

Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Stand: Regierungsrätliche Genehmigung

Aufbau des Reglementes als Beispiel

<p>Linke Spalte für:</p> <h2>Grundeigentumsverbindliche Vorschriften</h2> <p><i>Kursiv geschriebene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen und unterliegen demzufolge nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.</i></p>	<p>Rechte Spalte für:</p> <h2>Kommentar</h2> <p><i>(nicht grundeigentumsverbindlich)</i></p> <p><i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i></p>
---	--

Beispiel



Beispiel



§ 36 Wohnzone W1

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 21 Abs. 1 RBG

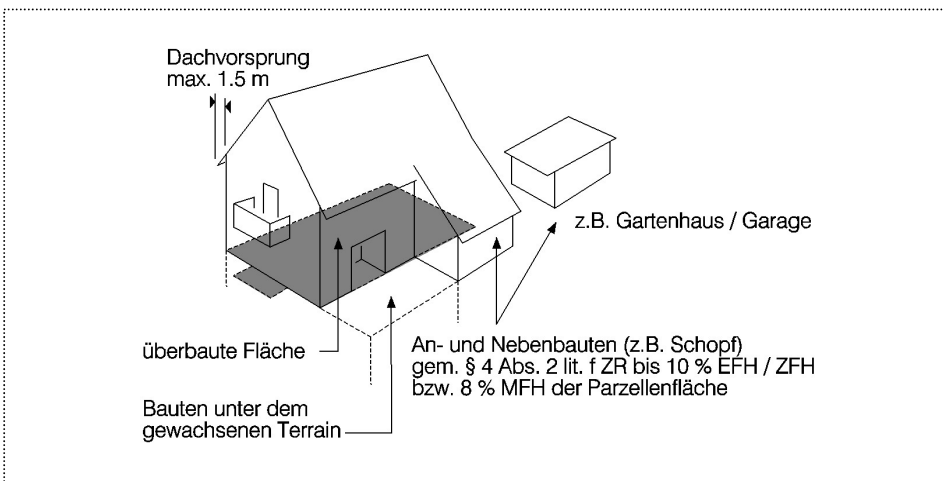
² Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 22 festgelegt.

Linke Seite für:

Prinzipskizzen

Prinzipskizzen sind Visualisierungen der Reglementsbestimmungen und haben keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

Beispiel



Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ArchG	Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten vom 11. Dezember 2002
ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
GwSG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (BL)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZRS	Zonenreglement Siedlung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Erlass	1
B. Einleitung	1
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2 Rechtliche Wirkung	1
C. Allgemeine Vorschriften	2
C.1 Allgemeine Bauvorschriften	2
§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung	2
§ 4 Bebauungsziffer (BZ)	2
§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils	3
§ 6 Vollgeschosszahl	4
§ 7 Nutzungsübertragung	5
C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten	5
§ 8 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	5
§ 9 Behindertengerechte Bauweise	5
§ 10 Dachformen / Dachgestaltung / Dachmaterial	5
§ 11 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	6
§ 12 Antennenanlagen / Reklamen	6
§ 13 Energiesparende Massnahmen	6
C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung	7
§ 14 Umgebungsplan	7
§ 15 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 16 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen	7
§ 17 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen	8
§ 18 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	8
C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen	8
§ 19 Quartierplanungen	8
§ 20 Vereinfachtes Quartierplanverfahren	9
§ 21 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	9
D. Zonenspezifische Bestimmungen	10
D.1 Zonentabelle	10
§ 22 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	10
D.2 Kernzone	11
§ 23 Kernzone K2	11
§ 24 Allgemeine Vorschriften innerhalb der Kernzone	11
§ 25 Architektonische Gestaltung in der Kernzone	12
§ 26 Gebäudekategorien	12
§ 27 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen	13
§ 28 Geschützte Bausubstanz (auch ausserhalb des Ortskernes)	13
§ 29 Erhaltenswerte Bauvolumen	13

§ 30	Übrige Bauten	13
§ 31	Öffentliche Beiträge	14
§ 32	Vorplatzbereich	14
§ 33	Hofstattbereich	15
§ 34	Baubereich für Hauptbauten	16
§ 35	Dachformen und Dachaufbauten in der Kernzone	16
D.3	Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen	17
§ 36	Wohnzone W1	17
§ 37	Wohn- / Geschäftszone WG2	17
§ 38	Einliegerwohnungen in den Zonen W1 und WG2	17
D.4	Gewerbebezonen	18
§ 39	Gewerbezone G1	18
§ 40	Dachbegrünung	18
§ 41	Wohnungen in Gewerbebezonen	18
D.5	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	18
§ 42	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	18
D.6	Schutzzonen und Schutzobjekte	19
§ 43	Ortsbildprägender Aussenraum	19
§ 44	Ortsbildschutzzone "Kirche / Schule und Pfarrgut"	19
§ 45	Uferschutzzone	19
§ 46	Grünzone	20
§ 47	Schutzbepflanzung	20
§ 48	Archäologische Schutzzone	20
§ 49	Erhaltenswerte Einzelobjekte	21
E.	Schlussbestimmungen	21
§ 50	Vorinformation und Vorabklärungen	21
§ 51	Beratende Kommission	21
§ 52	Vollzug	22
§ 53	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	22
§ 54	Ausnahmen allgemeiner Art	22
§ 55	Aufhebung früherer Beschlüsse	22
§ 56	Inkrafttreten, Anpassung	23
F.	Beschlüsse	24

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Bennwil das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind im "Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen", auf der vordersten Seite des Reglementes aufgeführt.

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- dem Zonenplan Siedlung 1:1000
- dem Zonenreglement Siedlung

² Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der haushälterischen Nutzung sowie des ökologischen Ausgleichs.

³ Geltungsbereich

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 2 Rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Weitere nicht grundeigentümerverbindliche Bestandteile sind die Aufnahmekarte Ortskern (Bauten / Aussenraum) sowie ergänzende Richtlinien. Diese Bestandteile haben begleitenden Charakter und sind für die Behörden im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften Siedlung richtungsweisend.

Diese Bestandteile sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet (siehe § 51 Abs. 3).

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 Allgemeine Bauvorschriften

§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung

¹ **Massgebende Parzellenfläche**

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

§ 46 Abs. 1 RBV

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

² Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

³ *Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.* Für Bauten gelten diejenigen zonenspezifischen Bestimmungen (Gebäudeprofil usw.) gemäss der Zone, in welcher die Bauten errichtet werden. Die bauliche Nutzung ergibt sich gesamthaft aus den unterschiedlichen Zonen.

§ 50 Abs. 1 RBV

⁴ *Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone liegen, dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.*

§ 46 Abs. 2 RBV

⁵ Parzellenteile in der Bauzone, die mit einer überlagernden Uferschutzzone belegt sind, können unter Vorbehalt von § 8 (Allgemeine Einpassung), in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 4 Bebauungsziffer (BZ)

¹ **Definition**

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

RBV § 47 Abs. 1

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bebauungsziffer und das Gebäudeprofil definiert.

² **Nutzungsfreie Bauten und Bauteile**

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

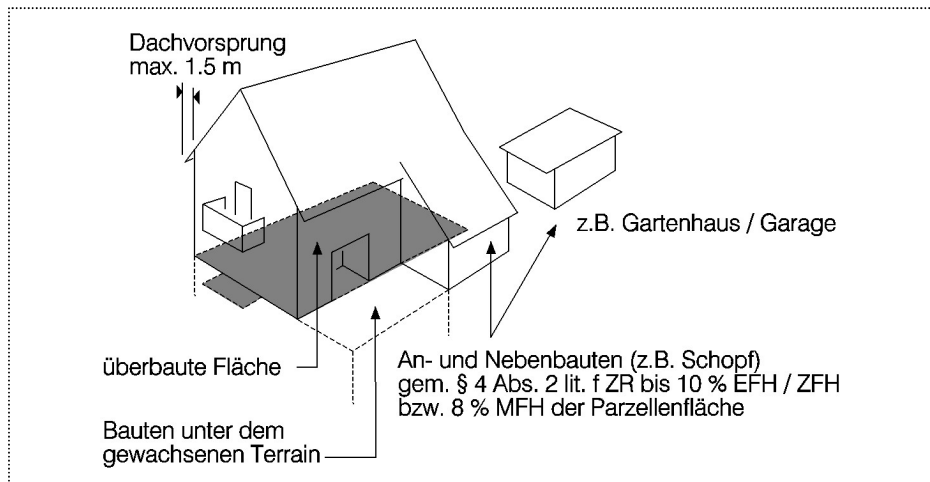
RBV § 47 Abs. 2

- a) Nicht begehbare, vorspringende Dächer bis zu max. 1.5 m Ausladung.
- b) Aussentreppen ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Pergolen, ungedeckte Sitzplätze usw.
- c) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- d) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35cm bei Neubauten.
- e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain bzw. in den Hang gebaut, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.

Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität, der Verbesserung des Energiehaushaltes und der Schaffung von Anreizen für die Erstellung von Nebenbauten und Infrastrukturanlagen (Garagen etc.) sind die aufgelisteten Bauten und Bauteile frei für die Berechnung der Bebauungsziffer.

*Bebauungsziffer
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

Bebauungsziffer



f) Wohnzone und Wohn-/Geschäftszone

Unbeheizte An- und Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, überdeckte Sitzplätze, Wintergärten, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen:

- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH)
bis max. 10 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 50 m² Grundfläche.
- Bei Mehrfamilienhäusern (MFH)
bis max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 20 m² Grundfläche pro Wohnung.

Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreiflächen, dividiert durch die projektierte Vollgeschosshöhe.

Bestehende Bauten, welche die BZ überschreiten, haben Besitzstandsgarantie und dürfen zeitgemäss erneuert werden.

*Freifläche für Garagen
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Fassadenhöhe**in W1 - und WG2 - Zonen**

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade (Oberkante der Fusspfette) mit der Unterkante des Sparrens.

in K2 - Zone

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade (Oberkante der Schwelle) mit der Unterkante des Sparrens.

*Fassadenhöhe
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

² Gebäudehöhe in W1 - und WG2 - Zonen

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. dem abgegrabenen Terrain bis zur Oberkante der Firstpfette (Unterkante Sparrenschnittpunkt).

in K2 - Zone

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zur Oberkante der Firstpfette (Unterkante Sparrenschnittpunkt).

*Gebäudehöhe
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

³ Sockelgeschosshöhe in der K2 - Zone

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Zonentabelle (§ 22) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

⁴ Abgrabungen am Gebäude in W1- und WG2- Zonen

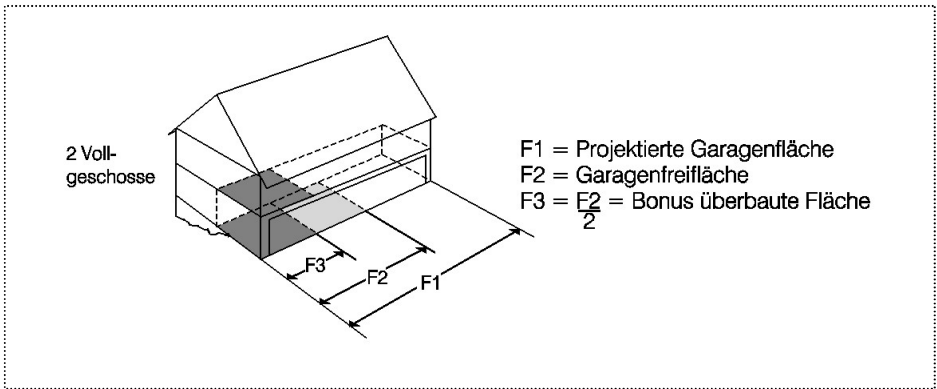
Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Für Garagen, Eingänge und Abstellplätze sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8.0 m gestattet.

Abgrabungen sind in Beachtung einer ästhetischen Geländeeinpassung vorzunehmen.

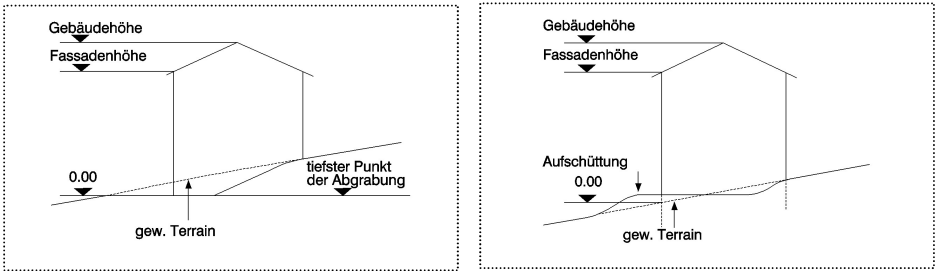
Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garageneinfahrten in Sockelgeschoss bei MFH) sollen vermieden werden.

*Abgrabungen
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

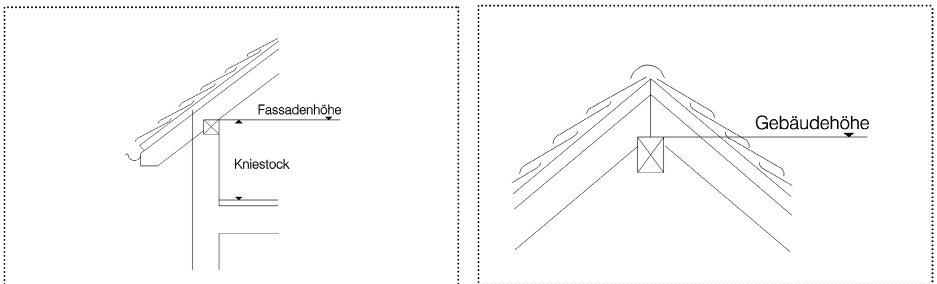
Freifläche für Garagen



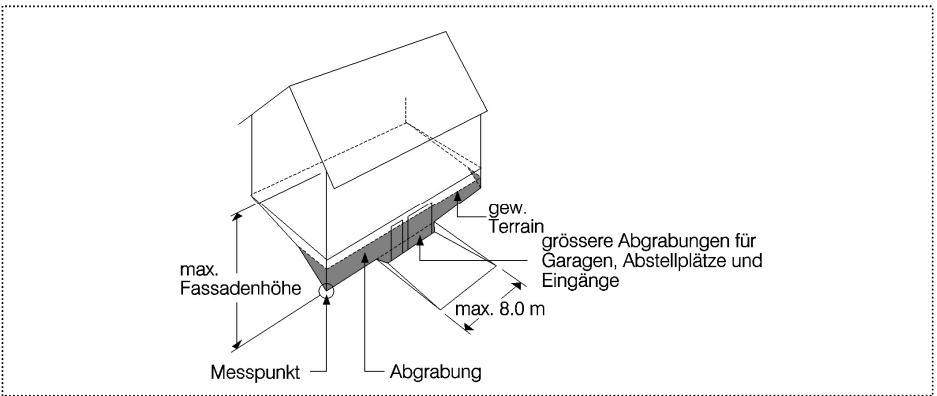
Fassaden- / Gebäudehöhe



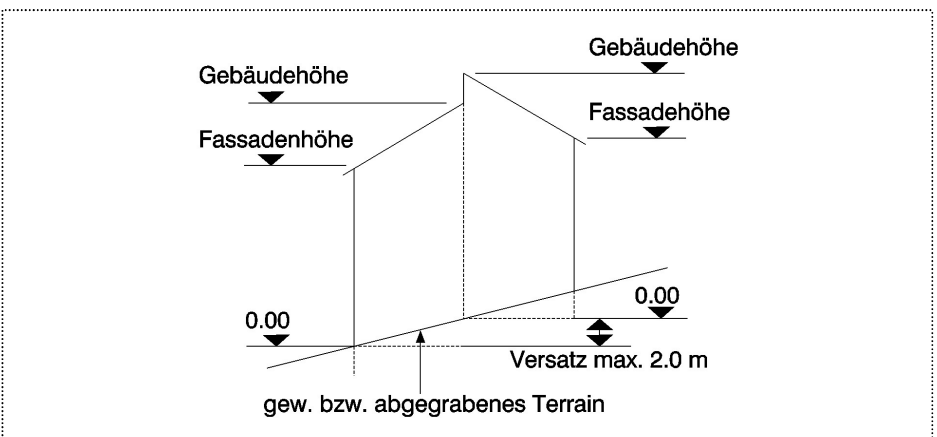
Messpunkte



Abgrabungen am Gebäude



Versetzte Geschosse



5 Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe beträgt in der Regel maximal 2.0 m. Für Einfamilienhäuser (inkl. Doppel- und Reihenhäuser) darf in Hanglage die Versatzhöhe maximal 2.70 m betragen.

In der Wohn- und Wohn-/Geschäftszone müssen über 17.0 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal und zwar Fassadenflächen um min. 1.0 m (horizontal gemessen) und Dachflächen um min. 0.5 m (vertikal gemessen) abgesetzt werden.

Versetzte Geschosse
⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

6 Erhöhte Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

Dies gilt z.B. für Liftaufbauten, Kamine u. ä. auf dem Dach, sofern sie optisch nicht wesentlich in Erscheinung treten.

7 Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten

Die Fassadenhöhe von max. 3.5 m und die Gebäudehöhe von max. 5.5 m wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

In der Regel betrifft dies Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung (im Sinne von § 4 Abs. 2 lit. f).

Fassadenhöhe / Gebäudehöhe Nebenbauten
⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

8 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten in der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

Gebäudelänge
⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

9 Länge von zusammengebauten Gebäudegruppen

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 22 (Zonentabelle) nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3.0 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

Es sollen keine vom Erscheinungsbild grosse und zu wuchtig dimensionierte Baukubaturen am Stück entstehen.

Zusammengebaute Gebäudegruppen
⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

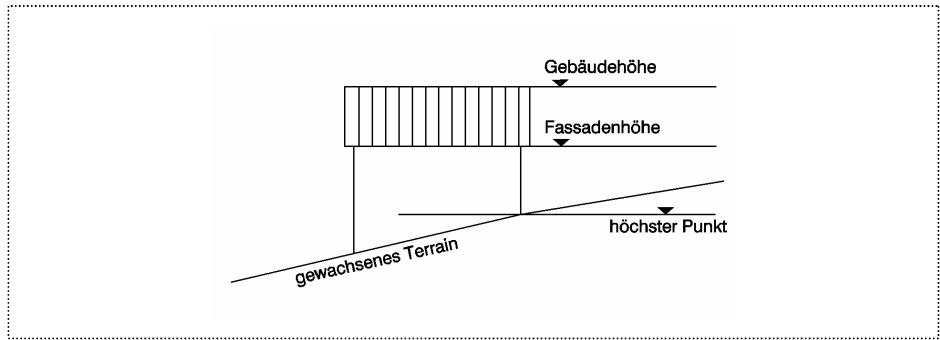
§ 6 Vollgeschosszahl in W1 – und WG2 - Zonen

1 Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 22.

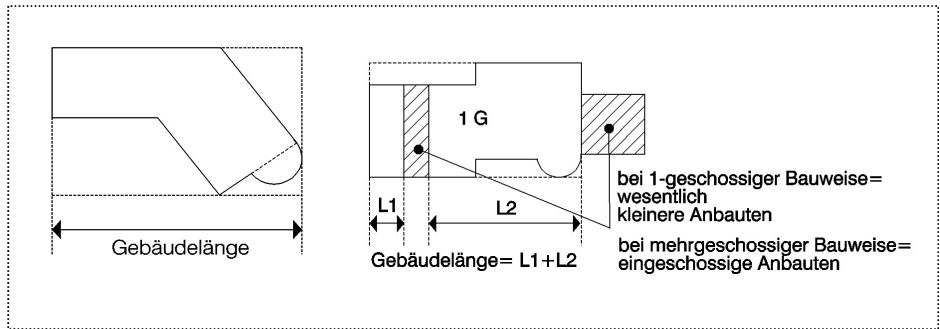
2 Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe (Fertigmass) weniger als 1.3 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

Berechnung der Vollgeschosszahl
⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

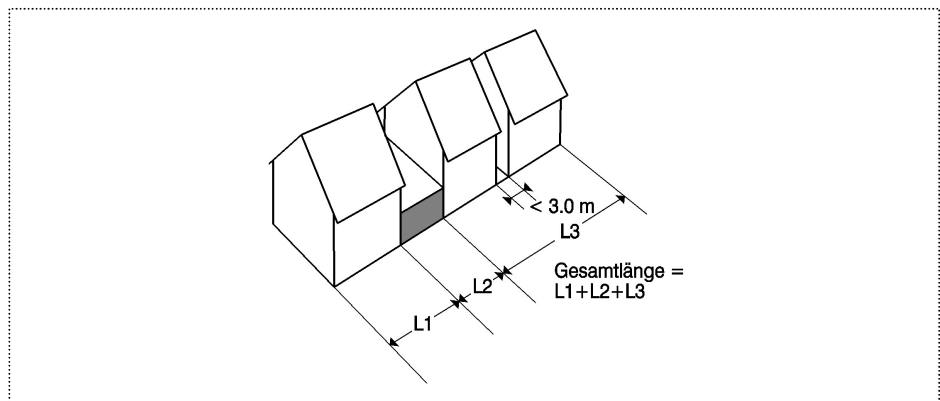
Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten



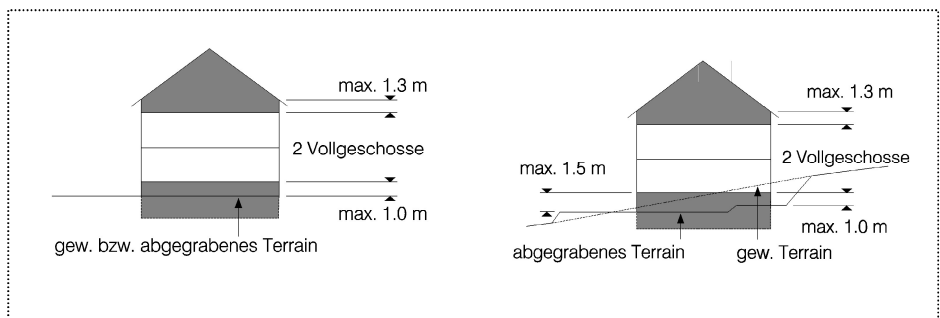
Gebäudelänge



Zusammengesetzte Gebäudegruppe



Vollgeschosszahl



§ 7 Nutzungsübertragung

- ¹ Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.
- ² Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, welche vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

Der von der Gemeinde anzulegende Ausnützungskataster (§ 88 Abs. 3 RBG) gibt Auskunft über grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragende Ausnützung.

*Nutzungsübertragung
⇒ Prinzipskizze Seite 5 nebenstehend*

C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten

§ 8 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

- ¹ **Einpassung**
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 Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.
- ² **Umgebung**
Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Es ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten anzustreben. Bei Bodenbefestigungen sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

Dieser Einpassungsparagraph soll den Vollzugs- und Baubewilligungsbehörden ein neues Planungsinstrument in die Hand geben, mit welchem unerwünschte, ortsfremde bauliche "Auswüchse" in von der Gemeinde akzeptable Bahnen gelenkt werden können.

Diese Bestimmung in § 8 Abs. 1 konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.

Empfehlung: Zur Steigerung der Wohnqualität sind in einem verhältnismässigen Ausmass zur Wohnfläche Freiräume wie Balkone, Veranden, Sitz- und Spielplätze zu erstellen.

§ 9 Behindertengerechte Bauweise

Es gelten die Bestimmungen von § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998.

Es wird auch auf Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen, des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten verwiesen.

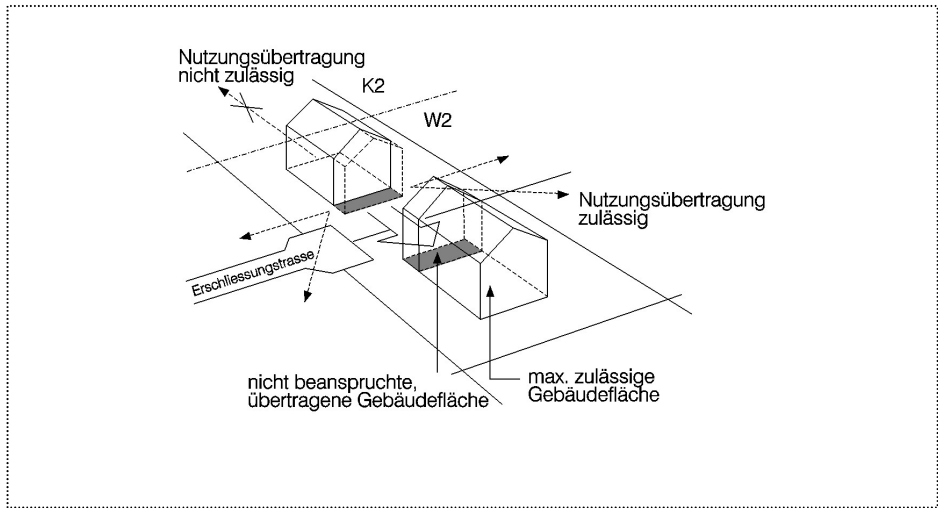
§ 10 Dachformen / Dachgestaltung / Dachmaterial

- ¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 22 für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen. Kreuzgiebeldächer sind nicht gestattet.
- ² Der First des Satteldaches muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

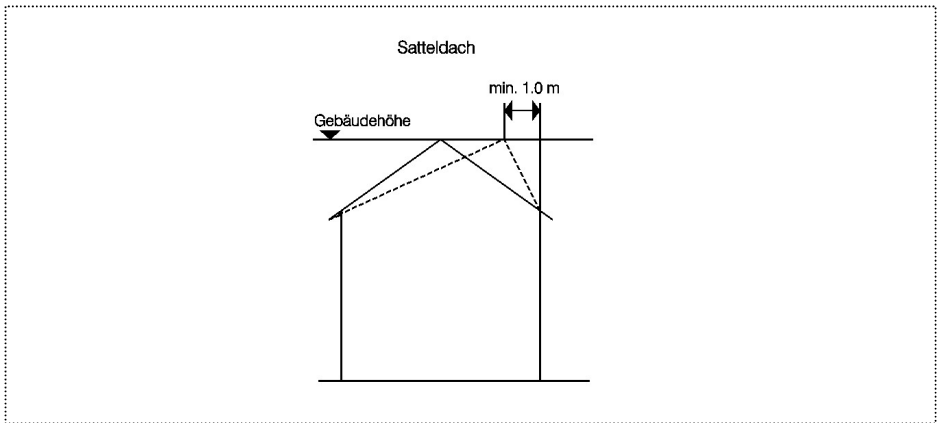
*Prinzipskizzen Dachformen
siehe Skizzen zu § 22*

*Firstanordnung
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

Nutzungsübertragung



Firstanordnung



³ Dächer sind mit matten Materialien in den Farbtönen rot, braun, rot-braun, schwarz und dunkelgrau einzudecken.

⁴ Flachdächer müssen begrünt werden.

§ 11 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35 ° a. T. zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m. Der Mindestabstand zum First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Die Dachhaut muss vor dem Dachaufbau durchgezogen werden.

³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaften im Ortskern hilfreich.

*Abstände Dachaufbauten
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Fronthöhe Dachaufbauten
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

§ 12 Antennenanlagen / Reklamen

¹ Antennenanlagen

Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Die Gemeinde kann zusätzliche Bestimmungen erlassen.

Die Bewilligungspflicht (z.B. für Parabolantennen) stützt sich auf § 92, Abs. 1 RBV.

² Reklamen

Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmungen. Die Gemeinde kann zusätzliche Bestimmungen erlassen.

Reklamen siehe § 105 RBG.

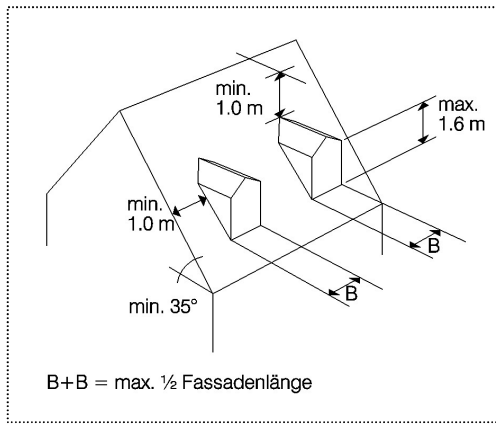
§ 13 Energiesparende Massnahmen

Bei Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen an bestehenden Bauten wird empfohlen die Zielsetzungen für eine effiziente Energienutzung sowie eine Minimierung der Umweltbelastung zu beachten.

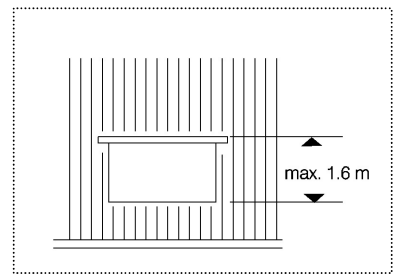
Minimierung des Energiebedarfs, Nutzung von erneuerbaren Energiequellen, Fernwärmeverbund und Nahwärmesysteme, Nachisolationen an der Gebäudehülle in Beachtung der Gebäudeschutzkategorien, Anwendung von umweltschonenden Technologien etc.

Dachaufbauten

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung

§ 14 Umgebungsplan

¹ Mit den Baugesuchsakten ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen. Der Umgebungsplan ist integrierter Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Parzellengrenzbereich.
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Grünflächen und Bepflanzungen.
- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
- Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc. bei Mehrfamilienhäusern.

³ Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) einzutragen.

⁴ In Ausnahmefällen entscheidet der Gemeinderat über die Notwendigkeit eines Umgebungsplanes.

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

Der Umgebungsplan entspricht dem Baugesuchsplan für den Frei- bzw. Umgebungsraum im Rahmen von Neu- und Umbauten bzw. bei einer Um- oder Neugestaltung der baulichen Umgebung.

Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.

§ 15 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 2.5 m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).

² Ausnahmen

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

³ Gewerbezone

Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezononen unterliegen keiner Höhenbeschränkung.

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

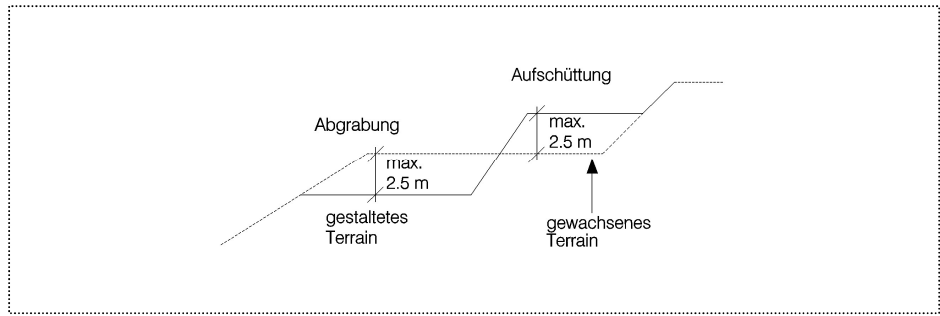
§ 16 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss § 19 und 21 sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen,
- genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.,
- zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.

Für Kinderspielplätze sind die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten.

**Abgrabungen und
Aufschüttungen**



§ 17 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig.

Die Gemeindebehörden scheiden die Sammelstellen aus, im Einvernehmen mit den direkt betroffenen Anwohnern

§ 18 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

¹ Im Minimum sind pro Wohneinheit 2 Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen. Ansonsten wird die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze gemäss den Bestimmungen des RBG sowie der dazugehörigen Verordnung bestimmt. Für die Dimensionierung von Parkieranlagen gelten die Normen der VSS.

Abstellplätze: § 106 RBG und § 70 RBV inkl. Anhang 11.

VSS = Vereinigung Schweizer Strassenfachleute

² Offene Abstellplätze sollen wasserdurchlässig ausgestaltet werden.

C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

§ 19 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

² Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

⁴ Je nach Projekt sind vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplänen insbesondere folgende Kriterien zu beachten:

- die haushälterische Nutzung des Bodens,
- die Wohnqualität,
- die Einpassung in die Nachbarschaft,
- das Orts- und Landschaftsbild,
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- die Parkieranordnung,
- die Lärmimmissionen,
- Wohnraum für Alterswohnungen,
- die zentrale Wärmezeugung,
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze)
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohnhygienische, architektonische und städtebaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

⁵ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

Die Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohngyienische, architektonische und städtebauliche Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).

§ 20 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

¹ Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des RBG's, insbesondere sind die §§ 37 bis 47 RBG zu beachten.

§ 42 RBG

² Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen. Die Mindestfläche für das vereinfachte Verfahren beträgt ca. 2'500 m².

³ Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahren gelten folgende Grundsätze:

- Art der Nutzung gemäss Grundzone.
- Nutzungsmass gemäss Grundzone. Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen das Nutzungsmass um bis zu 10 % (relativ) erhöhen.
- Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um max. ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten. Ebenfalls kann von den Gebäudelängen abgewichen werden.
- Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde.
- Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 19 Absatz 4).

Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten QP-Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von ca. 2'500 m² und mehr möglich.

§ 21 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.

§ 50 RBG

² Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt ca. 2'000 m². Für die Zonen W1 und WG2 sind in Abweichung zu § 22 folgende Maximalmasse zulässig:

Zonenkriterien	Zone W1	Zone WG2
max. Bebauungsziffer	26 %	27 %

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

³ Überbauungen nach einheitlichem Plan unterliegen erhöhten Anforderungen bezüglich Situierung, kubischer Erscheinung, architektonischer Gestaltung sowie der Umgebungsgestaltung. Entsprechende Planfestlegungen sind vor der Baubewilligungseingabe dem Gemeinderat zu unterbreiten und bilden die verbindliche Grundlage für die Ausnahmeanträge.

⁴ Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 Zonentabelle

§ 22 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

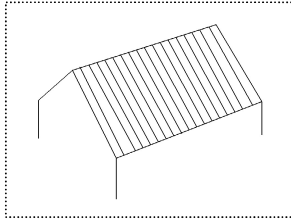
	Zone K2	Zone W1	Zone WG2	Zone G1
zulässige Vollgeschosszahl	2 + Sockelgeschoss	2	2	frei
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	gem. § 23 Abs. 5 RBG
zulässige Bebauungsziffer in %	40 %	24 %	25 %	frei
zulässige Sockelgeschosshöhe	3.0 m	keine	keine	keine
zulässige Fassadenhöhe	6.5 m	6.5 m	8.0 m	frei
zulässige Gebäudehöhe	14.0 m	10.5 m	11.5 m	10.0 m ⁽¹⁾
zulässige Gebäudelänge für Hauptbauten	frei	26.0 m ⁽²⁾	32.0 m ⁽²⁾	frei
maximale Länge einer Gebäudegruppe	frei	32.0 m	36.0 m	keine
zulässige Dachform	Satteldach	Sattel- / Walm- / Satteldach mit Widerkehr	Sattel- / Walm- / Satteldach mit Widerkehr	Flachdach
Dachneigung (a. T.)	min. 35 °	min. 25 °	min. 25 °	-
Dachaufbauten	zulässig, gem. § 11 und 35	zulässig, gem. § 11	zulässig, gem. § 11	keine
Dacheinschnitte	zulässig, gem. § 35	zulässig, gem. § 11	zulässig, gem. § 11	innerhalb Gebäudeprofil zulässig
zulässige Dachform für An- und Nebenbauten bis 50 m ² (auch bewohnte An- und Nebenbauten)	Pult- / Satteldach	frei	frei	frei
Dachneigung für An- und Nebenbauten (a. T.) bis 50 m ²	min. 20 °	frei	frei	frei

¹⁾ Auf der Nordwestseite der Kantonsstrasse wird die Gebäudehöhe vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains an der strassenseitigen Fassadenflucht gemessen.

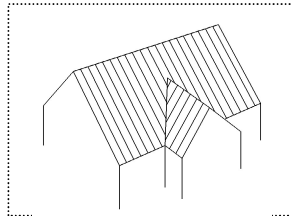
²⁾ siehe § 5 Abs. 5

**Dachformen von
Hauptbauten**

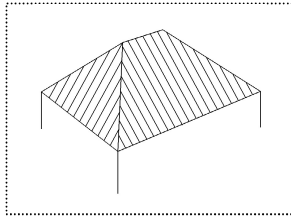
Satteldach



Satteldach mit Widerkehr



Walmdach



D.2 Kernzone

§ 23 Kernzone K2

¹ Geltungsbereich und Gliederung

Die Kernzone ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Die Kernzone gliedert sich in folgende Bereiche:

- Vorplatzbereich
- Hofstattbereich
- Baubereich für neue Hauptbauten

² Umfang

Die Kernzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 22 Abs. 1 RBG

³ Immissionsschutz

Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen. Nicht zugelassen sind: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Abstellplätze für Altfahrzeuge, Schweinemast- und bodenunabhängige Tierbetriebe usw.

⁴ Bauten entlang Parzellengrenzen

Für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

⁵ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 festgelegt.

Die Zonentabelle § 22 gibt Auskunft über die Zonenkriterien wie Bebauungsziffer, Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudelänge u.a. mehr.

§ 24 Allgemeine Vorschriften innerhalb der Kernzone

¹ Orientierung der Bauinteressierten

Den Bauinteressierten wird empfohlen, im Interesse einer rationellen Bauplanung mit der Gemeinde frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

Bei geschützten Bauten (schützenswerte Bausubstanz (kommunal), Bauten unter kantonalem Denkmalschutz) ist die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei den übrigen Bauten entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Baubewilligungspflicht § 120 RBG, Unterhaltsarbeiten und Renovationen § 92 RBV.

² Mitspracherecht

Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 25 (Architektonische Gestaltung, Einfügung) ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

Die Behörde bestimmt die Art der Visualisierung aufgrund der Wichtigkeit des Objektes und seiner Umgebung.

³ Baubewilligung

Zusätzlich zu den Baubewilligungserfordernissen gem. RBG § 120 verlangt der Gemeinderat für die Renovationen an der Gebäudehülle, Farbgebung, Austausch von Fenstern, Fensterläden, Türen, Tore, neue Dacheindeckungen, etc. ein Baubewilligungsverfahren. Im Vorplatz- und Hofstattbereich sind Terrainveränderungen sowie die Errichtung von Zäunen und Mauern bewilligungspflichtig. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

4 Lagerung von Gegenständen

Das Lagern von ortskernuntypischen Gegenständen und Materialien wie z. B. Autos, Maschinen, Materialdepots ist nicht gestattet.

5 Abbruchbewilligung

In der Kernzone ist der Abbruch von Bauten bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung ist zu erteilen, wenn durch den Neubau architektonisch und städtebaulich eine mindestens gleichwertige oder bessere Lösung mit einem bewilligungsfähigen Projekt gewährleistet wird. Die Realisierung des Neubauprojektes ist vor der Erteilung der Abbruchbewilligung sicherzustellen. Der Gemeinderat kann vor der Erteilung der Abbruchbewilligung einen Finanzierungsnachweis verlangen, welcher die Finanzierung des Neubauprojektes sicherstellt.

Baubewilligungspflicht für Abbruch von Bauten und Bauteilen in der Kernzone § 120 RBG.

Finanzierungsnachweise z.B. in Form einer Bankgarantie

§ 25 Architektonische Gestaltung in der Kernzone

1 Einfügung in die Umgebung

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Erfüllen Dachaufbauten diese Anforderung, so kann in der Kernzone von den allgemeinen Massvorschriften in § 11 bzw. von den Richtlinien gemäss § 35 Abs. 3 abgewichen werden.

2 Materialien und Farben

Das Einfügungsgebot gilt auch bezüglich der Verwendung von Materialien und Farben. Aussenmaterialien sind bei Baugesuchseingabe zu bemustern. Als Bedachungsmaterial sind bei Renovationen und Neubauten von Kernhauptbauten Biberschanz-Ziegel zu verwenden. Biberschwanz-Ziegel-dächer sind als Einfachdeckung möglich. Für Neubauten sind Ziegel oder Werkstoffe zu verwenden, die in Grösse, Farbe und Form herkömmlichen matten Tonziegeln entsprechen, vorzugsweise sind Biberschwanz-Ziegel zu verwenden.

Dächer sind in den Farben rot, braun, rot-braun zu erstellen.

3 Wintergärten in der Kernzone

Wintergärten sind nur auf der strassenabgewandten Seite zugelassen. Diese müssen mit der Fassade harmonieren.

4 Fenster

Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen.

§ 26 Gebäudekategorien

1 Die Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien eingeteilt:

- Kantonal geschützte Bausubstanz
- Schützenswerte Bausubstanz (kommunal; kantonal)
- Erhaltenswerte Bauvolumen
- Übrige Bauten

2 Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Siedlung dargestellt.

Die Bestandesaufnahme der Bausubstanz / Aussenraum im Ortskern inkl. Aufnahme-karte 1:1000 gibt detailliert Auskunft über Bewertung von Gebäuden und Aussenräume etc.

§ 27 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

Bestehende Bauvolumen im Ortskern können im Rahmen des bestehenden Volumens erneuert, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosshöhe bereits überschritten ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswerte Bauvolumen (§ 28 und 29).

Die sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung einer bestehenden Baute trägt zur Erhaltung bzw. Verbesserung und Belebung des Ortskernes bei.

§ 28 Geschützte Bausubstanz (auch ausserhalb des Ortskernes)

¹ Bauten, welche im Zonenplan als geschützte Bausubstanz qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Bei solchen Gebäuden sind bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten nur unter Wahrung der geschützten Substanz zulässig.

Die Aufnahmekarte Ortskern 1:1000 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.

² Bei der im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt markierten Baute handelt es sich um ein Baudenkmal, welches unter kantonalem Schutz steht. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

§ 29 Erhaltenswerte Bauvolumen

¹ Bauten, welche im Zonenplan Siedlung als erhaltenswerte Bauvolumen qualifiziert sind, haben bezüglich ihrer Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten.

Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente (z.B. Fassadengliederung) sind wieder anzuwenden.

² Umbauten und Ausbauten sind als konstruktiv fachgerechte Renovierungen auszuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Gebäudeteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen.

§ 30 Übrige Bauten

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

² Bei Renovierungen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

³ Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan Siedlung dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt. Es gelten die Bestimmungen der Kernzone K2, sofern im Zonenplan Siedlung nichts anderes vermerkt ist.

- ⁴ Nach erfolgter Überbauung infolge von Ersatz-Neubau ist der Gemeinderat ermächtigt und verpflichtet, in eigener Kompetenz und ohne Auflageverfahren, die überbaute Fläche einer Kategorie zuzuordnen und die zugehörigen Vorplatz- und Hofstattbereiche im Zonenplan festzulegen.
- ⁵ Anbauten an Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz, an Gebäude mit schützenswerter Bausubstanz (kommunal) und an Gebäude mit erhaltenswertem Bauvolumen müssen den Hauptbauten untergeordnet und angepasst werden.

§ 31 Öffentliche Beiträge

- ¹ Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren.
- ² Für kommunal geschützte Bauten kann der Gemeinderat Beiträge gewähren. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes. Der Gemeinderat erstellt ein Beitrags-Reglement.
- ³ Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

§ 32 Vorplatzbereich

- ¹ Als Vorplatzbereiche werden die Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche (Strasse, Weg) und den Gebäudefluchten der Hauptbauten bezeichnet.
- ² In der Kernzone ist der Vorplatzbereich von Gebäuden aller Art freizuhalten. Rechtmässig bewilligte Bauten können weiter bestehen.
- ³ Zugelassen sind Grünanlagen und Vorgärten, private Hauserschliessungen und Parkierungsflächen (an Kantonsstrasse unter Vorbehalt der Bewilligung durch das Tiefbauamt).
- ⁴ Die Vorplätze sind in Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: In Sand eingelegte Pflasterung, Mergel, Schotterrassen und dergleichen.
- ⁵ Bestehende Grünanlagen und Vorgärten sind zu erhalten. Neue Umgestaltungen sollen mit standortheimischen Arten erfolgen.
- Bei Umgestaltung des Vorplatzbereiches ist ein angemessener Teil als Grünfläche auszuweisen.
- ⁶ Grünanlagen und Vorgärten dürfen eingefriedet werden. Dabei sind nur Einfriedungen herkömmlicher Art wie Eisenstäbe, Staketen und dergleichen bis zu einer Höhe von 1.2 m ab gestaltetem Terrain sowie Heckenbepflanzungen gestattet. Einfriedungsmauern sind nicht erwünscht und nur bis zu einer Höhe von 0.6 m ab gestaltetem Terrain zugelassen.
- ⁷ Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Offene Garagenrampen im Strassenbild sind nicht gestattet.

Die Vorplatzbereiche bilden einen wichtigen Aussenraum zwischen Strasse und Gebäudefassaden der wertvollen Kernbebauung.

§ 33 Hofstattbereich

- ¹ Als Hofstattbereich werden die Aussenräume auf der strassenabgewandten Seite bzw. seitlich der Ortskernbebauung zwischen den einzelnen Bauten bezeichnet. Der Hofstattbereich bildet als historisch gewachsener Aussenraum einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und soll durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.
- ² Zugelassen sind Einrichtungen wie Schöpfe, Sitzplätze, Brunnen, Aussen-Cheminées, Autoabstellplätze und dergleichen. Neue Wohn- und Geschäftsnutzungen, Kleingewerbe u. ä. sollen im Hofstattbereich zurückhaltend erstellt werden.
- ³ Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandene Landwirtschaf- und Gewerbebetrieben kann der Gemeinderat in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Abweichungen von den nachfolgend festgelegten Massen gestatten.

⁴ Zonenspezifische Parameter Kernzone Hofstattbereich

max. Wohnungszahl pro Baukörper:	frei
max. Vollgeschosszahl:	1
max. Bebauungsziffer:	15 % des Hofstattbereiches
max. Gebäudelänge:	15 m
max. Fassadenhöhe:	3.0 m
max. Gebäudehöhe:	7.0 m
zulässige Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	mind. 20 °
Dachaufbauten / Dach-einschnitte:	nicht zulässig
Dachform für eingeschossige An- und Nebenbauten:	Sattel- / Pultdach

Zur überbauten Fläche werden Bauten und Bauteile, wie Hauptbauten für Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzungen sowie An- und Nebenbauten in Form von Wintergärten, Garagen, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze, u.a.m. gezählt.

Für die Berechnung von nutzungs-freien Bauten und Bauteile gelten die Bestimmungen gemäss § 4 Abs. 2, mit Ausnahme von lit. f.

- ⁵ Wenn Bauten in der 'Kernzone Hofstattbereich' als Anbauten an die bestehenden Hauptbauten erstellt werden, so dürfen diese mit zwei Vollgeschossen mit Schrägdachform von mind. 20 ° realisiert werden. Die Gebäude haben sich dabei dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Die Summe aller Vollgeschossflächen darf in diesem Fall das Mass von 15 % der Hofstattfläche nicht überschreiten.

Die Sicht auf die historischen Strukturen des Bachzeilendorfes ist durch eine zurückhaltende Bebauung im Hofstattbereich zu erhalten.

§ 34 Baubereich für Hauptbauten

Baubereiche

Die im Zonenplan Siedlung ausgeschiedenen Baubereiche bilden den überbaubaren Bereich für neue Hauptbauten mit der Festlegung der Hauptfirstrichtung. Für die Lage der Neubauten sowie der Festlegung der Vorplatz- und Hofstattbereiche gelten die Bestimmungen gem. § 30.

§ 35 Dachformen und Dachaufbauten in der Kernzone

¹ Dachformen

Die Dachform ist in den Zonenvorschriften geregelt (§ 22). Für untergeordnete An- und Nebenbauten können Ausnahmen bewilligt werden.

Die Dachfirste verlaufen in der Regel parallel zur Strasse. Entlang der Hauptfassade sind Quergiebel mit Mehrhöhe der Fassade erlaubt, sofern sie nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge ausmachen und die Höhendifferenz zwischen ihrem First und dem First des Hauptbaus mindestens 1.0 m beträgt.

² Bauteile auf dem Dach

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc. werden nicht mitgerechnet). Technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen.

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht dominant wirken. Sie müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Anordnung Gauben: Die Grösse der Dachaufbauten ist in Abhängigkeit ihrer Anordnung in der Dachfläche zu wählen. Dabei sind grössere Gauben im unteren und kleinere Gauben eher im oberen Bereich anzuordnen.

Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Sie sind auf die strassenabgewandten Dachflächen zu beschränken. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomieteil.

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

³ Massvorschriften für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und überdeckte Dacheinschnitte

- | | | |
|---|--------------|-------------------------|
| • Grossgauben (Lukarnen)
in der unteren Dachfläche | Frontfläche: | max. 1.8 m ² |
| • Kleingauben | Frontfläche: | max. 0.5 m ² |
| • Überdeckte Dacheinschnitte | Frontfläche: | max. 2.5 m ² |
| • Dachflächenfenster / Glasziegel | Lichtfläche: | max. 0.3 m ² |

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

⁴ Ausnahmen

Erfüllen Dachaufbauten die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung, so kann von den allgemeinen Massvorschriften in § 11 bzw. von den obenstehenden Gestaltungsvorschriften abgewichen werden.

In Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den zulässigen Massvorschriften beantragen.

Der untere Teil der Dachfläche entspricht in der Regel dem Raum über dem ersten Dachboden.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

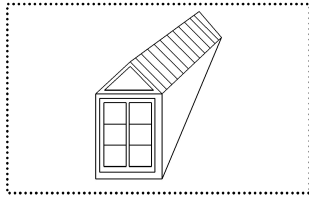
Bemessungsangaben mit Prinzipskizze siehe § 11.

Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege.

Dachaufbauten

Gauben

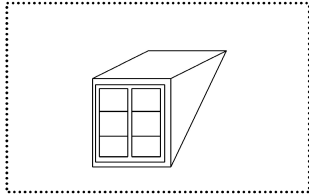
Satteldachgaube (Grossgaube)



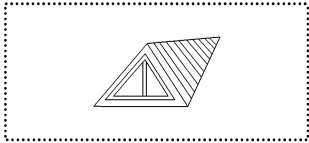
Schleppgaube (Grossgaube)



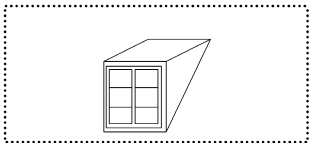
Flachdachgaube (Grossgaube)



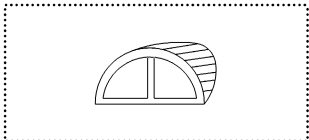
Dreiecksgaube (Kleingaube)



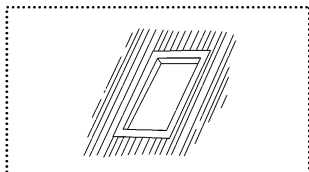
Flachdachgaube (Kleingaube)



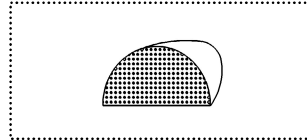
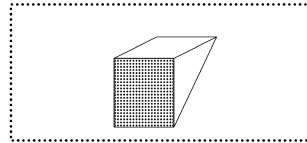
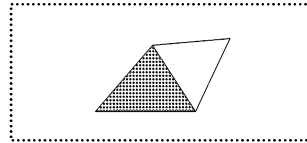
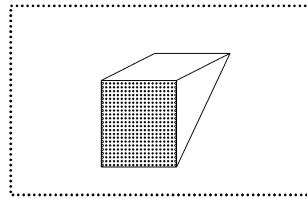
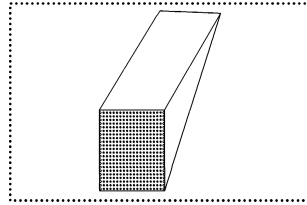
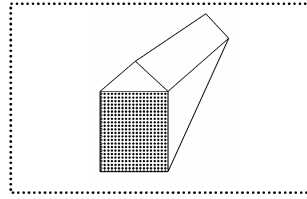
Halbmondgaube (Kleingaube)



Liegendes Dachflächenfenster



Definition der Frontfläche



Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

Definition der Lichtfläche

Dachflächenfenster

⁵ **Sonnenenergieanlagen, Parabolantennen etc.** dürfen nur auf wenig einsehbaren Dachflächen auf An- und Nebenbauten angebracht werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

In Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

⁶ **Belichtung über Giebelwände**
Ist eine natürliche Belichtung über Giebelwände möglich, so ist diese einer Belichtung durch Gauben oder liegenden Dachflächenfenster vorzuziehen. Vollflächige Fassadenverglasungen der Giebelwand sind nicht gestattet.

Siehe auch § 12

Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege.

D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

§ 36 Wohnzone W1

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 21 Abs. 1 RBG

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 festgelegt.

§ 37 Wohn- / Geschäftszone WG2

¹ Wohn- Geschäftszone umfassen Gebiete, die Linie der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 21 Abs. 2 RBG

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 festgelegt.

§ 38 Einliegerwohnungen in den Zonen W1 und WG2

¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung 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 unter Bedingung von Abs. 3 möglich:

Nutzungswerte	Zone W1	Zone WG2
Bebauungsziffer	26 %	27 %

³ Eine Einliegerwohnung (Kleinwohnung) liegt dann vor, wenn sie als selbständige Kleinwohnung klar erkennbar ist, maximal 80 m² Bruttonutzfläche aufweist, einen unabhängigen direkten Aussenzugang (mindestens via Treppenhaus) und massive Wohnungstrennwände hat. Sie darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 21) oder anderen Nutzungsboni ist nicht gestattet.

D.4 Gewerbebezonen

§ 39 Gewerbezone G1

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Garagebetriebe und weitere mässig störende Betriebe.

§ 23 RBG

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 festgelegt.

§ 40 Dachbegrünung

Flachdächer müssen im Sinne des ökologischen Ausgleichs und des Gewässerschutzes als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden.

Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna im Sinne des ökologischen Ausgleichs bzw. als Retentionspeicher für Meteorwasser gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.

§ 41 Wohnungen in Gewerbebezonen

In den Gewerbebezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

§ 23 Abs. 5 RBG

D.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 42 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

§ 24 RBG

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Aus dem Zonenplan Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

- ⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die allgemeine Einpassung (§ 8) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.
- ⁵ Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit standortheimischen Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu folgen. Für Bodenbefestigungen sollen wasser-durchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.
- ⁶ In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

Die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und Bodenbefestigungen wasser-durchlässig auszuführen, soll Vorbildwirkung haben.

D.6 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 43 Ortsbildprägender Aussenraum

- ¹ Die im Zonenplan Siedlung definierten ortsbildprägenden Aussenräume bilden als Ensemble mit der erhaltenswerten Bebauung einen besonders wertvollen Raum im Dorfkern.
- ² Der Aussenraum ist, wenn möglich, von festen Bauten aller Art freizuhalten. Rechtmässig bewilligte Bauten können weiterbestehen.
- ³ Bei Umgestaltungen der Aussenräume sind diese ansprechend zu gestalten. Empfohlen wird eine standort- und dorftypische Umgebungsgestaltung mit wasser-durchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Traditionelle Vorgärten bzw. Vorplatzbereiche, Grünflächen etc. sind möglichst zu erhalten.

§ 44 Ortsbildschutzzone "Schule / Kirche und Pfarrhaus"

- ¹ Die Ortsbildschutzzone bezweckt den Schutz der historischen Kirche, des Pfarrhauses und der Schule in ihrer Umgebung.
- ² Massnahmen sind soweit erlaubt, dass sie die Umgebung der geschützten Bauten nicht beeinträchtigen und uneingeschränkte Sicht aus der Umgebung auf die Baugruppe gewährleisten.

§ 16 RBV

§ 45 Uferschutzzone

- ¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- ² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Der Unterhalt von bestehenden Uferwegen und die Neuerstellung von Wegen gemäss rechtskräftigem Strassennetzplan sind gestattet. Die bestehende standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.

Für die Realisierung von Wegen im Bereich von Uferschutzzonen gemäss Strassennetzplan müssen die baulichen Massnahmen angemessen auf die Ziele des Uferschutzes abgestimmt werden.

³ Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbioologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortheimischer Ufervegetation zu bepflanzen.

⁴ Parzellenteile in der Bauzone, welche mit einer überlagernden Uferschutzzone belegt sind, dürfen in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

Parzellen und Parzellenteile, welche von der Uferschutzzone als Grundnutzung belegt sind, werden für die Berechnung der baulichen Nutzung nicht miteinbezogen.

⁵ Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

§ 46 Grünzone

¹ Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd von Überbauung freizuhalten. Sie dient der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

² Terrainveränderungen sowie die Erstellung von Parzellenzufahren, Hauszüge, Gartensitzplätze, Parkplätze etc. sind nicht gestattet

³ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten auszuführen.

⁴ Parzellenteile, welche der Grünzone zugewiesen sind, werden für die Berechnung der baulichen Nutzung nicht miteinbezogen.

Die Grünzone bildet eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone zwischen dem Gewässer und der Bauzone.

§ 47 Schutzbepflanzung

¹ Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Die Schutzbepflanzung ist auf der immissionsintensiveren Zone zu erstellen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan bzw. Baugesuchsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.

² In der Regel ist eine dichte Randbepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).

§ 48 Archäologische Schutzzone

¹ Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzone werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

² Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Kantonsarchäologie vorgenommen werden.

³ Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen, verpflichtet sich die Kantonsarchäologie - in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren - die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen.

⁴ In der im Zonenplan definierten Zone werden römische und frühmittelalterliche Siedlungsreste erwartet bzw. teilweise nachgewiesen.

§ 49 Erhaltenswerte Einzelobjekte

¹ Erhaltenswerte Brunnen

Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen sind geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

² Erhaltenswerte Bäume

Die im Teilzonenplan Ortskern bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Im Wurzelbereich (entspricht in etwa dem Baumkronendurchmesser) sind keine Abgrabungen und Erstellung von Bauten zulässig.

Sollte ein erhaltenswerter Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an geeigneter Stelle am selben Ort ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 50 Vorinformation und Vorabklärungen

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubesprechen und vorabzuklären.

² Der Gemeinderat behält sich vor, zur Beurteilung von Projekten weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen zu verlangen.

§ 51 Beratende Kommission

Zur Beurteilung von Baugesuchen kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die aus Vertretern der Gemeinde und aus unabhängigen Bau- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt sein kann. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachkommission.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Die Prüfung der Baugesuche durch eine Kommission stellt eine Beurteilungspraxis mit einer guten Kontinuität dar. Nötig sind auch noch zu erarbeitende Beurteilungshilfen, Entscheidungsrichtlinien u.ä.

§ 52 Vollzug

- ¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung, gestützt auf die Empfehlung der Fachkommission, die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.
- ² Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.
- ³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.
- ⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft.
- ⁵ Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.
- ⁶ In allen Fällen bleibt die Recht- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahren (Zuständigkeit Gemeinde), das kantonale Bauinspektorat.

Bei Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften erfolgt eine Beschwerde an das Statthalteramt des Kantons Basel-Landschaft (mögliche Beschwerdeführer: z.B. Einwohnergemeinde oder Private).

§ 53 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

§ 109 und 110 RBG sowie Art. 24c RPG

§ 54 Ausnahmen allgemeiner Art

- ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.
- ² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat in steilen Hanglagen in begründeten Fällen Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen insbesondere bei Nebenbauten gewähren.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Sie erfordert eine entsprechende Begründung.

Ausnahmen gemäss § 7 Abs. 2 RBV

§ 55 Aufhebung früherer Beschlüsse

- ¹ Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere
 - Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 3921 vom 11. Dezember 1990, Mut. RRB Nr. 1984 vom 16. Juni 1992.

² Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

§ 56 Inkrafttreten, Anpassung

¹ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften 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.

Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf das RPG ca. 15 Jahre.

F. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	9. Mai 2006.....
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	22. Juni 2006.....
Referendumsfrist:	23. Juni 2006 bis 22. Juli 2006.....
Urnenabstimmung:	-.....
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 26 vom 29. Juni 2006.....	
Planaufgabe vom	26. Juni 2006 bis 25. Juli 2006.....

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

E. Geiser

M. Scherrer

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 927 vom 19. Juni 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 25 vom 21. Juni 2007

Der Landschreiber:

W. Mundschin