



# Zonenreglement Siedlung und Landschaft

## Nachgeführtes Reglement

### 77/ZRSL/1/1

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 1440 vom 29.10.2019

Änderungen/Ergänzungen/Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB-Nr.	RRB-Datum	Bemerkung
77/ZRSL/1/1	1440	29.10.2019	Mutation § 3 Wohnzone2 Abs. 2 Dachgestaltung
77/ZRSL/1/0	690	13.05.2008	Erstgenehmigung

Märki AG

Bearbeitet am: 18.12.2019

Sachbearbeiter: Tom Meppiel

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

§ 1	Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2	Zoneneinteilung	1
<b>A)</b>	<b>Zonen- und Gestaltungsvorschriften</b>	<b>1</b>
§ 3	Wohnzone W2	1
§ 4	Kernzone	2
§ 5	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	5
§ 6	Spezialzone Schloss	6
§ 7	Grünzonen	6
§ 8	Landwirtschaftszone	6
§ 9	Waldareal	7
§ 10	Landschaftsschutzzone	7
§ 11	Uferschutzzonen	8
§ 12	Zone zur Erhaltung der Aussicht	8
§ 13	Schutzzone Schlossberg	8
§ 14	Naturschutzzonen	9
§ 15	Archäologische Schutzzone	11
§ 16	Nutzungszonenvorschriften im Überblick	11
<b>B)</b>	<b>Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
§ 17	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	12
§ 18	Bebauungsziffer	12
§ 19	Ermittlung des Gebäudeprofils	13
§ 20	Vollgeschosszahl	13
§ 21	Nutzungsübertragung	13
§ 22	Abgrabungen und Aufschüttungen	14
§ 23	Pferdehaltung in der Bauzone	14
<b>C)</b>	<b>Zu schützende, erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte</b>	<b>14</b>
§ 24	Zu schützende, erhaltenswerte Kulturobjekte	14
§ 25	Geschützte-, erhaltenswerte Naturobjekte	15
<b>D)</b>	<b>Ausnahme- und Schlussbestimmungen</b>	<b>15</b>
§ 26	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	15
§ 27	Aufhebung früherer Beschlüsse	15
§ 28	Inkrafttreten	16

Die Einwohnergemeinde Burg erlässt, gestützt auf §§ 2,5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 folgendes Zonenreglement (Siedlung und Landschaft):

---

## § 1 Zweck, Geltungsbereich

---

Die Zonenvorschriften (Siedlung und Landschaft) bestehend aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Gemeindegebiet.

---

## § 2 Zoneneinteilung

---

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

### Bauzonen

- |  |     |
|--|-----|
| • Wohnzone 2-geschossig                  | W2  |
| • Kernzone 2-geschossig                  | K2  |
| • Zone für öffentliche Werke und Anlagen | öWA |

### Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone
- Grünzone

### Schutzzonen / Schutzobjekte

- Burghügelschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Aussichtsschutzzone
- Uferschutzzone
- Schutzobjekte

## A) Zonen- und Gestaltungsvorschriften

---

### § 3 Wohnzone W2

---

#### 1 Nutzung

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.

#### 2 Dachgestaltung<sup>1</sup>

Die Dächer haben sich bezüglich Form und Gestaltung den örtlichen Verhältnissen anzupassen und müssen sich ins Ortsbild einfügen.

Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig.

Zulässige Dachformen für Hauptbauten: Sattel- und Walmdächer.

Davon abweichende Dachformen unterliegen der Ausnahmegewilligung durch den Gemeinderat.

*siehe Erwägungen RRB*

---

<sup>1</sup> Mutation 77/ZRSL/1/1 mit RRB 1140 vom 29.10.2019

### **3 Architektonische Gestaltung**

Um unnötige Investitionen in die Projektierung zu vermeiden, wird den Bauinteressenten von Neubauten empfohlen in einem frühen Projektierungsstadium die Gemeinde mit Skizzen oder Entwürfen zu konsultieren.

---

## **§ 4 Kernzone**

---

### **1 Zweck**

Die Zonenvorschriften Kernzone bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung des alten Ortskernes innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten. Der Dorfkern soll aber auch einen qualitätsmässig guten Wohnstandart ermöglichen. Die Zonenvorschriften haben diesem Ziel Rechnung zu tragen.

### **2 Nutzung**

Zugelassen sind Wohnungen sowie wenig störende Kleinbetriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise auch andere Betriebe wie z. B. Restaurants bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, sofern sie im öffentlichen Interesse sind. In einem solchen Fall muss aber mit Auflagen gewährleistet sein, dass das gesunde Wohnen in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

### **3 Architektonische Gestaltung**

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. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- Kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

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 früheren Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe 1:50) mit der Gemeinde vorab zu klären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen zur Vorabklärung konsultiert werden.

### **4 Gebäudekategorien**

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

### Geschützte Bauten

Es gelten die Vorschriften gemäss § 24 Abs. 1, 2.

### Erhaltenswerte Bauten

Es gelten die Vorschriften gemäss § 24 Abs. 3.

### Übrige Bauten

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

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

### Ersatzbauten und Neubauten

Für Neubauten gelten die Nutzungsmasse gemäss § 16.

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

## **5 Grenz- und Näherbaurecht**

Für Ersatz-Bauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- und Näherbaurecht als erteilt.

## **6 Dächer**

In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

Für An- und Nebenbauten sowie innerhalb der Bereiche für eingeschossige Bauten sind auch andere Schrägdachformen und nicht glänzende Bedachungsmaterialien zulässig.

An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände unzulässig.

### Bauteile auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

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

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren und sind auf einer Ebene einzubauen. Die Kombination von Dachflächenfenster mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig.

Sonnenkollektoren sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das schützenswerte Ortsbild nicht beeinträchtigen.

### Massvorschriften für Dachaufbauten

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche  
Frontfläche 1.8 m<sup>2</sup>
- Kleingauben  
Frontfläche 0.5 m<sup>2</sup>
- überdeckte Dacheinschnitte  
Frontfläche 2.2 m<sup>2</sup>
- Dachflächenfenster  
Lichtfläche 0.3 m<sup>2</sup>

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten. Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

## **7 Freiräume**

Die Freiflächen sind im möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

### Vorplatzbereich

Die Vorplatzbereiche sind von festen Bauten freizuhalten.

Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten.

Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc.

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen.

### Hofstattbereiche

Die Hofstattbereiche bilden als Grünfläche einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Sie sind in diesem Charakter mit den bestehenden Obstbäumen möglichst zu erhalten.

### Garagen, Rampen

Freistehende Garagen sind nicht zugelassen.

Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Offene Rampen sind nicht zulässig.

### Einfriedungen

Einfriedungen und Geländer dürfen die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen und sind in der Gestaltung der Umgebung anzupassen.

## 8 Bewilligungspflicht

Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Bei geschützten Bauten ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei erhaltenswerten Bauten entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovationen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch. Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

Dem Bauwilligen wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde sowie die kantonale Instanzen zu konsultieren.

## 9 Baugesuche

Nebst den üblichen Unterlagen gem. § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz sind den Baugesuchen - je nach Bauabsicht - die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

## 10 Öffentliche Beiträge

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren.

---

## § 5 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

---

### 1 Zweck

Zonen für öffentliche Anlagen und Werke umfassen Gebiete die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

### 2 Nutzung

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck gemäss Abs. 3. Im beschränkten Umfang sind auch andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

### 3 Unterteilung des öffentlichen Areals / Bauvorschriften

Nummerierung gemäss Zonenplan	Zweckbestimmung	Gestaltungs- und Bauvorschriften
Areal Nr. 1	Schulanlage, Gemeindehaus	Max. Fassadenhöhe: 9.0 m Dachform Hauptbaute: Satteldach Dachneigung: 25° - 50° Übrige Gestaltungs- und Bauvorschriften: gemäss Vorschriften Kernzone
Areal Nr. 2	Öff. Parkplatz, Entsorgung	Gemäss Vorschriften Kernzone
Areal Nr. 3	Friedhofanlage	Die Gestaltungs- und Bauvorschriften richten sich nach den für Friedhofanlagen üblichen Werten

---

## § 6 Spezialzone Schloss

---

### 1 Zweck

Die Zonenvorschriften Spezialzone Schloss bezwecken den Schutz der bestehenden Bausubstanz der gesamten Schlossanlage.

### 2 Nutzung

Zugelassen sind Wohnungen sowie wenig störende Kleinbetriebe innerhalb der bestehenden Bausubstanz.

### 3 Gestaltung der Bauten

Betreffend den Bauten unter kantonalem Schutz gelten primär die kantonalen Schutzverordnungen. Die übrigen Bauten und Anlagen haben sich den kantonal geschützten Bauten anzupassen.

### 4 Bewilligungspflicht

Sämtliche bauliche Änderungen sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

---

## § 7 Grünzonen

---

### 1 Zweck

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsbildes.

### 2 Nutzung

Es sind keine Bauten und Anlagen gestattet. Eine landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung ist gestattet.

---

## § 8 Landwirtschaftszone

---

### 1 Zweck

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das landwirtschaftlich genutzt werden soll.

### 2 Bauten und Anlagen

- Bauten und Anlagen dürfen nur gestützt auf Art. 24 RPG errichtet oder geändert werden
- Alle zulässigen Bauten und Anlagen müssen sich hinsichtlich Standort, kubischer Erscheinung, Stellung der Baukörper, baulicher Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung harmonisch in das Landschaftsbild einfügen
- Eine geeignete Umgebungsbepflanzung soll Bauten und Anlagen im Landschaftsbild unauffällig erscheinen lassen
- Bei Bauvorhaben und neuen landwirtschaftlichen Anlagen müssen Massnahmen zum ökologischen Ausgleich und zur Sicherstellung des Biotopverbundes realisiert werden

### 3 Wohnraum

- Angemessener Wohnraum ist in landwirtschaftlichen Heimwesen erlaubt für den Bewirtschafter und seine Familie sowie für Personen mit ihren Angehörigen, die hauptberuflich im Betrieb arbeiten
- Die Einrichtung von angemessenem Wohnraum für die abtretende Generation ist zulässig

### 4 Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind in einem separaten Plan dargestellt. Fruchtfolgeflächen müssen in einem solchen Zustand bewahrt werden, dass sie bei Bedarf innert nützlicher Frist und ohne aufwendige Vorarbeit ackerbaulich genutzt werden können. Soweit baulich und betrieblich notwendig, dürfen landwirtschaftliche Bauten und Anlagen Fruchtfolgeflächen beanspruchen.

---

## § 9 Waldareal

---

Für das Waldareal und dessen Abgrenzung gegenüber der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 sowie des kantonalen Waldgesetzes vom 11. Juni 1998.

---

## § 10 Landschaftsschutzzone

---

### 1 Zweck

Die Landschaftsschutzzone umfasst wertvolle und vielfältige Landschaften, die in ihrem Bestand aus ökologischen, ästhetischen und sozial-kulturellen Gründen im räumlichen Zusammenhang enthalten bleiben sollen. Nebst der Sicherung bestehender naturnaher Lebensräume soll eine Aufwertung und Ergänzung mit neuen naturnahen Elementen angestrebt werden.

### 2 Nutzung

Innerhalb dieser Zone dürfen nur Veränderungen vorgenommen werden, die den Zielsetzungen des Landschaftsschutzes nicht widersprechen.

- Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Ausnahmen sind für Bienenhäuser und kleinere Weideunterstände möglich
- Terrainveränderungen, neue Entwässerungen und andere landschaftsverändernde Massnahmen sind grundsätzlich nicht gestattet. Terrainveränderungen sind im Zusammenhang mit der Errichtung von Biotopen und Renaturierungsmassnahmen gestattet
- Neue massive Einfriedungen sind nicht gestattet

### 3 Bewirtschaftung

In Gebieten der Grundzone Landwirtschaftszone ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Eine ökologische Landwirtschaft wird angestrebt. Die kleinräumige Gliederung mit Bäumen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation ist zu bewahren resp. zu fördern.

In Gebieten der Grundzone Waldareal ist die forstwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Es gelten die Bewirtschaftungsgrundsätze des Waldgesetzes.

---

## § 11 Uferschutzzonen

---

### 1 Zweck

Diese Schutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche aus ökologischen Gründen. Insbesondere sollen Pflanzen und Tiere geschützt sowie ihre Lebensräume gesichert werden.

### 2 Nutzung

In dieser Zone sind alle Bauten und Anlagen, Lagerplätze und Materialablagerungen, Terrainveränderungen, standortfremde Bepflanzungen sowie andere Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, untersagt. Es darf weder geweidet, gepflügt und gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden. Bei angrenzendem Weidebetrieb ist die Uferschutzzone mit einem Weidezaun zu schützen. Örtlich begrenzte Tränkstellen für das Vieh sind zulässig.

Fehlende oder ungenügende Ufergehölze sind im Sinne des Schutzzieles zu ergänzen. Der Gemeinderat erlässt dazu nach Rücksprache mit der Bau- und Umweltschutzdirektion die notwendigen Weisungen.

### 3 Unterhalt

Den Unterhalt der Gewässer regelt das kantonale Wasserbaugesetz. Vorgesehene Massnahmen, wie Auslichten der Ufergehölze, Brücken, Stege und Einfriedungen sind schonend auszuführen und vorgängig mit dem Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau sowie dem Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, abzusprechen.

---

## § 12 Zone zur Erhaltung der Aussicht

---

### 1 Zweck

Die Zone bezweckt die Erhaltung der besonderen Aussicht auf die Landschaft.

### 2 Nutzung

Es sind keine Bauten und Anlagen gestattet.

### 3 Bepflanzung

Es dürfen keine neuen Bäume und Sträucher angepflanzt werden, welche die Aussicht behindern könnten.

---

## § 13 Schutzzone Schlossberg

---

### 1 Zweck

Die Schutzzone Schlossberg bezweckt einen Umgebungsschutz der dominanten Burganlage sowie den Schutz und die Förderung der besonderen Felsfauna und -flora.

### 2 Nutzung

Es sind keine Bauten und Anlagen ausserhalb des Burgkomplexes gestattet. Es dürfen auch keine neuen Forstwege gebaut werden.

### 3 Schutzmassnahmen

Das Klettern / Bouldern ist untersagt.

#### **4 Waldpflege**

Auf der Burg-Nordseite ist der Wald so zu gestalten, dass eine optimale ästhetische offene Wirkung der Burganlage mit dem gesamten Fels- und Hügelbereich entsteht. Diese Massnahme hat unter Berücksichtigung der Erhaltung des naturnahen Waldbestandes sowie dem Schutz und Förderung der Waldbodenflora (Frühblüher wie Märzenbecher, Lerchensporn u.ä.) zu erfolgen. Zudem muss dafür gesorgt werden, dass ein allfälliges Steinschlagrisiko für den besiedelten Bereich möglichst minimiert wird.

Auf der Hügelsüdseite soll der naturnahe Wald mit standortgerechtem und artenreichem Bestand erhalten werden. (Periodisches leichtes Lichten des Baum- und Strauchbestandes.) Die notwendigen Pflegemassnahmen werden vom Förster nach Rücksprache mit dem Gemeinderat angeordnet.

#### **5 Inventar der geschützten Naturobjekte**

Es ist das Ziel, die Schutzzone Schlossberg in das Inventar der geschützten Naturobjekte aufzunehmen. Dazu wird ein Nutzungs- und Schutzzonenkonzept erarbeitet.

---

### **§ 14 Naturschutzzonen**

---

#### **1 Zweck**

Naturschutzzonen bezwecken:

- a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.

#### **2 Unterteilung der Naturschutzzonen**

##### **Nr. 1 "Galgenfels"**

- Beschreibung

Teilweise felsiges Gelände mit besonderer Fauna und Flora. Felsbrütende Vögel (Wanderrfalke).sowie Bachuferbereiche im Wald.

- Nutzung

Es dürfen keine Bauten und Anlagen (auch keine neuen Waldwege) erstellt werden. Bestehende Wege dürfen nicht weiter ausgebaut werden, insbesondere dürfen kein Hartbelag oder andere bodenversiegelnde Materialien eingebaut werden.

- Schutzmassnahmen

Jede Störung oder Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen ist untersagt.

Insbesondere sind verboten:

- Das Klettern und Bouldern auf den Felsen
- Das Pflücken und Ausgraben von Pflanzen
- Das Anzünden von Feuern in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni
- Forstliche Arbeiten in der Zeit zwischen dem 1. Februar und dem 30. Juni. Ausgenommen sind dringliche Arbeiten infolge höherer Gewalt

- Inventar der geschützten Naturobjekte

Das Gebiet der Naturschutzzone "Galgenfels" soll ins Inventar der geschützten Naturobjekte aufgenommen werden. Dazu wird ein Nutzungs- und Schutzkonzept erarbeitet.

- Waldpflege

Die Waldpflege hat sich nach dem Schutzzweck, sowie dem zu erarbeitenden Nutzungs- und Schutzkonzept, zu richten. Es sind insbesondere auch Pflegemassnahmen zur Förderung der besonderen Fauna und Flora vorzunehmen.

- Markierung

Die Naturschutzzone wird im Gelände in geeigneter Weise markiert, die Schutzvorschriften werden auf Tafeln bekannt gemacht. Das Kletter- und Boulderverbot wird zusätzlich direkt an den Felsen in geeigneter Weise bekannt gegeben.

## Nr. 2 "Galgenhübel"

- Beschreibung

Magerwiese mit Gebüschgruppen.

- Nutzung

Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

- Bewirtschaftung / Massnahmen

- Extensive Nutzung
- Kein Weidebetrieb, kein Ackerbau oder gartenbauliche Nutzung.
- Kein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenbehandlungsmitteln.
- Bestehende Gebüsche belassen, ansonsten Neuverbuschung verhindern
- 1 Grasschnitt pro Jahr. Frühster Schnitttermin 15. Juli

## Nr. 3 "Rittmatte"

- Beschreibung

Magerwiese mit Gebüschgruppen.

- Nutzung

Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Der bestehende Wanderweg ist mit seiner Trittvegetation zu belassen.

- Bewirtschaftung / Massnahmen

- Extensive Nutzung
- Kein Weidebetrieb, kein Ackerbau oder gartenbauliche Nutzung.
- Kein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenbehandlungsmitteln.
- Bestehende Gebüsch belassen, ansonsten Neuverbuschung verhindern
- 1 Grasschnitt pro Jahr. Frühster Schnitttermin 15. Juli

### 3 Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Vorschriften können vom Gemeinderat in Einzelfällen, nach Rücksprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, bewilligt werden, wenn dadurch der Schutzzweck nicht tangiert wird.

---

## § 15 Archäologische Schutzzone

---

### 1 Zweck

Die archäologische Schutzzone, bestehend aus den Burganlagen Burg Biederthal, Schönenberg und Alt-Biederthal, ist aufgrund ihrer kulturhistorischen und wissenschaftlichen Wertes von Bedeutung.

### 2 Schutzmassnahmen

Innerhalb der Schutzzone und ausserhalb der Kernzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden, ausser der bisher üblichen Nutzung, zugelassen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.

Archäologisch untersuchte Bereiche, in denen die archäologischen Befunde durch moderne Bau-massnahmen bereits gestört sind, sind aus dem zu schützenden Bereich auszuklammern. Entsprechende Situationen müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde geklärt werden.

Im Teil der Schutzzone, welche in der Kernzone liegt, dürfen Bauten und Anlagen erstellt werden. Vorgängig muss die Kantonsarchäologie informiert werden und ihre Zustimmung erteilen.

---

## § 16 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

---

	Zone W2	Zone K2	Zone öWA Teilgebiet 1	Zone LW
Max. Vollgeschoss	3	2	3	2
Max. Wohnungszahl pro Baukörper				gemäss eidg. und kant. Gesetzgebung
Max. Bebauungsziffer	0.25	0.40	-	-
Max. Fassadenhöhe	7.00 m	7.50 m	9.00 m	-
Max. Gebäudehöhe	11.00 m	-	-	-
Max. Gebäudelänge für Hauptbauten	25 m	-	-	-
Max. Länge einer Gebäudegruppe	30 m	-	-	-
Zulässige Dachform für Hauptbauten		Satteldach	Satteldach	Satteldach
Zulässige Dachneigung für Hauptbauten		40° - 50°	25° - 50°	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II	II	III

## B) Allgemeine Bauvorschriften

---

### § 17 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

---

- 1 Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.
- 2 Liegen Parzellenteile nicht in einer Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.
- 3 Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln, die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.
- 4 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. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

---

### § 18 Bebauungsziffer

---

- 1 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
- 2 Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
  - a) nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten wie Unterstände, gedeckte Sitzplätze und Schöpfe bis zu 8 % der massgebenden Parzellenfläche
  - b) vorspringende Dächer bis 1 m Ausladung
  - c) Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.
  - d) Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten
  - e) in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen
  - f) bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Garagen und Autounterstände (Carports) bis 36 m<sup>2</sup> Grundfläche. Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die projektierte Vollgeschosshöhe
  - g) bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie eine allfällige Restfläche je eine Garage bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, sofern die Garage in einem Vollgeschoss integriert ist und sich deren Unterbringung unterhalb eines Vollgeschosses aus ästhetischen oder topographischen Gründen nicht rechtfertigen lässt. Die unüberbaubare Fläche erhöht sich um die Garagenfläche, dividiert durch die projektierte Vollgeschosshöhe
  - h) neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten.

---

## § 19 Ermittlung des Gebäudeprofils

---

- 1 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 mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion).
- 2 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.
- 3 Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden, solche Abgrabungen sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig. Nur für Garagen und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8 m gestattet.
- 4 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 Versetzhöhe darf maximal 2 m betragen.
- 5 Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassen- und Gebäudehöhe überschreiten.
- 6 Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Bauten und Zwischenbauten bei 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.
- 7 Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 16 nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden nicht mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppe geringer als 3 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

---

## § 20 Vollgeschosszahl

---

- 1 Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 16.
- 2 Als Vollgeschoss gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschoss im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

---

## § 21 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, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

---

## § 22 Abgrabungen und Aufschüttungen

---

- 1 Innerhalb der Bauzone dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten. Ausserhalb der Bauzone werden Abgrabungen und Aufschüttungen in Absprache mit dem Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, vorgenommen. Es wird eine optimale Geländemodellierung, gestützt auf die örtlichen topografischen und landschaftsschützerischen Gegebenheiten, angestrebt.

---

## § 23 Pferdehaltung in der Bauzone

---

- 1 Pro Parzelle innerhalb der Bauzone dürfen maximal zwei Pferde zur Freizeitbetätigung von Bewohnern der Parzelle gehalten werden, es ist weder Pensionshaltung noch Zucht erlaubt.
- 2 Für bestehende Stallungen gilt folgende Bestimmung vom Lufthygieneamt beider Basel: Vorbehalten bleibt die Anordnung weiterer Massnahmen beim Auftreten übermässiger Immissionen in der Umgebung, verursacht durch die Tierhaltung oder verbundenen Tätigkeiten.

## C) Zu schützende, erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte

---

### § 24 Zu schützende, erhaltenswerte Kulturobjekte

---

#### 1 Kantonal zu schützende Bauten

Die kantonal geschützten Bauten sind im Zonenplan bezeichnet.

Diese 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 und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen.

Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Bauliche Änderungen im Inneren und am Äusseren sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Für kantonal geschützte Bauten gelten die Bestimmungen des Denkmal- und Heimatschutzgesetzes.

#### 2 Kommunal zu schützende Bauten

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 und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

Im Inneren sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

### **3 Erhaltenswerte Bauten**

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohngyienisch sinnvoll - zu erhalten.

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungweisend. Die wichtigsten Stielelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

### **4 Zu schützende Brunnen / Wegkreuze**

Die im Plan bezeichneten Brunnen und Wegkreuze sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

---

## **§ 25 Geschützte-, erhaltenswerte Naturobjekte**

---

### **1 Kommunal geschützte Naturobjekte**

Die im Zonenplan eingetragenen geschützten kommunalen Naturschutzobjekte (Einzelbäume, Hecken, bestockte Böschungen usw.) sind in ihrem Bestand und in ihrer Eigenart zu erhalten. Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelgebiet sowie artfremde, dem Schutzzweck widersprechende Nutzungs- und Pflegemassnahmen sind untersagt, Eingriffe die dem Schutzzweck dienen, sind erlaubt.

Muss ein kommunal geschützter Baum krankheitshalber gefällt werden, so ist ein gleichartiger Ersatzbaum anzupflanzen.

### **2 Erhaltenswerte Naturobjekte**

Die im Zonenplan eingetragenen erhaltenswerten Naturobjekte (Einzelbäume) sind möglichst zu erhalten. Müssen Bäume krankheitshalber gefällt werden, so soll nach Möglichkeit gleichwertiger Ersatz geschaffen werden.

## **D) Ausnahme- und Schlussbestimmungen**

---

### **§ 26 Ausnahmen von den Zonenvorschriften**

---

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. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

---

### **§ 27 Aufhebung früherer Beschlüsse**

---

- 1 Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere
  - a) BD (BE) vom 23.2.1982
  - b) BD (BE) vom 23.2.1982
- 2 Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

---

## § 28 Inkrafttreten

---

Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschluss des Gemeinderates: 29.05.2007  
Beschluss der Gemeindeversammlung: 26.06.2007  
Referendumsfrist: 25.07.2007  
Planaufgabe: 23.08.2007 – 21.09.2007

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident

*D. Neri*



Die Gemeindeschreiberin

*[Handwritten signature]*

---

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr.: 690 vom 13. Mai 2008

Der Landschreiber:

*[Handwritten signature]*

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. : 20 vom 15. 5. 2008