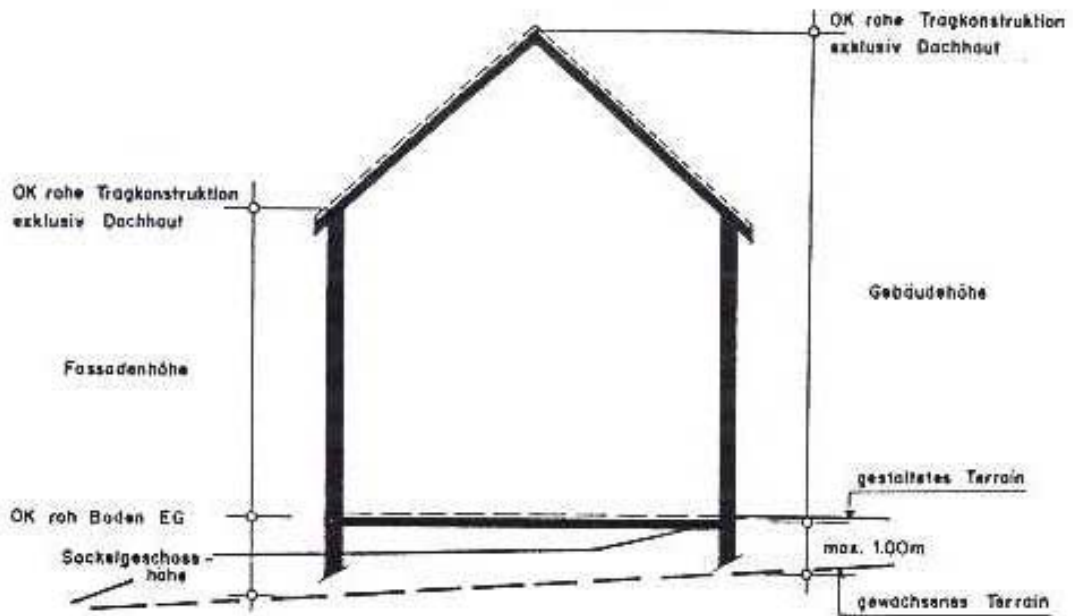
E/5. INKRAFTTRETEN, ANPASSUNG

¹ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

ANHANG 1

Prinzipskizze zum Gebäudeprofil

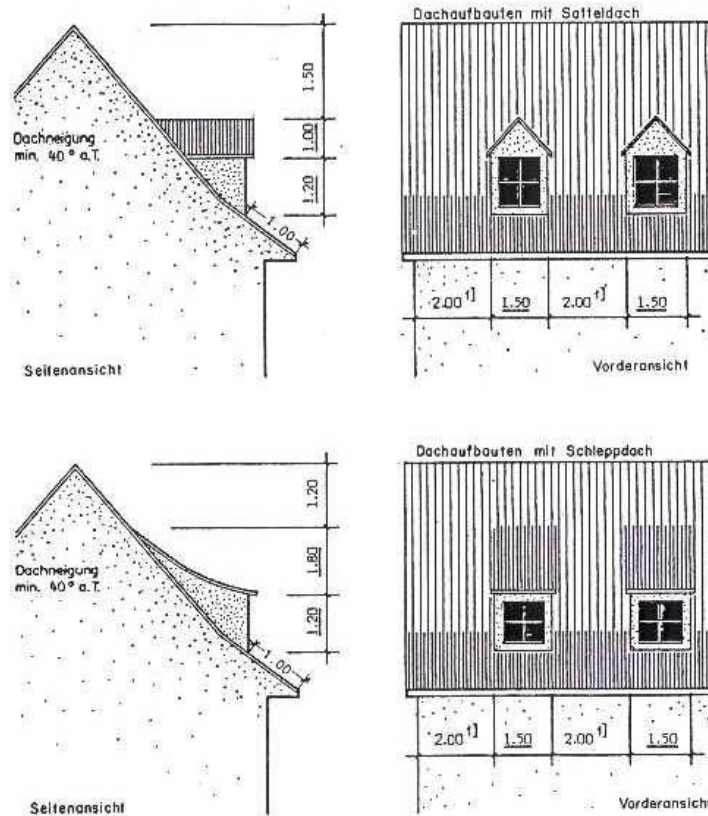


ANHANG 2

Massrichtlinien für Dachaufbauten im Ortskern

Unterstrichene Masse sind Maximalwerte

Nicht unterstrichene Masse sind Minimalwerte

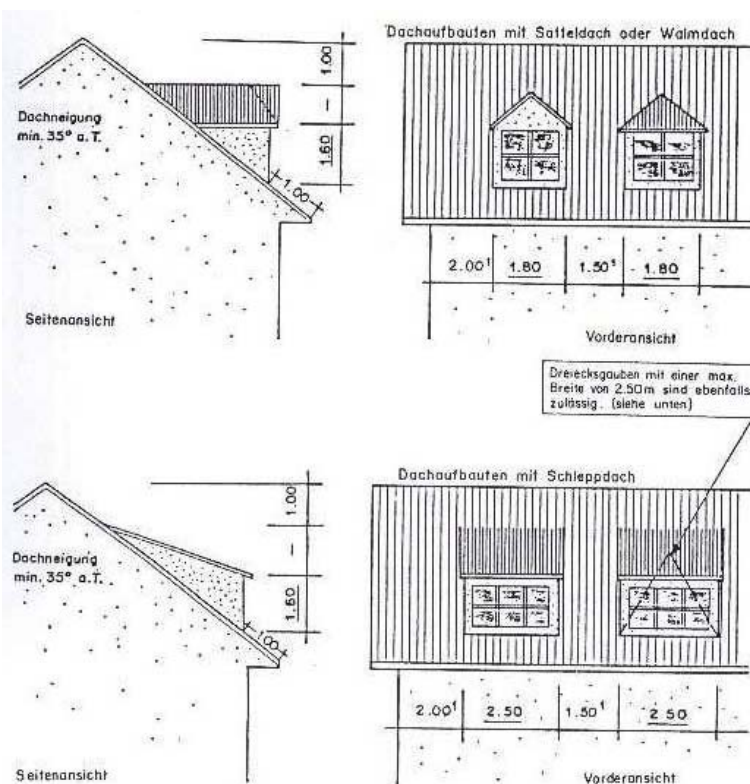


1) Bei kleinen Dachflächen und wenn eine bessere Übereinstimmung mit den darunter liegenden Fassaden erreicht wird, können diese Abstände, auf Antrag des Gemeinderates und in Verbindung mit der zuständigen kantonalen Fachinstanz, reduziert werden.

ANHANG 3

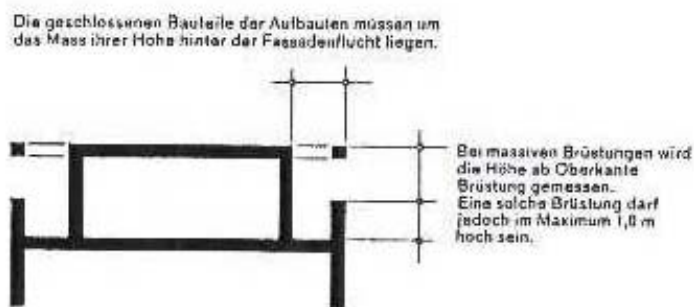
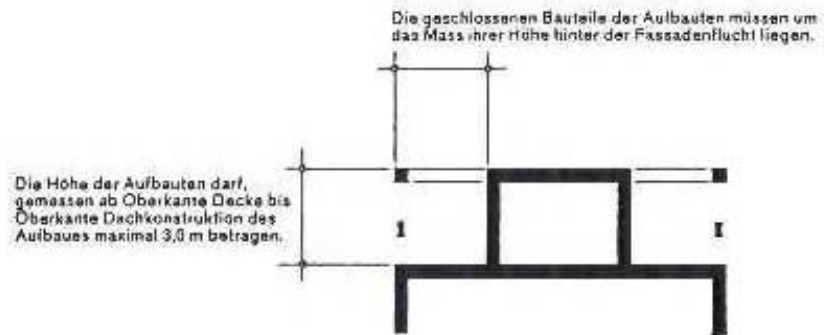
Massrichtlinien für Dachaufbauten in den W-/WG-Zonen

Unterstrichene Masse sind Maximalwerte
 Nicht unterstrichene Masse sind Minimalwerte



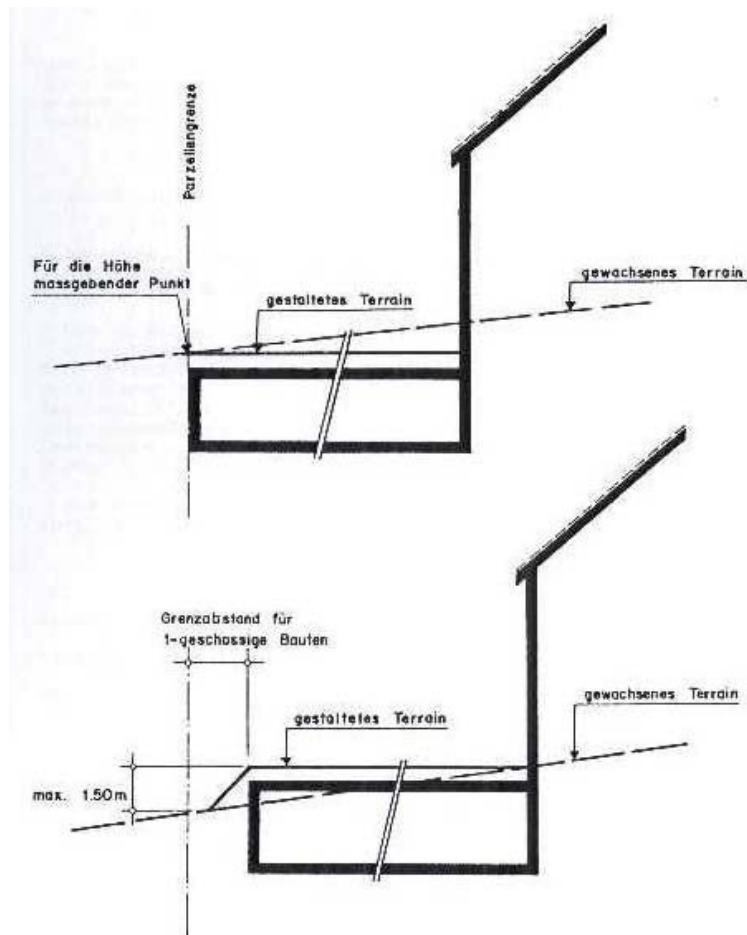
1) Bei kleinen Dachflächen und wenn eine bessere Übereinstimmung mit den darunter liegenden Fassaden erreicht wird, können diese Abstände, auf Antrag des Gemeinderates und in Verbindung mit der zuständigen kantonalen Fachinstanz, reduziert werden.

Prinzipskizzen Aufbauten auf Flachdächern



ANHANG 5

Prinzipskizze zur Überdeckung von unterirdischen Garagen



Orientierender Inhalt

Baugebietsetappierung

(in Koordination mit den archäologischen Erforschungsgrabungen)

Mit Landratsbeschluss Nr. 3233 vom 2.2.1987 sowie der Inkraftsetzung des Regionalen Detailplanes „Augusta Raurica“ durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2903 vom 13.9.1988 gelten nachfolgende Bestimmungen:

Etappierungen

¹ Die zu den Etappen A, B und C gehörenden Parzellen sowie die zugehörigen Strassenflächen werden nach den festgelegten Etappierungen erforscht.

² die in den Etappen erforschten Flächen werden in Abstimmung auf die Erschliessungsplanung der Gemeinde zur Überbauung freigegeben, sofern dem keine archäologischen Interesse (Erhaltung, Konservierung etc.) entgegenstehen. Die Reihenfolge der Erforschung bestimmter Teilflächen innerhalb der Etappen sowie die Freigabe oder Nichtfreigabe der erforschten Flächen zur Erschliessung und Überbauung werden durch eine spezielle Kommission – gemäss Ziffer 5 des Landratbeschlusses vom 2. Febr. 1987 – festgelegt.

³ Die Etappen sind aufgrund der jährlichen Grabungskapazität wie folgt definiert:

	Fläche	Zeitraum
Etappe A:	ca. 20'000 m ² *:	1987 – ca. 2006 (ca. 20 Jahre)
Etappe B:	ca. 23'400 m ² *:	ca. 2007 – ca. 2027 (ca. 21 Jahre)
Etappe C:	ca. 31'800 m ² *:	ca. 2028 – ca. 2055 (ca. 28 Jahre)

* Masse ohne Strassenfläche

Beschlüsse

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: 28.04.1992

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 20.05.1992

Referendumsfrist: 21.05.1992 bis 20.06.1992

Urnenabstimmung: ----

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 22 vom 27.05.1992

Planaufgabe vom 01.06.1992 bis 30.06.1992

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

sig. W. Stutz

Der Gemeindeverwalter:

sig. D. Moosmann

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss
Nr. 3559 vom 17.11.1992

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 47 vom 19.11.1992

Der Landschreiber

sig. W. Mundschin