

EXEMPLAR  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

78/ ZRS/ 1/ 0  
78/ LES/ 1/ 0



Gemeinde Dittingen

URSPRÜNGLICHES REGLEMENT  
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

# ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

Genehmigungsexemplar  
Mai 2008

DITT 2067 20. Mai 2008 BM

RAUMPLANUNG  
HOLZEMER

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

# INHALTSVERZEICHNIS

|     |   |    |
|-----|---|----|
| A   | ALLGEMEINES.....  | 5  |
| 1   | ERLASS.....   | 5  |
| 2   | ZWECK.....  | 5  |
| 3   | GELTUNGSBEREICH.....  | 5  |
| 4   | ZONENEINTEILUNG.....  | 6  |
| 5   | LÄRMEMPFFINDLICHKEITSSTUFEN (LES).....  | 6  |
| B   | BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART.....   | 7  |
| 6   | DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN WOHNZONEN UND WOHN-<br>UND GESCHÄFTSZONEN SOWIE DER GEWERBEZONE..... | 7  |
| 6.1 | Ausnutzungsziffer.....  | 7  |
| 6.2 | Grünflächenziffer.....  | 7  |
| 6.3 | Massgebende Parzellenfläche.....  | 7  |
| 6.4 | Bauparzellen in verschiedenen Zonen.....  | 8  |
| 6.5 | Sockelgeschoss.....   | 8  |
| 6.6 | Fassadenhöhe.....   | 8  |
| 6.7 | Gebäudehöhe.....  | 9  |
| 6.8 | Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten.....  | 9  |
| 6.9 | Versetzte Geschosse.....  | 9  |
| 7   | SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN.....   | 10 |
| 7.1 | Eingliederung der Bauten in die Umgebung.....   | 10 |
| 7.2 | Bauten vor der Baulinie.....  | 10 |
| 7.3 | Umgebungsgestaltung.....  | 10 |
| 7.4 | Quartierplanungen.....  | 11 |
| 7.5 | Vereinfachtes Quartierplanverfahren.....  | 11 |
| 7.6 | Ausnahmebewilligungen.....  | 12 |
| 7.7 | Pflichtparkplätze.....  | 12 |
| 7.8 | Kompostier- und Sammelstellen.....  | 12 |
| C   | WOHNZONEN SOWIE WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN.....   | 13 |
| 8   | MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND<br>GESCHÄFTSZONEN.....                             | 13 |
| 8.1 | Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2.....  | 13 |
| 8.2 | Zweigeschossige Bauten in der Zone WG2.....   | 13 |
| 8.3 | Dreigeschossige Bauten in der Zone WG3.....   | 14 |
| 8.4 | Nebenbauten in den Wohnzonen sowie Wohn- und Geschäftszonen.....  | 14 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 9    | DÄCHER IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN .....                | 14 |
| 9.1  | Dachgestaltung.....   | 14 |
| 9.2  | Bauteile an und auf dem Dach.....   | 15 |
| 9.3  | Dachaufbauten .....   | 15 |
| 9.4  | Einschnitte .....   | 15 |
| 9.5  | Liegende Dachfenster.....   | 16 |
| 9.6  | Aussenantennen.....   | 16 |
| 9.7  | Mobilnetz-Antennen.....   | 16 |
| 10   | UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND<br>GESCHÄFTSZONEN..... | 16 |
| 10.1 | Aufschüttungen und Abgrabungen.....   | 16 |
| 10.2 | Terraineinschnitte am Haus .....  | 17 |
| 10.3 | Stützmauern .....   | 17 |
| D    | ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE .....  | 18 |
| 11   | INDUSTRIEZONE.....  | 18 |
| 11.1 | Nutzungsmass in der Industriezone .....   | 18 |
| 11.2 | Messweise in der Industriezone.....   | 18 |
| 12   | GEWERBEZONE.....  | 19 |
| 12.1 | Nutzungsmass in der Gewerbezone .....   | 19 |
| 12.2 | Hochwasserschutz.....   | 19 |
| 13   | ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN.....                                     | 20 |
| 14   | UFERSCHUTZZONE .....  | 20 |
| 15   | GRÜNZONE .....  | 21 |
| 16   | SCHÜTZENSWERTE BÄUME.....   | 21 |
| 17   | ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN.....   | 21 |
| 18   | GEFAHRENZONE SCHIESSANLAGE .....  | 21 |
| E    | SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....   | 22 |
| 19   | ZUSTÄNDIGKEIT .....   | 22 |
| 20   | FACHBERATUNG .....  | 22 |
| 21   | ZUWIDERHANDLUNGEN.....  | 22 |
| 22   | AUFHEBUNG DES BISHERIGEN RECHTS.....  | 22 |
| 23   | ANPASSUNG DER ZONENVORSCHRIFTEN.....  | 22 |
| 24   | RECHTSKRAFT.....  | 22 |
| F    | BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG .....  | 23 |
| G    | ANHANG.....   | 24 |

## **BEMERKUNGEN**

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Im Kommentar mit als „bisher“ oder „neu“ bezeichnete Ausführungen vergleichen mit den Zonenvorschriften der Gemeinde aus dem Jahr 1997.

## **A ALLGEMEINES**

### **1 ERLASS**

Die Einwohnergemeinde Dittingen erlässt, gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998, die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

Bisher:  
Art. 1 Abs. 1 Zonenreglement

### **2 ZWECK**

Die Zonenvorschriften bezwecken eine geordnete Entwicklung der Gemeinde und regeln Nutzung und Bebauung des Siedlungsgebietes.

Bisher:  
Art. 23 Abs. 1 Zonenreglement

Die Zonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

- Schaffung und Erhaltung wohnlicher und nutzbarer Siedlungen
- zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- haushälterische Nutzung des Bodens
- Verhinderung der Streubauweise
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
- zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
- sparsame und rationelle Energienutzung

### **3 GELTUNGSBEREICH**

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Zonenplan Siedlung festgelegten Baugebietes. Ausgenommen hiervon sind die Geltungsbereiche des Teilzonenplanes Dorfkern sowie der Überbauungsordnung Chrützlirain. Im Gebiet Schachental findet das Zonenreglement Siedlung Anwendung, soweit die Teilzonenvorschriften "Schachental" nichts anderes vorsehen.

Bisher  
Art. 1 Zonenreglement

#### 4 ZONENEINTEILUNG

Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzone W2
- Wohn- und Geschäftszone WG2
- Wohn- und Geschäftszone WG3
- Gewerbezone G
- Industriezone I
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
- Uferschutzzone U
- Grünzone
- Archäologische Schutzzone
- Gefahrenzone Schiessanlage

#### 5 LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN (LES)

- |   |         |
|---|---------|
| • Wohnzone W2                                 | LES II  |
| • Wohn- und Geschäftszone WG2                 | LES III |
| • Wohn- und Geschäftszone WG3                 | LES III |
| • Gewerbezone G                               | LES III |
| • Industriezone I                             | LES IV  |
| • Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA | LES III |

Die Grenzwerte der LES richten sich nach Art. 43 LSV

## B BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

### 6 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN WOHNZONEN UND WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN SOWIE DER GEWERBEZONE

#### 6.1 Ausnützungsziffer

Nicht zur Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergl.
- Dachgeschossflächen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m.
- Sockelgeschossflächen
- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten
- Nebenbauten und Gebäudeteile wie Garagen, Velo-unterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 35 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und 10 m<sup>2</sup> pro Wohnung bei Mehrfamilienhäusern bei Parzellen unter 500 m<sup>2</sup> resp. max. 7 % der massgebenden Parzellenfläche bei grösseren Parzellen
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.

Die Berechnung der Ausnützungsziffer richtet sich nach § 49 RBV:  
Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

<sup>3</sup> Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen.

Bisher:

Art. 22 Zonenreglement

#### 6.2 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.

#### 6.3 Massgebende Parzellenfläche

Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird. Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird.

#### 6.4 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Bei Bauparzellen, die in verschiedenen Zonen liegen kann der Gemeinderat für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper beantragen.

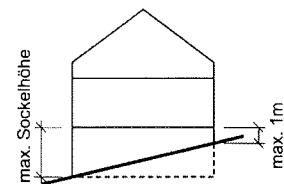
§ 50 Abs. 1 RBV:

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.

#### 6.5 Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschosssdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Ziffer 8.1, 8.2 und 8.3 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

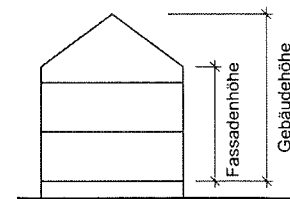
Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu den oben erwähnten Massen in Erscheinung treten. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen beantragen, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.



#### 6.6 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschosssdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut.

Bei Pult- und Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.



Satteldach

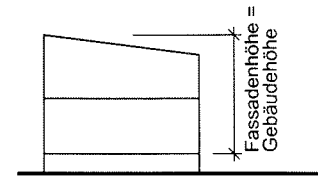


## 6.7 Gebäudehöhe

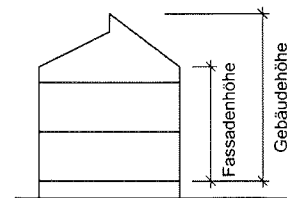
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. (exkl. Dachhaut)

Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss Ziff. 8.1, 8.2 und 8.3 nicht ausgeschöpft, so können bei unveränderter Vollgeschosszahl und Gesamthöhe die Gebäude- und Fassadenhöhe um das Mass der Unterschreitung vergrössert werden. Die Vergrösserung der Gebäude- und Fassadenhöhe darf dabei in der W-Zone max. 0.5 m, in den WG-Zonen max. 1.5 m betragen.

Bisher  
Art. 18 Zonenreglement



Pultdach



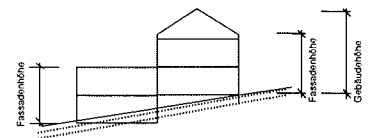
Satteldach mit einem in der Höhe versetztem First

## 6.8 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

Die Fassaden resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen. In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

## 6.9 Versetzte Geschosse

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



## 7 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

Den Umgang mit bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen regelt § 109 RBG:

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

### 7.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Bau-massenverteilung, Bauhöhe, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung. Bauten im Umkreis des Teilzonenplans Dorfkern haben in besonderem Masse auf die Belange des Ortsbildschutzes Rücksicht zu nehmen.

### 7.2 Bauten vor der Baulinie

Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinie haben einen Abstand von min. 0.3 m zur Strassenlinie aufzuweisen. Ausgenommen sind Stützmauern und Einfriedigungen, die an Trottoirs grenzen.

### 7.3 Umgebungsgestaltung

Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden.

Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasser-durchlässig ausgestaltet werden.

#### **7.4 Quartierplanungen**

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von mehr als 3'000 m<sup>2</sup> möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

- der Wohnqualität
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- dem Ortsbild
- dem Landschaftsbild
- dem Umweltschutz
- dem ökologischen Ausgleich
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen
- der rationellen Energienutzung

Es wird empfohlen, die Bauten im Minergie-Standard zu realisieren.

Verfahren und Inhalt richten sich nach dem Baugesetz.

#### **7.5 Vereinfachtes Quartierplanverfahren**

Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

Die Fläche für ein Quartierplanareal muss mindestens 2000 m<sup>2</sup> betragen. Die Art der Nutzung richtet sich nach der Grundzone. Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen die Nutzungsmasse der Grundzone um bis zu 10 % erhöhen. Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Den Bewohnern sind genügend Aussenflächen bereitzustellen, insbesondere geeignete und entsprechend ausgestattete Spielflächen für Kinder. Dem Gemeinderat steht hinsichtlich der Anordnung der Baukörper, der Materialwahl und der Farbgebung ein Mitspracherecht zu.

Es wird empfohlen, die Bauten im Minergie-Standard zu realisieren. Für solche Bauten kann die Grundnutzung um bis zu 15 % erhöht werden.

Die Umgebung ist in einem Umgebungsplan im Massstab min. 1 : 200 darzustellen. Dieser enthält die Art der Bepflanzung, die Nutzung der Aussenräume, die Terraingestaltung sowie die Materialwahl.

Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich gemäss Strassennetzplan. Bei der internen Erschliessung von Quartierplan-Arealen sind insbesondere die Aspekte der Sicherheit, Wohnlichkeit und rationellen Energienutzung zu berücksichtigen. Es sind ausreichend Fusswegverbindungen zu realisieren. Im übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren.

## **7.6 Ausnahmewilligungen**

Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von den Vorschriften dieses Zonenreglements Ausnahmen beantragen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dies gilt beispielsweise:

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder in Bezug zum Ortsbild bessere oder vernünftiger Lösung verunmöglicht
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz und der Energieeinsparung dienen, insbesondere dann, wenn Gebäude z.B. im Minergie- oder Minergie-P-Standard erstellt werden.
- für Bauten, welche nach altem Baureglement erstellt wurden
- für ausgesprochene Härtefälle

## **7.7 Pflichtparkplätze**

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV.

In Abweichung hiervon sind bei Erstellung von Neubauten jedoch mindestens zwei Parkplätze pro Wohneinheit erforderlich.

## **7.8 Kompostier- und Sammelstellen**

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig.

## C WOHNZONEN SOWIE WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

Die zulässige Nutzung in der Wohnzone richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG.

Die zulässige Nutzung in der Wohn- und Geschäftszone WG2 richtet sich nach § 21 Abs. 3 RBG.

Die zulässige Nutzung in der Wohn- und Geschäftszone WG3 richtet sich nach § 21 Abs. 2 RBG.

§ 21 RBG:

<sup>1</sup>Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

<sup>2</sup>Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

<sup>3</sup>Die Gemeinden können im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen Umfang und Art der Betriebe.

Bisher:

Art. 26 und 27 Zonenreglement

## 8 MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

### 8.1 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2

|                            |        |                     |        |
|----------------------------|--------|---------------------|--------|
| Vollgeschosszahl           | 2      | Bisherige Regelung: | 2      |
| Wohnungszahl pro Baukörper | 6      |                     | -      |
| Ausnützungsziffer          | 0.4    |                     | 0.40   |
| Sockelgeschosshöhe         | 1.5 m  |                     | -      |
| Fassadenhöhe               | 6.0 m  |                     | -      |
| Gebäudehöhe                | 10.0 m |                     | 6.50 m |
|                            |        | Max. Firsthöhe:     | 11.5 m |

### 8.2 Zweigeschossige Bauten in der Zone WG2

|                            |        |                     |        |
|----------------------------|--------|---------------------|--------|
| Vollgeschosszahl           | 2      | Bisherige Regelung: | 2      |
| Wohnungszahl pro Baukörper | 6      |                     | -      |
| Ausnützungsziffer          | 0.5    |                     | 0.50   |
| Sockelgeschosshöhe         | 1.5 m  |                     | -      |
| Fassadenhöhe               | 6.0 m  |                     | -      |
| Gebäudehöhe                | 10.0 m |                     | 6.50 m |
|                            |        | Max. Firsthöhe:     | 11.5 m |

Reglementstext

Kommentar

### 8.3 Dreigeschossige Bauten in der Zone WG3

|                            |        |                     |        |
|----------------------------|--------|---------------------|--------|
| Vollgeschosszahl           | 3      | Bisherige Regelung: | 3      |
| Wohnungszahl pro Baukörper | 6      |                     | -      |
| Ausnützungsziffer          | 0.6    |                     | 0.60   |
| Sockelgeschosshöhe         | 1.5 m  |                     | -      |
| Fassadenhöhe               | 8.5 m  |                     | -      |
| Gebäudehöhe                | 10.5 m |                     | 10.0 m |
|                            |        | Max. Firsthöhe:     | 12.5 m |

### 8.4 Nebenbauten in den Wohnzonen sowie Wohn- und Geschäftszonen

Für Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände etc. gelten folgende Maximalwerte:

|               |   |
|---------------|---|
| Maximalfläche | 7 % der massgebenden Parzellenfläche resp. min. 35 m <sup>2</sup> |
| Fassadenhöhe  | 3.0 m   |
| Gebäudehöhe   | 5.0 m   |

## 9 DÄCHER IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

### 9.1 Dachgestaltung

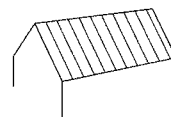
In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Geschäftszonen ist die Dachform frei wählbar. Hiervon ausgenommen sind Kreuzgiebel, welche nicht zugelassen sind.

Widerkehre sind nur zulässig, wenn dessen First mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches (Schrägmass) liegt und die Breite nicht mehr als 50 % der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

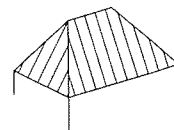
Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Bei Steildächern ist der First parallel zum Hang zu realisieren.

Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer sind intensiv zu begrünen.

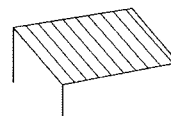
Bisher:  
Art. 20 und 38 Zonenreglement



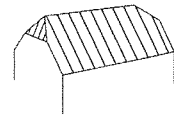
Satteldach



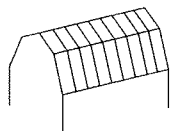
Walmdach



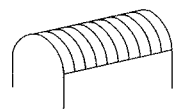
Pultdach



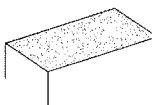
Krüppelwalmdach



Mansarddach



Tonnendach



Flachdach

## 9.2 Bauteile an und auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren.

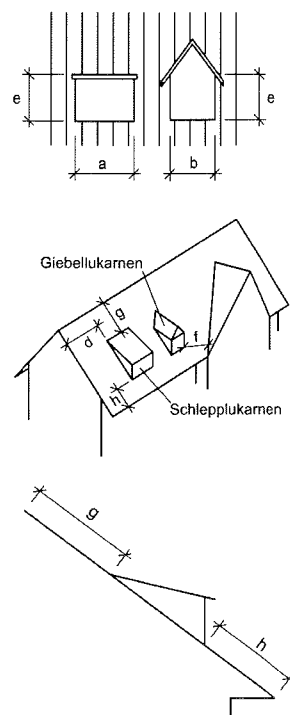
## 9.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Schlepplukarnen oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet.

Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen (a+b) max. 40 % der Fassadenlänge
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden (d) oder Dachabsätzen min. 25 % der Fassadenlänge oder min. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen (f) min. 0.5 m
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche (e) max. 1.2 m (exkl. Giebeldreieck)
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes (g) min. 1.0 m
- Abstand der Dachaufbauten zur Traufe (h) min. 0.8 m (Schrägmass)

Bisher:  
Art. 21 Zonenreglement



## 9.4 Einschnitte

Für überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten. Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 9.5 Liegende Dachfenster

Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m<sup>2</sup>. Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten. Für überdurchschnittliche architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen beantragen.

### 9.6 Aussenantennen

Antennen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht störend auf das Dach-, Fassaden- und Ortsbild wirken.

Für die Einrichtung von grösseren Empfangs- und Sendeanlagen (Durchmesser grösser als 0.5 m resp. Höhe grösser als 1.5 m) ist eine gemeinderätliche Baubewilligung erforderlich.

### 9.7 Mobilnetz-Antennen

~~Neue Mobilfunkantennen sind bei der bestehenden Mobilfunkanlage beim Reservoir zu realisieren.~~

Vom Regierungsrat  
nicht genehmigt

siehe Erwägungen RRB

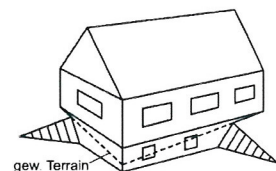
## 10 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

### 10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m und Abgrabungen eine solche von 1.5 m nicht übersteigen.

Das neu gestaltete Terrain hat sich in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände ( $\geq 25\%$ ), in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

Bisher:  
Art. 25 Zonenreglement



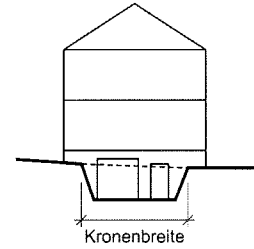


## 10.2 Terraineinschnitte am Haus

Zur Erschliessung von Garagen im Sockelgeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig.

Für Hauseingänge im Sockelgeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m zulässig.

Die Gesamtlänge von Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen darf das Mass von 6.5 m nicht überschreiten.



## 10.3 Stützmauern

Stützmauern sollen nach Möglichkeit als Trockenmauern, Steinkorbmauern, Hangsicherungen mit Holz oder Ähnlichem ausgestaltet werden.

## **D ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE**

### **11 INDUSTRIEZONE**

Die in den Industriezonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 23 RBG:  
(...)

<sup>2</sup> Industriezonen sind insbesondere für Betriebe bestimmt, die wegen ihrer stark störenden Einflüsse nicht in anderen Zonen zugelassen sind.

(...)

Bisher:

Art. 30 Zonenreglement

#### **11.1 Nutzungsmass in der Industriezone**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der Industriezone 20.0 m.

#### **11.2 Messweise in der Industriezone**

Die Gebäudehöhe wird bei Industriebauten vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für eine Gebäudetiefe von 20.0 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 20.0 m Gebäudetiefe neu angesetzt.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen aus kanalisationstechnischen Gründen usw. Ausnahmen beantragen.

## 12 GEWERBEZONE

Die in den Gewerbezone zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 23 RBG:  
<sup>1</sup> Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.  
 (...)

Bisher:  
 Art. 29 Zonenreglement

### 12.1 Nutzungsmass in der Gewerbezone

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Wohnungszahl pro Baukörper | max. 1*             |
| Gebäudehöhe                | 10.0 m              |
| Dachform                   | begrüntes Flachdach |
| Grünflächenziffer          | 0.1                 |

\* für standortgebundenes Personal

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Bisherige Regelung: | -      |
|                     | 10.0 m |
|                     | -      |
|                     | -      |
| Vollgeschosszahl    | frei   |
| Sockelgeschosshöhe  | frei   |
| Gebäuelänge         | 36.0 m |

### 12.2 Hochwasserschutz

In der Gewerbezone nördlich von Dorfbach und Birs ist gleichzeitig mit der Neuanlage der Erschliessung, mit einer bedeutenden Nutzungsänderung oder mit einer Bebauung der Hochwasserschutz zu regeln.

Das betroffene Areal ist immer wieder von Hochwasser betroffen. Vor einer intensiveren Nutzung sind entsprechende Gegenmassnahmen zu ergreifen.

### 13 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in dieser Zone liegenden Grundstücke muss die Gemeinde resp. die entsprechende Institution im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.

Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben.

### 14 UFERSCHUTZZONE

Diese Zone dient dem Schutz der Fließgewässer. Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten. Verbaute Flussabschnitte sind soweit sinnvoll zu renaturieren. Alle Massnahmen, welche dem Schutzziel widersprechen sind untersagt. Verboten sind insbesondere Bauten aller Art, Terrainveränderungen soweit sie nicht der naturnahen Ufergestaltung dienen sowie neue Garten und Erschliessungsanlagen. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt.

Für die Gestaltung und den Unterhalt der Uferschutzzone erlässt der Gemeinderat im Einvernehmen mit den Grundeigentümern Gestaltungs- und Pflegepläne.

Die Bestimmungen für die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen richtet sich nach § 24 RBG:

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufhaben durch:

- a) die Gemeinwesen
- b) andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c) Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d) Personen des privaten Rechts, die öffentlichen Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

<sup>2</sup> Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

Bisher:

Art. 32 Zonenreglement

Bisher:

Art. 34 Zonenreglement

## 15 GRÜNZONE

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt.

Die Gemeinde erarbeitet in Zusammenarbeit und im Einvernehmen der jeweiligen Grundeigentümer Pflegepläne.

Die Bestimmung für die Grünzone richtet sich nach § 27 RBG:

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauern vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

## 16 SCHÜTZENSWERTE BÄUME

Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber oder aus baulichen Gründen gefällt werden müssen, so ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen ist dem Gemeinderat rechtzeitig Meldung zu machen. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

Die Bäume entlang der Alten Strasse sind ein für das Siedlungsbild sehr wichtiges ästhetisches Element. Deshalb sollen sie erhalten werden.

## 17 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung.

Es sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Kantonsarchäologie) einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung einholt.

Die Bestimmung für die archäologische Schutzzone richtet sich nach § 19 RBV sowie nach dem Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiestgesetz, ArchG) vom 11.12.2002.

§ 19 RBV:  
Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

## 18 GEFAHRENZONE SCHIESSANLAGE

Innerhalb der Gefahrenzone Schiessanlage herrscht ein absolutes Bauverbot.

Die Benutzung der Sportanlagen ist während des Schiessbetriebs verboten.

## **E SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **19 ZUSTÄNDIGKEIT**

Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglements. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

### **20 FACHBERATUNG**

Der Gemeinderat muss sich bei der Begutachtung von Baugesuchen, Gesamtüberbauungen oder Quartierplanungen durch auswärtige, unabhängige anerkannte Fachleute beraten lassen.

### **21 ZUWIDERHANDLUNGEN**

Verstöße gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

### **22 AUFHEBUNG DES BISHERIGEN RECHTS**

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Zonenvorschriften vom 24. Februar 1997.

### **23 ANPASSUNG DER ZONENVORSCHRIFTEN**

Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese gesamthaft zu revidieren.

### **24 RECHTSKRAFT**

Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Zonenplan Siedlung, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

## F BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: 24. September 2007

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 22. Oktober 2007

Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist: 23. Oktober bis 21. November 2007

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe  
im Amtsblatt Nr. 46 vom 15. November 2007

Planaufgabe 19. November bis 19. Dezember 2007



Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft  
genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 1158 vom 26. Aug. 2008

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 35 vom 28.8.08

## G ANHANG

RBV Anhang 11/1

### Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

| Nutzungsart  | Schätzwerte <sup>1</sup><br>zur Ermittlung<br>der Anzahl<br>Arbeitsplätze<br>Sitzplätze | Grundbedarf                    |                                  |
|--|---|--------------------------------|----------------------------------|
|  |   | Autoparkplätze                 |                                  |
|  |   | Parkplatz pro                  |                                  |
|  | Auf der Basis<br>der BGF  | Stammplatz <sup>2</sup><br>GS  | Besucherplatz <sup>3</sup><br>GB |
| <b>Wohnbauten</b><br>EFH / D-EFH / R-EFH / MFH<br>(Alterswohnungen, Quartierplanun-<br>gen sowie von der öffentlichen<br>Hand realisierter Wohnungsbau<br>fallweise) |   | P/Wohnung<br>1                 | P/Wohnung <sup>4</sup><br>0.3    |
| <b>Dienstleistungen</b><br>Schalterbetriebe  | 1 Arbeitsplatz<br>pro   | P/Arbeitsplatz<br>0.4          | P/Arbeitsplatz<br>0.3            |
| Übrige   | 30 m <sup>2</sup> BGF   | 0.4                            | 0.2                              |
| <b>Industrie / Gewerbe</b><br>Klein- und Mittelbetriebe <sup>5</sup>   | 1 Arbeitsplatz<br>pro   | P/Arbeitsplatz<br>0.4          | P/Arbeitsplatz<br>0.1            |
| Grossbetriebe  | 60–200 m <sup>2</sup> BGF   | <b>Verkehrs-<br/>gutachten</b> | <b>Verkehrs-<br/>gutachten</b>   |
| <b>Verkaufsgeschäfte</b><br>Wenig kundenintensiv<br>(Buchhandlung, Bijouterie etc.)  | 1 Arbeitsplatz<br>pro   | P/Arbeitsplatz<br>0.4          | P/m <sup>2</sup> VF<br>0.03      |
| Kundenintensiv<br>Laden bis 500 m <sup>2</sup>   | 50 m <sup>2</sup> BGF   | 0.4                            | 0.06                             |
| Supermarkt bis 1000 m <sup>2</sup>   | VF=0.7xBGF  | 0.4                            | 0.08                             |
| Einkaufszentren über 1000 m <sup>2</sup> VF  | VF=0.7xBGF<br>VF=0.7xBGF  | <b>Verkehrs-<br/>gutachten</b> | <b>Verkehrs-<br/>gutachten</b>   |
| <b>Restaurant</b>  | 1 Arbeitsplatz<br>pro   | P/Arbeitsplatz<br>0.4          | P/Sitzplatz                      |
|  | 50 m <sup>2</sup> BGF   |                                | 0.3                              |
|  | 1 Sitzplatz pro   |                                |                                  |
|  | 2–4 m <sup>2</sup> BGF  |                                |                                  |
| <b>Andere</b>  | Literatur   | <b>Verkehrs-<br/>gutachten</b> | <b>Verkehrs-<br/>gutachten</b>   |

BGF = Bruttogeschossfläche; GB = Grundbedarf Besucherplätze; GS = Grundbedarf Stammplätze; P = Autoparkplätze; VF = Verkaufsfläche

Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100% Plätze (unreduziert) bereitzustellen.



**Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse**

|         |   |
|---------|---|
| RBG     | Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998   |
| RBV     | Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs und Baugesetz vom 8. Januar 1998   |
| ArchG   | Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz) vom 11.12.2002. |
| DHG     | Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992  |
| EG ZGB  | Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch  |
| FWG     | Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985  |
| KV      | Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984  |
| LRV     | Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985   |
| LSV     | Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986  |
| NHG     | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966  |
| NLG     | Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991   |
| RPG     | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979   |
| RPV     | Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989   |
| USG (K) | Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991  |
| USG     | Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983  |
| VVO     | Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 27. Januar 1969  |
| WaG     | Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991  |
| WaV     | Verordnung über den Wald vom 30. November 1992  |