



23 / ZRS / 3 / 1

23 / LES / 2 / 0

Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Stand: RRB Nr. 1505 vom 01. November 2011

Mit Nachführungen aufgrund der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. 1315 vom 21. September 2010) zum Grundbeschluss vom 22. März 2010.

Mit Nachführungen aufgrund der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. 1505 vom 01. November 2011) zum Beschluss der Mutation 01 vom 05. April 2011.

Bearbeitung:



Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

Auftragsnummer: 23-008
Verfasser: RC
Version: rechtskräftig, mit Nachführungen
Datum: 14. November 2011
Kontrolle / Freigabe: RC

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Frenkendorf

GESETZLICHE GRUNDLAGEN / ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
GschG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GschV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 30. Mai 1911
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
USG	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
GSchG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

Abkürzungen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
ZR	Zonenreglement
BZ	Bebauungsziffer
NZ	Nutzungsziffer

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
A.	ERLASS	1
B.	EINLEITUNG	1
§ 1	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2	Rechtliche Wirkung	1
C.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	2
C.1	DEFINITION DER BAULICHEN NUTZUNG	2
§ 3	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	2
§ 4	Bebauungsziffer (BZ)	2
§ 5	Nutzungsziffer (NZ)	2
§ 6	Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	3
§ 7	Grünflächenziffer	3
§ 8	Nutzungsübertragung	4
§ 9	Nutzungsumlagerung	4
C.2	DEFINITION DES GEBÄUDEPROFILS	5
§ 10	Sockelgeschosshöhe	5
§ 11	Fassadenhöhe	5
§ 12	Gebäudehöhe	5
§ 13	Gebäudeprofil in Gewerbe- und Zentrumszonen	5
§ 14	Erhöhte Bauteile	5
§ 15	Abgrabungen am Sockelgeschoss	5
§ 16	Versetzte Geschosse	6
§ 17	Vollgeschoss	6
§ 18	Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten	6
§ 19	Gebäudelänge	6
C.3	VORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG	6
§ 20	Dachformen / Dachgestaltung	6
§ 21	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	7
§ 22	Attikageschosse auf Flachdächern	7
§ 23	Energieanlagen / Energienutzung	7
§ 24	Immissionsschutz	8
§ 25	Behindertengerechte Bauweise	8
§ 26	Umgebungsplan	8
§ 27	Versiegelung	9
§ 28	Abgrabungen und Aufschüttungen	9
§ 29	Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	9
§ 30	Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gemäss § 53 und 54 ZR	9
D.	ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	10
D.1	ZONENTABELLE	10
§ 31	Nutzungsvorschriften der Bauzonen	10

D.2	DORFKERN	11
§ 32	Vorinformation und Vorabklärungen	11
§ 33	Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen	11
§ 34	Bewilligungspflicht	11
§ 35	Architektonische Gestaltung und Einfügung	11
§ 36	Kernzone (K2) / Kernzone Rand (KR2)	12
§ 37	Dächer in der Kernzone (K2) und in der Kernzone Rand (KR2)	12
§ 38	Geschützte Bausubstanz	13
§ 39	Erhaltenswerte Bauvolumen	13
§ 40	Vorplatzbereich	14
D.3	ZENTRUMSZONE	14
§ 41	Zentrumszonen (Z3, Z4a und Z4b)	14
D.4	WOHN- UND WOHN-/GESCHÄFTSZONEN	14
§ 42	Wohnzonen (W1a, W1b, W1c, W2a, W2b, W2c und W3)	14
§ 43	Wohn- und Geschäftszonen (WG2 und WG3)	15
§ 44	Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	15
D.5	GEWERBEZONEN	16
§ 45	Gewerbezone (G12, G15 und G22)	16
D.6	WEITERE ZONEN UND OBJEKTE	16
§ 46	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	16
§ 47	Spezialzone für Familiengärten	16
§ 48	Grünzone	17
§ 49	Uferschutzzone	17
§ 50	Einzelobjekte (Brunnen / Bäume)	17
§ 51	Anzulegende Grünvernetzung	18
§ 52	Archäologische Schutzzone	18
E.	SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN UND AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN	18
§ 53	Quartierplanungen	18
§ 54	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	19
F.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	20
§ 55	Vollzugsbehörde	20
§ 56	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	20
§ 57	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	21
§ 58	Aufhebung früherer Beschlüsse	21
§ 59	Inkrafttreten	21
G.	BESCHLÜSSE	22

ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

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 und der dazugehörenden Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Frenkendorf 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 "Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis", auf der vordersten Seite des Reglementes aufgeführt.

Kursiv geschriebene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG bzw. RBV) übernommen und unterliegen demzufolge nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:2'000 (inkl. Dorfkern 1:1'000)
- und dem Zonenreglement Siedlung.

² Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine haushälterische Bodennutzung und geregelte Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

³ Geltungsbereich

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter Zonenplan Siedlung im Zonenplan. Es gliedert sich in verschiedene Zonen und legt den Umfang sowie die Nutzung der einzelnen Zonen fest.

Rechtskräftige Quartierpläne und altrechtliche Gesamtüberbauungen sind im Zonenplan Siedlung ausgewiesen. Sie bilden eine eigenständige und gebietspezifische Nutzungsplanung.

Die anzustrebende räumliche Entwicklung sowie die Zielsetzungen der Siedlungsplanung sind im kommunalen "Planungsleitbild mit Räumlichem Konzept (Teil Siedlung)" vom Juni 2007 (Kenntnisnahme EGV) festgelegt worden.

Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 2 Rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Den Zonenvorschriften beige stellte Dokumente wie 'Ergänzende Richtlinien', Inventare, Wegleitungen und anderes mehr als Vollzugshilfen sind nicht grundeigentumsverbindlich. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente 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 und erlassen (§ 54 Abs. 3 ZR).

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 DEFINITION DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

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

² Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, so ist die 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 (Grundfläche) zu liegen kommt. Die Zusammenfassung der baulichen Nutzung in einem Baukörper muss den Charakter der jeweiligen Zone entsprechend berücksichtigen.

³ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen sowie für Gewässer (Ausdölungen, Uferabtretungen etc.) 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.

⁴ Der Miteigentumsanteil eines gemeinsamen Zufahrtsweges (Anmerkungspartizelle) kann für die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

⁵ Parzellenteile innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Schutzzone belegt sind, können in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 4 Bebauungsziffer (BZ)

¹ Bebauungsziffer

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) Vorspringende Dächer bis 1.0 m Ausladung;
- b) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppe, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
- c) Pergolen, ungedeckte Sitzplätze;
- d) Bauten und Bauteile gemäss § 6 ZR (nutzungsfreie Bauten und Bauteile).

§ 5 Nutzungsziffer (NZ)

¹ Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche (Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen).

§ 46 Abs. 1 RBV

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

§ 50 Abs. 1 RBV

Nachweis Landabtretung:

Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

§ 46 Abs. 3 RBV

§ 47 Abs. 1 RBV

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

Prinzipskizze im Anhang

§ 48 Abs. 1 RBV

² Nicht zur anrechenbaren Nutzfläche werden gerechnet:

- a) Offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen;
- b) Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden sowie Attikageschosse;
- c) Bauten und Bauteile gemäss § 6 ZR (Nutzungsfreie Bauten und Bauteile).

§ 6 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur überbauten Fläche oder nicht zur anrechenbaren Nutzfläche gezählt:

- a) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4.0 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10.0 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- b) Isolierverglaste, unbeheizte Zwischenklimaräume (Wintergärten, Veranden oder Balkonverglasungen) bei bestehenden und neuen Gebäuden bis max. 15 m² pro Wohnung.
- c) Nachträgliche Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden.
- d) Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 30 cm bis max. 50 cm (Rohmass) bei Neubauten.
- e) eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen: *Erwägungen RRB, siehe Kommentar*
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Bis max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 50.0 m² Grundfläche.
 - Bei Mehrfamilienhäusern: Bis max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 20.0 m² Grundfläche pro Wohnung.

Vordächer bei An- und Nebenbauten über 0.3 m werden zur Grundfläche gezählt.

Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die projektierte Vollgeschosshöhe.
- f) Unterirdische Einstellhallen, welche max. 0.5 m (ab OK rohe Decke) über das gewachsene Terrain (gemessen ab tiefsten Punkt) ragen und mit mind. 50 cm Substrat überdeckt als Grün- und/oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden.
- g) Überdeckte Einstellhallen-Einfahrtsbereiche (Lärmschutz), die nur im Einfahrtsbereich in Erscheinung treten und deren Überdeckung als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dient.

§ 7 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als unüberbaute und unversiegelte Freifläche für eine Begrünung bzw. ökologische Ausgestaltung dauernd erhalten und sachgerecht unterhalten werden muss.

² Zur Grünflächenziffer werden angerechnet:

- Hecken, Schutzbepflanzungen, Grün- und Gartenanlagen sowie ruderales, trockene Lebensräume zu 100 %;
- unbefestigte Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze in Mergel oder Schotterrasen sowie mit sickerfähigem Belag zu 50 %;
- begrünte Dächer zu 50 %;
- hochstämmige Bäume mit 8.0 m² pro Baum.

Mehrstärken bei Aussenwänden mit spezieller Wärmedämmschicht oder bei einer baubiologischen Bauweise.

Erwägungen RRB zu § 6 lit. e: Präzisierung: Eingeschossige An- und Nebenbauten, welche nicht Wohnzwecken dienen.

In Ergänzung zu § 54 RBV begrüsst die Gemeinde die Einhaltung von minimalen Abständen für Carports gemäss Prinzipskizze im Anhang.

Erwägungen RRB zu obenstehendem Kommentar betreffend Carports: Kommentar sowie Prinzipskizze ohne Rechtswirksamkeit.

Prinzipskizze im Anhang

Prinzipskizze im Anhang

Diese Massnahme trägt zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei.

Wertvolle ökologische Ausgleichsflächen beinhalten: ökologische Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Asthaufen etc., Kies- und Ruderalflächen, Bracheflächen, Magerwiesen, standortheimische Sträucher und Bäume u.a.m.

³ Mindestens 50 % des Pflichtanteils sind auf natürlichen bzw. unversiegelten Böden festzulegen bzw. auszuweisen.

⁴ Die Grünflächen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs grundsätzlich naturnah zu gestalten.

Es ist aus Gewässerschutz- und ökologischen Gründen nicht erwünscht, die gesamte Grünfläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen. Ein Teil der Pflichtflächen (mind. 50%) ist deshalb auf unversiegelten Böden festzulegen.

§ 8 Nutzungsübertragung

¹ In den Bauzonen W1a, W1b, W1c, W2a, W2b, W2c, W2d und WG2 ist die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG zugelassen.

Im Sinne von § 88 RBG.

² Die Nutzungsübertragung ist nur auf benachbarte Grundstücke erlaubt.

Prinzipskizze im Anhang

³ Pro Parzelle darf maximal 15 % (Relativmass) der möglichen Nutzung gemäss der Zonentabelle § 31 ZR abgetreten bzw. zusätzlich beansprucht werden.

⁴ Bei einer Nutzungsübertragung über die Zonengrenzen ist immer die Zone mit dem tieferen Nutzungsmass massgebend.

⁵ Grundstücke, welche bauliche Nutzung abtreten, sind im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu belasten. Die Löschung einer Nutzungsübertragung im Grundbuch kann nur mit der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde erfolgen.

⁶ Die Gemeinde erstellt einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster und führt ihn anhand der 'Baubewilligungen mit Nutzungsübertragung' nach. Im Ausnützungskataster muss die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene bauliche Nutzung eingetragen werden.

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

§ 9 Nutzungsumlagerung

¹ Die Nutzungsumlagerung erlaubt eine freiere Anordnung der zulässigen Geschossflächen auf demselben Grundstück.

Im Sinne von § 89 RBG.

Prinzipskizze im Anhang

² Zulässig ist die Nutzungsumlagerung in folgenden Zonen:

- Wohnzonen W1a, W1b und W1c für Dachgeschossflächen;
- Wohnzonen W2a und W2b für nicht realisierte Obergeschossflächen;
- Zentrumszone Z4a für Obergeschossflächen oder Dachgeschossflächen.

Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kant. Raumplanungs- und Baugesetz sind in jedem Fall einzuhalten.

³ Die Umlagerung der entsprechenden Geschossflächen beträgt maximal:

- in den Wohnzonen W1a, W1b und W1c sowie W2a und W2b: 50 %
- in der Zentrumszone Z4a: 100 %

Eine anteilmässige Umlagerung der Geschossflächen ist gestattet. Wird in der Zentrumszone Z4a ein Oberschoss oder das Dachgeschoss vollständig umgelagert, so reduziert sich die Gebäudehöhe um das Mass der durchschnittlichen Geschosshöhe der übrigen Geschosse (Voll- und Attikageschosse).

Berechnungsbeispiele im Anhang

⁴ Die mit einer Nutzungsumlagerung erweiterte Bebauungsziffer (erw. BZ) darf maximal betragen:

- in den Wohnzonen W1a, W1b und W1c sowie W2a und W2b: 30 %
- in der Zentrumszone Z4a: 50 %

⁵ Nicht realisierte Geschossflächen, die umgelagert wurden, sind als Baubeschränkung (Dienstbarkeit) im Grundbuch einzutragen.

C.2 DEFINITION DES GEBÄUDEPROFILS

§ 10 Sockelgeschosshöhe

Die Oberkante der Sockelgeschosssdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0 m über dem höchsten und max. um das in den zonenspezifischen Bestimmungen (§ 32 ZR) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains liegen.

*Definition gewachsenes Terrain:
§ 8 RBV*

Prinzipskizze nebenstehend

§ 11 Fassadenhöhe

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

Prinzipskizze im Anhang

§ 12 Gebäudehöhe

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

Prinzipskizze im Anhang

§ 13 Gebäudeprofil in Gewerbe- und Zentrumszonen

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

*Definition gewachsenes Terrain:
§ 8 RBV*

Prinzipskizze im Anhang

§ 14 Erhöhte Bauteile

¹ 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 Liftüberfahrten, Sonnenkollektoren, Lüftung, Kamine, Antennen u.ä. auf dem Dach, sofern sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und die zulässige Gebäudehöhe nicht belasten.

² Für aufgestellte Sonnenkollektoren auf Flach- und Pultdächern gilt die Überschreitungsbegrenzung gemäss § 23 Abs. 2.

§ 15 Abgrabungen am Sockelgeschoss

¹ Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis maximal 50 % des Gebäudeumfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den zonenspezifischen Bestimmungen (§ 31 ZR) angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Prinzipskizze im Anhang

² Zusätzliche Abgrabungen für Garagezufahrten und Hauseingänge auf die volle Sockelgeschosshöhe (max. 3.0 m) sind bis auf maximal 10.0 m gestattet.

Dies betrifft Zonen bzw. Bauten, bei welchen die Sockelgeschosshöhe weniger als 3.0 m aufweist.

§ 16 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten. Gemessen wird gemäss § 10 bis 13 ZR. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.

Prinzipskizze im Anhang

§ 17 Vollgeschoss

¹ Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 31 ZR.

² Nicht als Vollgeschosse gelten:

- Attikageschosse gemäss § 22 ZR;
- Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe nicht mehr als 1.2 m beträgt;
- Sockelgeschosse nach den Bestimmungen zur Sockelgeschosshöhe gemäss § 10 ZR;
- Ein zusätzliches Geschoss bei Gebäuden mit einem Flach- oder Pultdach in den Zonen W1a, W1b und W1c, sofern das Gebäudeprofil gemäss § 31 ZR (Fussnoten 3, 4 und 5) eingehalten ist.

Erwägungen RRB, siehe Kommentar

Prinzipskizze im Anhang

Erwägungen RRB zu § 17 Abs. 2:
Feststellung: Bei Abweichung von der ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise mit Flach- oder Pultdach erscheinen Bauten zwei- bzw. dreigeschossig.

§ 18 Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei An- und 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 nach § 6 lit. e ZR.

Prinzipskizze im Anhang

§ 19 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Eingeschossige An- und Nebenbauten gemäss § 6 Abs. e werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mit eingerechnet, auch wenn sie als An- oder Zwischenbauten erstellt werden.

Prinzipskizze im Anhang

C.3 VORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG

§ 20 Dachformen / Dachgestaltung

¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 31 für alle Bauzonen definiert.

² Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Prinzipskizze im Anhang

³ Beim Mansarddach muss der Knickpunkt mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen. Die Dachneigung eines Mansarddaches beträgt im Minimum 15 °.

Prinzipskizze im Anhang

⁴ Das Profil des Tonnendaches muss (gemäss Abs. 3) innerhalb des Profils des Mansarddaches verlaufen.

Prinzipskizze im Anhang

⁵ Flach- und Pultdächer von Hauptbauten müssen extensiv und mit einheimischer Saatmischung begrünt werden. Bei Flachdächern darf die Dachfläche bis max. 25 % begehbar ausgestaltet werden.

Begrünte Dachflächen als naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna bzw. Retentionspeicher für Meteorwasser.

§ 21 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 30 ° zulässig.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Lichtfläche von 1.0 m² gestattet. Die Lichtfläche aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 5 % der Dachfläche (Schrägfläche) ohne Einbezug allfälliger Dachaufbauten und Dacheinschnitte betragen.

Im Dorfchem kommt zusätzlich § 37 ZR zur Anwendung.

Prinzipskizze im Anhang

³ Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten, Kehlen und vom First (vertikal gemessen) beträgt 1.0 m. Die Dachhaut bei Dachaufbauten muss in genügender Breite durchgezogen werden.

⁴ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 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.

§ 22 Attikageschosse auf Flachdächern

¹ Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind nicht zulässig.

Prinzipskizze im Anhang

² Die Attikageschosse dürfen auf maximal 3 Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal betragen:

- bei einem allseitig zurückgesetzten Attikageschoss: 2.0 m
- bei einem auf 1-Seite sowie auf 2-Seiten fassadenbündig angeordneten Attikageschoss: 3.0 m
- bei einem auf 3-Seiten fassadenbündig angeordneten Attikageschoss: 4.0 m

³ In Hanglage darf das Attikageschoss talseitig nicht fassadenbündig angeordnet werden. Als Hanglage gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie in der Mitte des Gebäudegrundrisses mindestens 10 % beträgt.

§ 23 Energieanlagen / Energienutzung

¹ Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. –gewinnung wie Energiedächer, Sonnenkollektoren, freistehende Wärmepumpen u.a.m. sind zulässig.

² Aufgestellte Sonnenkollektoren auf Flachdächern und Pultdächern dürfen die Gebäudehöhe gem. § 31 ZR um die allseitig geltende Profillinie überragen. Die Profillinie ist wie folgt definiert:

- Höhe ab der fertigen Dachkonstruktion max. 1.2 m und 45 ° ab Schnittpunkt Fassade mit fertiger Dachkonstruktion
- Abstand zur Gebäudefassade: min. 0.5 m

Sonnenkollektoren sind, gemäss § 94, Abs. 1 lit. e RBV, nur innerhalb von Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sowie in Kernzonen und an Bauten, welche unter Schutz stehen, bewilligungspflichtig.

Prinzipskizze im Anhang

³ Bei einer energieeffizienten Bauweise kann die Bebauungs- und Nutzungsziffer in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen erhöht werden:

- bei Umbauten: max. 5 % (relativ) im MINERGIE-Standard oder gleichwertiger Standard
- bei Neu- und Umbauten: max. 15 % (relativ) im MINERGIE-P-Standard oder gleichwertiger Standard

⁴ Der Qualitätsstandard ist mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen. Der Gemeinderat beantragt, in Beachtung der Einhaltung der Anforderungen der jeweiligen Standards, eine Nutzungserhöhung gemäss Abs. 3 bei der Baubewilligungsbehörde.

⁵ Wird die Nutzungserhöhung für eine energieeffiziente Bauweise beansprucht bzw. gewährt:

- ist der Abzug von Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden gemäss § 6 lit. d ZR von der überbauten Fläche bzw. der anrechenbaren Nutzfläche nicht mehr zulässig;
- werden keine weiteren Nutzungserhöhungen gestattet (keine Nutzungskumulierung);
- ist die Umsetzung des Energie-Standards durch die Bauherrschaft vor, während und nach dem Bau fachtechnisch nachzuweisen.

Dies gilt auch, wenn diese Nutzungserhöhung nicht voll ausgeschöpft bzw. nur teilweise gewährt wird.

§ 24 Immissionsschutz

¹ Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz dürfen in Kern- und Wohnzonen im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Altautos, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden. Eine Fabrikation im Freien ist untersagt.

² Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen. *Erwägungen RRB, siehe Kommentar*

§ 25 Behindertengerechte Bauweise

Es gelten die Bestimmungen von § 108 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.

§ 26 Umgebungsplan

¹ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass bei Gesamtüberbauungen ab 6 Wohneinheiten ein Umgebungsplan einzureichen ist.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten;
- Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc.;
- Grünflächen, Bepflanzungen sowie Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.

In den übrigen Zonen kann keine Nutzungserhöhung beansprucht werden.

Bei Neubauten muss mindestens der MINERGIE-P-Standard eingehalten werden. Bei Neubauten, welche nur den MINERGIE-Standard erfüllen, wird kein Nutzungsbonus gewährt.

Erwägungen RRB zu § 24 Abs. 2: Präzisierung: Der Gemeinderat kann betriebliche und bauliche Massnahmen im Rahmen des Baugesuches verlangen (Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde).

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

§ 27 Versiegelung

Bei der Gestaltung der Umgebung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten und anzulegen. Offene Parkplätze sind möglichst mit unversiegelten Oberflächen zu versehen. Das unverschmutzte Abwasser von versiegelten Flächen und Dächern ist gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) zu versickern oder abzuleiten.

§ 28 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten. Im flachen Gelände (Neigung $\leq 5\%$ im Bereich der geplanten Terrainveränderung) darf die Aufschüttung höchstens 1.5 m betragen.

² Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezononen unterliegen keiner Restriktion.

§ 29 Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

¹ Die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie der dazugehörenden Verordnung.

² Bei Mehrfamilienhäusern, gewerblichen und öffentlichen Bauten ist eine angemessene Zahl von gedeckten, leicht zugänglichen Velo- und Mofa-Abstellplätzen zu errichten. Grundlage liefert die Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Kantons (ARP).

³ Bei Sammelparkplätzen ab 8 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume zu pflanzen.

§ 30 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gemäss § 53 und 54 ZR

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ab 10 Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 52 und 53 ZR 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 und allenfalls Kompostierstellen.

Zur Vermeidung von ästhetisch unbefriedigenden Terrainüberhöhungen (potentielle nachbarrechtliche Probleme) in flachen Geländen wurde eine geringere maximale Aufschüttung festgelegt.

Definition gewachsenes Terrain:

§ 8 RBV

Prinzipiskizze im Anhang

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

Für die Ermittlung einer angemessenen Zahl von Abstellplätzen für Velos/Mofas ist die Wegleitung richtungweisend.

Zu beachten sind die Empfehlungen und Massnahmen des GEP Frenkendorf.

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

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 ZONENTABELLE

§ 31 Nutzungsvorschriften der Bauzonen

	Maximale Wohnnutzungszahl pro Baukörper	Maximale Vollgeschosszahl	Maximale Bebauungsziffer	Maximale Nutzungsziffer	Minimale Grünflächenziffer	Maximale Sockelgeschosshöhe	Maximale Fassadenhöhe bei Hauptbauten	Maximale Gebäudehöhe Hauptbauten	Maximale Gebäudelänge Hauptbauten	Zulässige Dachform für Hauptbauten	Zulässige Dachneigung Hauptbauten	Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachflächenfenster	Zulässige Dachform und -neigung Neubauten	Lärmempfindlichkeitsstufe gem. LSV
K2	frei	2	40 %		–	1.5 m	6.0 m	14.0 m	frei	Satteldach Krüppelwalmdach	40 – 55 °	zulässig gemäss Definition	Satteldach Schrägdach	III
KR2	frei	2	30 %	60 %	–	3.0 m	6.0 m	14.0 m	frei	Satteldach Krüppelwalmdach	min. 40 °	zulässig gemäss Definition	Satteldach Schrägdach	III
Z3	frei	3	30 %	85 % ⁽¹⁾	15 %	--	--	13.5 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	III
Z4a	frei	4	35 %	130 % ⁽¹⁾	15 %	--	--	13.5 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	III
Z4b	frei	4	45 %	170 % ⁽¹⁾	15 %	--	--	15.0 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	III
W1a	1 ⁽²⁾	1 ⁽⁸⁾	22 %	20 %	30 %	3.0 m 2.5 m ^(3,4)	4.0 m _ ^(4,5)	7.0 m 6.0 m ^(4,5)	30.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
W1b	2	1 ⁽⁸⁾	22 %	20 %	30 %	3.0 m 2.5 m ^(3,4)	4.0 m _ ^(4,5)	7.0 m 6.0 m ^(4,5)	30.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
W1c	2	1 ⁽⁸⁾	25 %	23 %	30 %	3.0 m 2.5 m ^(3,4)	4.0 m _ ^(4,5)	7.0 m 6.0 m ^(4,5)	30.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
W2a	frei	2	22 %	40 %	30 %	1.5 m 2.5 m ^(3,4)	6.0 m _ ^(4,5)	9.5 m 6.0 m ^(4,5)	30.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II/III ⁽⁶⁾
W2b	frei	2	22 %	44 %	30 %	1.5 m 2.5 m ^(3,4)	6.0 m _ ^(4,5)	10.0 m 6.0 m ^(4,5)	30.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
W2c	frei	2	26 %	48 %	30 %	1.5 m 2.5 m ^(3,4)	6.0 m _ ^(4,5)	10.0 m 6.0 m ^(4,5)	30.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
W2d	frei	2	26 %	48 %	30 %	1.5 m 2.5 m ^(3,4)	6.0 m _ ^(4,5)	9.5 m 6.0 m ^(4,5)	30.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
W3	frei	3	22 %	60 %	30 %	1.5 m	9.0 m	12.0 m	35.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II/III ⁽⁶⁾
WG2	frei	2	22 %	44 %	15 %	1.5 m	6.0 m	10.0 m	30.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II/III ⁽⁶⁾
WG3	frei	3	22 %	60 %	15 %	1.5 m	9.0 m	12.0 m	35.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II/III ⁽⁶⁾
G12	gemäss § 23/5 RBG	--	--	--	15 %	--	--	12.0 m	frei	frei	frei	innerhalb Gebäudeprofil frei	frei	III
G15	gemäss § 23/5 RBG	--	--	--	15 %	--	--	15.0 m	frei	frei	frei	innerhalb Gebäudeprofil frei	frei	III
G22	gemäss § 23/5 RBG	--	--	--	15 %	--	--	22.0 m	frei	frei	frei	innerhalb Gebäudeprofil frei	frei	III
öW+A	§ 46 ZR													II ⁽⁷⁾
Spz FG	§ 47 ZR													III

⁽¹⁾ Wohnnutzung beschränkt, gemäss § 41 Abs. 2 und 3 ZR

⁽²⁾ zusätzlich ist eine Einliegerwohnung gestattet, gemäss § 42 Abs. 2 ZR

⁽³⁾ Sockelgeschosshöhe bei Neubauten mit Flach- oder Pultdächern

⁽⁴⁾ bei Umbauten mit Flach- oder Pultdächern dürfen maximale Sockelgeschosshöhe und maximale Gebäudehöhe zusammen höchstens 8.5 m bzw. 7.0 (im ebenen Terrain) betragen

⁽⁵⁾ Fassadenhöhe = Gebäudehöhe bei Um- und Neubauten mit Flach- oder Pultdächern

⁽⁶⁾ Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV bzw. § 21 Abs. 3 RBG

⁽⁷⁾ Gültigkeit der Zuordnung gemäss § 46 Abs. 5 ZR

⁽⁸⁾ zusätzliches Geschoss gemäss § 17 Abs. 2 lit. d ZR

D.2 DORFKERN

§ 32 Vorinformation und Vorabklärungen

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 innerhalb des Dorfkerns in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde vorzubesprechen und vorabzuklären.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

§ 33 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen *Erwägungen RRB, siehe Kommentar*

Bestehende Bauten im Dorfkern können im Rahmen des bestehenden Volumens ersetzt, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosshöhe bereits überschritten sind. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswerte Bauvolumen (§ 38, 39 ZR).

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

Erwägungen RRB zu § 33: Präzisierung: Bestimmung gilt lediglich für geschützte und erhaltenswerte Bauten.

§ 34 Bewilligungspflicht

¹ Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovierungen von allen Bauten innerhalb des Dorfkerns sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

² Farbgebung und –änderung an allen Bauten innerhalb des Dorfkerns sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten (geschützte Bausubstanz) ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei erhaltenswerten Bauvolumen entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

³ Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

Bewilligungspflicht für Abbruch von Bauten und Bauteilen in Kernzonen § 120 RBG.

§ 35 Architektonische Gestaltung und Einfügung

¹ Gestaltung

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, Renovierungen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude;
- Kubische Erscheinung der Baukörper;
- Dach- und Fassadengestaltung;
- Material- und Farbwahl;
- Elemente des Sonnen- und Witterungsschutzes.

² Spezielle Gestaltungsanforderungen an Materialien und Bauteile

- Dächer der Hauptbauten sind mit matten Tonziegeln einzudecken.
- Dächer von An- und Nebenbauten sind mit nicht glänzenden Bedachungsmaterialien einzudecken.
- Sichtbare Rolllädenkästen sind nicht gestattet.
- Reklamen und Beschriftungen müssen sich dem Bau in diskreter Weise unterordnen.
- Bei einer Fassadenlänge über 15 m ist eine Staffelung zu prüfen.
- Balkone und Terrassen sind in der K2 nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig.

³ Mitspracherecht Gemeinderat

Der Gemeinderat behält sich betreffend der Gestaltung und Einfügung in die Umgebung gemäss Abs. 1 sowie den speziellen Gestaltungsanforderungen gemäss Abs. 2 ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

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

§ 36 Kernzone (K2) / Kernzone Rand (KR2)

¹ Kernzone (K2)

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 publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Zonenspezifische Parameter
siehe Zonentabelle in § 31 ZR

Kernzonen:
§ 22 Abs. 1 RBG

² Kernzone Rand (KR2)

Die Kernzone Rand bezweckt einen harmonischen baulichen Übergang von der Kernzone zu den nachbarlichen Bauzonen. Die Art der Nutzung entspricht der Kernzone gemäss § 36 Abs. 1 ZR.

§ 37 Dächer in der Kernzone (K2) und in der Kernzone Rand (KR2)

¹ Gestaltung der Dachlandschaften

Für die Gestaltung der Dachlandschaften sind die "Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" (Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung des ARP) richtungsweisend.

Typische Dächer in Ortskern sind mit einer Würge ausgestattet.

² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

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

Grossgauben (Lukarnen) sind im unteren Teil der Dachfläche anzuordnen.

Dachflächenfenster sind in einer Ebene (horizontal) einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenster 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.

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

Dacheinschnitte sind zu überdecken und sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig.

Antennenlagen (z.B. Parabolantennen), auch an Fassaden, sind nicht gestattet.

³ Massvorschriften für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

		K2	KR2
Grossgauben (Lukarnen) in der unteren Dachfläche	max. Frontfläche:	1.8 m ²	2.5 m ²
Kleingauben	max. Frontfläche:	0.5 m ²	0.6 m ²
Dacheinschnitte (überdeckt)	max. Frontfläche:	2.5 m ²	3.0 m ²
	max. Länge:	¼ der Fassadenlänge	¼ der Fassadenlänge
Dachflächenfenster / Glasziegel	max. Lichtfläche:	0.35 m ²	0.50 m ²
Gesamtfläche für Dachflächenfenster / Glasziegel	max. Lichtfläche:	3 % der zugehörigen Dachfläche	5 % der zugehörigen Dachfläche

Prinzipskizze für Bemessung siehe Anhang zu § 21 ZRS

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

§ 38 Geschützte Bausubstanz

¹ Bauten, welche im Zonenplan als geschützte Bausubstanz (kommunaler Ortsbildschutz) qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt bzw. als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert.

² Diese Bauten sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt gemäss dem ursprünglichen Charakter zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

³ Die Gemeinde kann an fachgerechte Umbau- und Restaurierungsarbeiten Beiträge leisten. Hierzu ist dem Gemeinderat vom Bauherrn nach erfolgtem Bauabschluss ein Gesuch mit einer detaillierten Kostenzusammenstellung einzureichen. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes bzw. den vorgenommenen Umbau- und Sanierungsarbeiten.

Bei den im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt markierten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen im Innern und im Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

§ 39 Erhaltenswerte Bauvolumen

¹ Bauten, welche im Zonenplan 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 wohngygenisch sinnvoll – zu erhalten.

Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

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

§ 40 Vorplatzbereich

¹ Als Vorplatzbereiche werden die Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche (Strasse, Weg) und den Gebäudefluchten der Hauptbauten bezeichnet.

² Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Gärten, Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

³ Einfriedungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

⁴ Die Vorplätze sind unter Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Der Gemeinderat behält sich betreffend der Gestaltung und Nutzung des Vorplatzbereiches ein Mitspracherecht vor. Empfohlen werden möglichst wasserdurchlässige Beläge wie: In Sand eingelegte Pflasterung, Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Bei Neugestaltungen sind in einem angemessenen Verhältnis einheimische und standortgerechte Bepflanzungen vorzunehmen.

⁵ Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht gestattet.

Die Vorplatzbereiche bilden einen wichtigen Aussenraum zwischen Strasse und Gebäudefassaden innerhalb des Ortskernes.

In der Regel sind Einfriedungen in der herkömmlichen Art auszuführen (z.B. Eisenstäbe, Staketten, Sockelmauern u.ä.).

D.3 ZENTRUMSZONE

§ 41 Zentrumszonen (Z3, Z4a und Z4b)

¹ *Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.*

² Der Anteil der Wohnnutzung darf in der Z3 maximal 70 % der realisierten Nutzungsziffer betragen. *Erwägungen RRB, siehe Kommentar*

³ Der Anteil der Wohnnutzung darf in der Z4a und Z4b maximal 50 % der realisierten Nutzungsziffer betragen. *Erwägungen RRB, siehe Kommentar*

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 31 ZR

*Zentrumszonen:
§ 22 Abs. 2 RBG*

Beispiele für publikumsintensive Geschäftsbetriebe sind:

- Laden/Geschäftsnutzung
- Einkaufszentrum
- kundenorientierte Dienstleistungen
- Restaurant, Hotel
- Handwerksbetriebe mit Verkauf

Für bestehende Betriebe gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 109 RBG.

Erwägungen RRB zu § 41 Abs. 2 und 3: Präzisierung: Beschränkung der Wohnnutzung pro Parzelle bzw. pro Parzellenteil (Kontrolle durch die Gemeinde).

D.4 WOHN- UND WOHN-/GESCHÄFTSZONEN

§ 42 Wohnzonen (W1a, W1b, W1c, W2a, W2b, W2c, W2d und W3)

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.*

² **Bauweise und Einliegerwohnung in der Zone W1a**

In der Zone W1a ist nur eine freistehende Einzelbauweise gestattet. Zusätzlich kann in der Zone W1a eine von der anderen Wohnung unabhängige Einliegerwohnung mit separatem Eingang von max. 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung erstellt werden.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 31 ZR

*Wohnzonen:
§ 21 Abs. 1 RBG*

Beispiele für nicht störende Betriebe:

- kleinere Bürobetriebe (Architektur-/Advokaturbüros, Versicherungen, Reisebüro Beratungsstellen)
- Arzt-/Zahnarzt-, Tierarztpraxen
- Coiffeurgeschäfte
- Wohnheime, Kindertagesheime, Kinderkrippen

§ 43 Wohn- und Geschäftszonen (WG2 und WG3)

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

² In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen sind mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensive Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen. Nicht zulässig sind Nutzungsarten, welche auch in der Gewerbezone gemäss § 45 Abs. 2 nicht zugelassen sind. Dies gilt auch für Quartierplanungen.

§ 44 Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

¹ Die Bebauungs- und Nutzungsziffer kann in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen sowie in der Kern- und in der Kernrandzone für die Realisierung von mehr als 6 alters- und behindertengerechten Wohnungen um maximal 10 % (relativ) erhöht werden.

² Der Ausbaustandard für alters- und behindertengerechten Wohnungen richtet sich nach der Norm SIA 500 (hindernisfreie Bauten).

³ Für eine Erhöhung der baulichen Nutzung sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Lage der geplanten alters- und behindertengerechten Wohnungen;
- Anzahl der alters- und behindertengerechten Wohnungen;
- weitere Konkrete zielgruppenspezifische bauliche Massnahmen;
- Vermietungs- oder Verkaufskonzept, welches auf ältere oder behinderte Menschen ausgerichtet ist.

⁴ Der Gemeinderat beantragt, in Beachtung der Kriterien nach Abs. 2 und 3, eine Nutzungserhöhung gemäss Abs. 1 bei der Baubewilligungsbehörde.

⁵ Wird die Nutzungserhöhung für alters- und behindertengerechten Wohnungen beansprucht bzw. gewährt:

- ist der Abzug von Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden gemäss § 6 lit. d ZR von der überbauten Fläche bzw. der anrechenbaren Nutzfläche nicht mehr zulässig;
- werden keine weiteren Nutzungserhöhungen gestattet (keine Nutzungskumulierung);
- ist die Realisierung von alters- und behindertengerechten Wohnungen durch die Bauherrschaft vor, während und nach dem Bau fachtechnisch nachzuweisen.

Dies gilt auch, wenn diese Nutzungserhöhung nicht voll ausgeschöpft bzw. nur teilweise gewährt wird.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 31 ZR

Wohn- und Geschäftszonen: § 21 Abs. 2 RBG

Beispiele für wenig störende Betriebe:

- Quartierladen
- Versicherung
- Restaurant
- Modelbauer
- Sanitärinstallateur, Maler
- Dienstleistungsbetriebe

Wohn- und Geschäftszonen mit mässig störenden Betrieben: § 21 Abs. 3 RBG

Eine Nutzungserhöhung kann nur beansprucht werden, wenn die Wohnungen auch alters- und behindertengerecht realisiert werden. Für anpassbar erstellte Wohnungen wird kein Nutzungsbonus gewährt.

Die SIA 500 ersetzt seit 2009 die bisherige SN 521500.

D.5 GEWERBEZONEN

§ 45 Gewerbebezonen (G12, G15 und G22)

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

² Im Zonenplan Siedlung sind spezielle Gebiete festgelegt, in welchen folgende Nutzungsarten auch im Rahmen von Quartierplänen nicht zugelassen sind:

- a) reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u.ä.);
- b) publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnispark, Multiplexkino, Sportzentrum, Golf etc.).

Davon ausgenommen sind bestehende Betriebe sowie deren angemessene Erweiterung.

³ Neue Störfallbetriebe dürfen innerhalb der Gewerbezone nicht direkt an eine Wohnzone grenzen.

D.6 WEITERE ZONEN UND OBJEKTE

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

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

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 Die Zweckbestimmung (öffentliche Aufgabe) der einzelnen öW+A-Zonen ist im Zonenplan Siedlung festgelegt.

⁴ Ein angemessener Teil der Grundstücksfläche ist als zusammenhängender, mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Für Bodenbefestigungen sind grundsätzlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (kein Hartbelag).

⁵ In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

§ 47 Spezialzone für Familiengärten

¹ Die Spezialzone ist für das Anlegen von Familiengärten, mit gestatteter Kleintierhaltung, bestimmt.

² Pro Parzelle mit wenigsten 150 m² Fläche ist ein Kleinbau mit maximal 10 m² überdachter Fläche zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.0 m.

Zonenspezifische Parameter
siehe Zonentabelle in § 31 ZR

Gewerbebezonen:
§ 23 RBG

Für bestehende Betriebe gilt die
Besitzstandsgarantie gemäss
§ 109 RBG.

Zone für öffentliche Anlagen
und Werke:
§ 24 RBG

Als naturnahe Grünräume gelten:
Mager- und Blumenwiesen,
magere, extensiv genutzte
Scherrasen (keine Düngung),
Brachland- und Ruderalflächen,
Gehölze und Hecken, Kies- und
Steinanlagen sowie Weiher und
Tümpel.

³ Sitzplatz- und Rasenfläche dürfen zusammen nicht mehr als 20 % der Parzellenfläche beanspruchen. Das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, Autos, Containern usw. ist nicht gestattet.

⁴ Im Reglement zu den Familiengärten sind der Betrieb und Unterhalt der Familiengartennutzung festzulegen.

§ 48 Grünzone

¹ Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsraumes und als räumlicher Abstandspuffer zwischen Wald und Bauzonen.

² Auf Grünzonen dürfen Gartengestaltungen vorgenommen und Fusswege ungedeckte Sitzplätze angelegt werden, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens 50 % der Grünzone muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein.

³ Terrainveränderungen im Rahmen der Vorschriften gemäss § 28 ZR sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

⁴ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen.

Grünzonen:
§ 27 RBG

Gartengestaltungsmassnahmen
an Gewässern u. Waldrändern:
§ 62 RBV

§ 49 Uferschutzzone

¹ Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt.

Erwägungen RRB, siehe Kommentar

³ Die offenen Bachläufe sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Gestattet sind Reinigung, Unterhalt des Bachlaufs und die Pflege der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der begleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt.

⁴ In der Regel erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

Uferschutzzonen:
§ 13 RBV

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

Erwägungen RRB zu § 49 Abs. 2:
Präzisierung: Innerhalb der Uferschutzzone dürfen ausschliesslich Wege gemäss dem rechtskräftigen Strassennetzplan erstellt und unterhalten werden, welche aus Platzgründen nicht ausserhalb der Uferschutzzone erricht werden können.

§ 50 Einzelobjekte (Brunnen / Bäume)

¹ Geschützte 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 Zonenplan bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Wenn ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden muss, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger bzw. ein einheimischer und standortgerechter Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

§ 51 Anzulegende Grünvernetzung

¹ Die im Zonenplan festgelegte Grünvernetzung dient dem Biotopverbund und -vernetzung sowie der Gliederung des Siedlungsgebietes. Sie ist in Verbindung mit Neu- und Anbauprojekten auf den betroffenen Grundstücken anzulegen. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

² Die Bepflanzungsmassnahmen werden bezüglich Dimensionierung und Art der Bepflanzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit dem Gemeinderat festgelegt und sind im Umgebungsplan auszuweisen.

Mögliche Arten der Bepflanzung:

- Trocken- oder Feuchtstandorte
- Baum- oder Heckenbepflanzung

§ 52 Archäologische Schutzzone

¹ Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

² Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzonen werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausschcheidung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

³ Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Kantonsarchäologie vorgenommen werden.

⁴ Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen verpflichtet sich die Kantonsarchäologie - in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren - die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen.

*Archäologische Schutzzonen:
§ 19 RBV*

*Archäologiegesezt (ArchG)
vom 11. Dezember 2002*

E. SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN UND AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN

§ 53 Quartierplanungen

¹ Quartierpläne gemäss dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz sind grundsätzlich in jeder Bauzone auf 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 die Einwohnergemeindeversammlung verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

*Quartierplanungen:
§ 37 ff. RBG*

Die Mindestfläche eines Quartierplanes soll in der Regel ca. 3'000 m² nicht unterschreiten.

² Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung, möglich.

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

⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- haushälterische Nutzung des Bodens;
- Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität;
- Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild;
- Verkehrs- und Fusswegerschliessung;
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr;
- optimierte Parkierungslösungen;
- Minimierung der Lärmimmissionen;
- behinderten- und altersgerechte Bauweise;
- Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien etc.);
- zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.);
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich;
- zweckmässige Etappierung.

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 kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.

§ 54 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in den Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und Zentrumszonen Abweichungen von den Zonenparametern nach Abs. 5 bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Voraussetzungen sind, dass eine gute Wohnqualität und eine gute Einbettung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind. Es sind die Qualitätskriterien gemäss § 53 Abs. 4 ZR sinngemäss zu beachten und umzusetzen.

² In einem verbindlichen Gesamtplan werden die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt. Dem Gemeinderat steht dabei ein Mitspracherecht zu.

³ Der Gesamtplan ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Diese Festlegungen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden somit integrierender Bestandteil der Baueingabe bzw. der nachfolgenden Baubewilligung.

⁴ Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m².

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohngyienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

Privatrechtliche Vereinbarungen werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.

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

*Ausnahmeüberbauung:
§ 50 RBG*

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

⁵ In Abweichung von den Nutzungsvorschriften in den Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und Zentrumszonen gemäss § 31 können die folgenden Parameter um maximal 10 % (relativ) erhöht werden:

- Bebauungsziffer;
- Nutzungsziffer;
- Fassadenhöhe für Hauptbauten;
- Gebäudehöhe für Hauptbauten;
- Fassadenlänge für Hauptbauten.

⁶ Wird die Nutzungserhöhung für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beansprucht bzw. gewährt:

- ist der Abzug von Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden gemäss § 6 lit. d ZR von der überbauten Fläche bzw. der anrechenbaren Nutzfläche nicht mehr zulässig;
- werden keine weiteren Nutzungserhöhungen gestattet (keine Nutzungskumulierung).

Dies gilt auch, wenn diese Nutzungserhöhung nicht voll ausgeschöpft bzw. nur teilweise gewährt wird.

⁷ Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann ausschliesslich in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen angewendet werden.

Die Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohnhygienische, architektonische und städtebauliche sowie erschliessungsmässige Qualität von Quartierplanungen.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 55 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung 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. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

⁵ In allen Fällen bleibt die Rechtsmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

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

§ 56 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998.

*Bestandesgarantie:
§ 109 und 110 RBG*

§ 57 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

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 Zonenvorschriften beantragen.

² Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen:

- von der Fassaden- und Gebäudehöhe in steilen Hanglagen ab einem Neigungswinkel von 30°;
- von der Sockelgeschosshöhe gemäss § 31 ZR in Hanglagen, wenn das Gebäudeprofil (Sockelgeschoss- und Fassadenhöhe bzw. Sockelgeschoss- und Gebäudehöhe) gesamthaft eingehalten sind;
- für zusätzliche Abgrabungen für Rampen von unterirdischen Parkierungen von den im § 15 Abs. 2 ZR festgelegten Massen;
- beim Nutzungsmass (Bebauungs- und Nutzungsziffer) bei einer nachträglichen Erstellung von aussenliegenden Liftbauten bei Gebäudesanierungen und -umbauten in behindertengerechter Bauweise der neuen Gebäudeerschliessung;
- beim Nutzungsmass (Bebauungs- und Nutzungsziffer) in der Zone K2 und KR2, wenn dies nach Beurteilung des Gemeinderates zu einer Verbesserung und Aufwertung des Ortsbildes führt;
- bei Mass der Nutzungsübertragung gemäss § 8 ZR;
- bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen in Geländewannen, in steilem Gelände sowie aus architektonischen oder kanalisationstechnischen Gründen.

³ Die Baubewilligungsbehörde überprüft die Anträge des Gemeinderates und erlässt die entsprechenden Weisungen.

§ 58 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 3444 vom 24. November 1970 und nachfolgende Mutationen;
- Teilzonenvorschriften "Ortskern", RRB Nr. 1943 vom 01. Juli 1980 und nachfolgende Mutationen;
- Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, RRB Nr. 2852 vom 22. November 1994 und nachfolgende Mutationen.

§ 59 Inkrafttreten

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

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

*Ausnahmen:
§ 7 RBV*

Das Übergangsrecht für die Anwendung dieser Zonenvorschriften ist in § 125 RBG (anwendbares Recht) definiert.

Die im Zonenplan Siedlung ausgewiesenen Quartierplanungen und altrechtlichen Gesamtüberbauungen bilden eigenständige Nutzungsplanungen (Sondernutzungsplanungen) und bleiben rechtskräftig.

*Genehmigung:
§ 31 Abs. 5 RBG*

G. BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	15. Februar 2010
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	22. März 2010
Referendumsfrist:	23. März bis 21. April 2010
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 15 vom 15. April 2010	
Planaufgabe:	19. April bis 17. Mai 2010

GEMEINDERAT FRENKENDORF

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:



Rolf Schweizer

Thomas Schaub

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1315 vom 21. September 2010

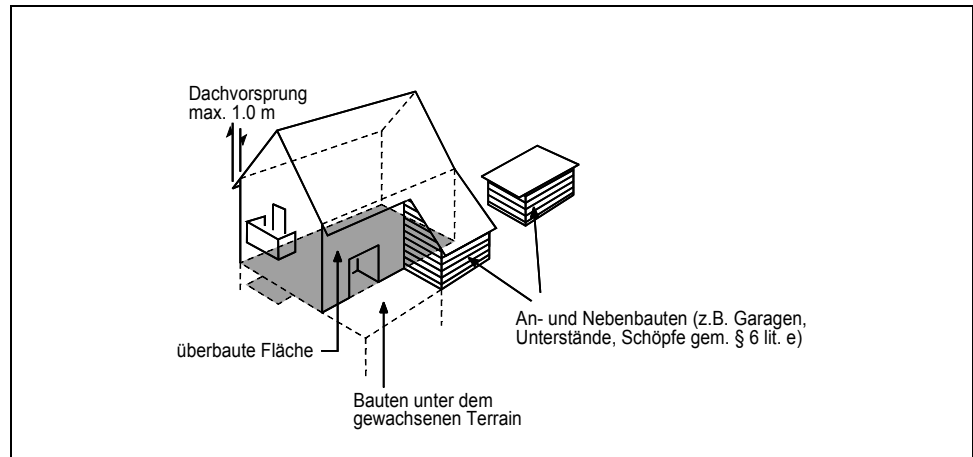
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 38 vom 23. September 2010

Der Landschreiber:



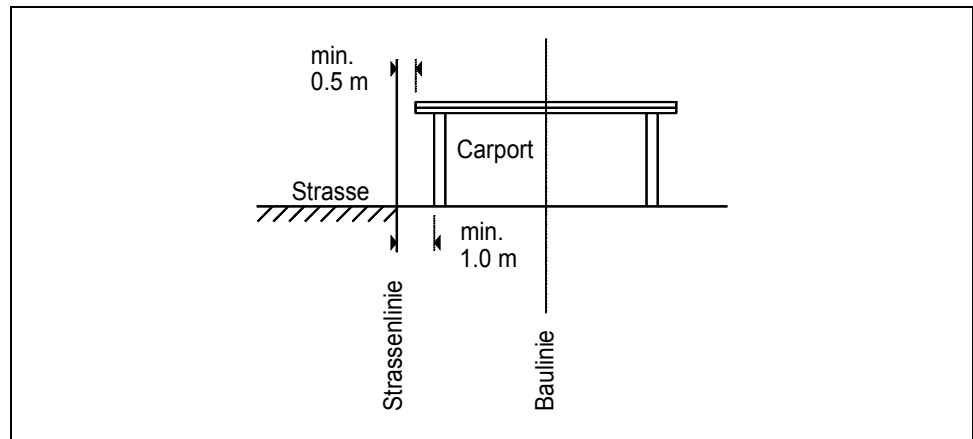
ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

§ 4 Abs. 2
Bebauungsziffer

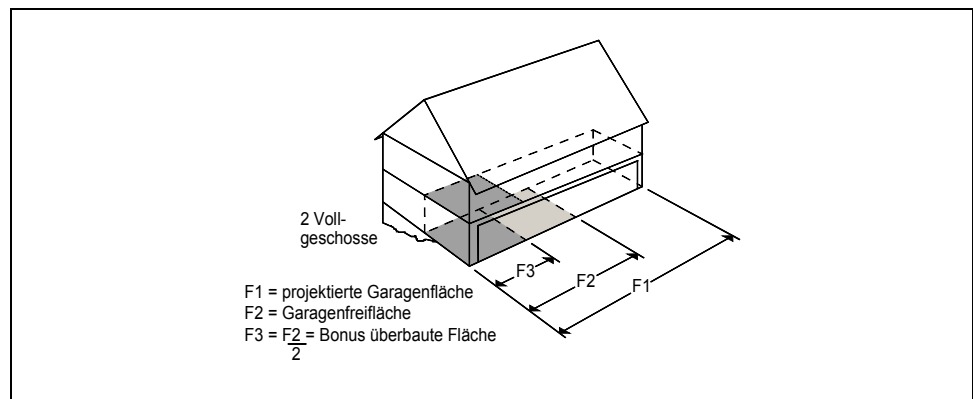


Kommentar zu § 6 lit. e
Nutzungsfreie Bauten
und Bauteile

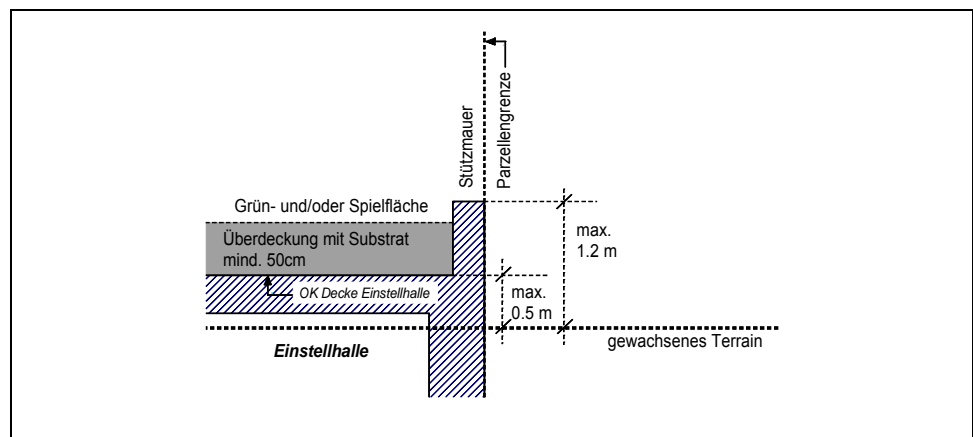
Erwägungen RRB: Kommentar zu § 6 lit. e bzw. entsprechende Prinzipskizze ohne Rechtswirksamkeit.



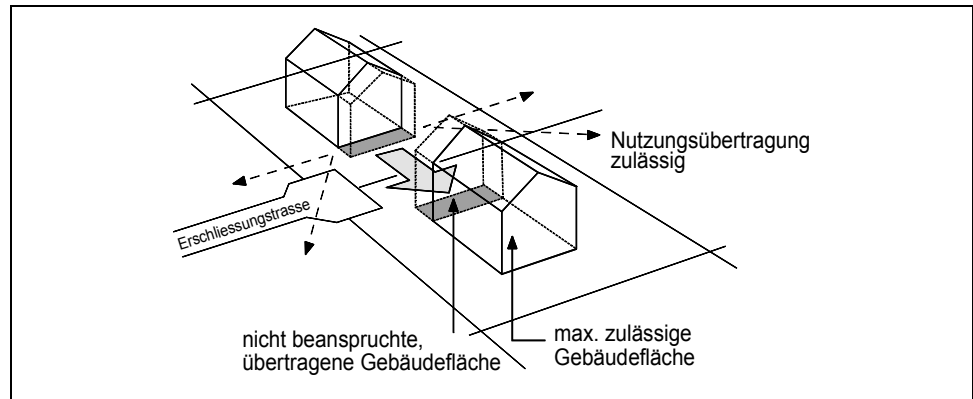
§ 6 lit. e
Freiflächen für Garagen



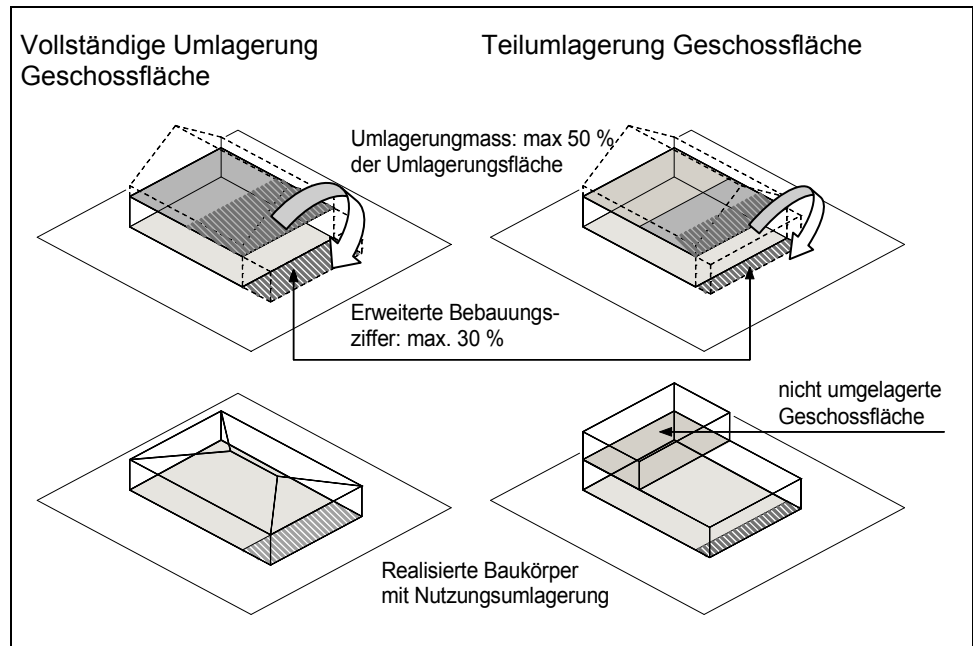
§ 6 lit. ff
Unterirdische Einstellhallen



§ 8 Abs. 2
Nutzungsübertragung



§ 9 Abs. 1
Nutzungsumlagerung



§ 9 Abs. 3
Anteilmässige Umlagerung

Berechnungsbeispiel Nutzungsumlagerung

Grunddaten und Annahmen für W1a

- Ordentliche Bebauungsziffer (BZ) in der W1a:
- Parzellenfläche / max. überbaubare Fläche:

Fallbeispiel: Umlagerung nicht realisiertes Dachgeschoss (DG)
22 %
750 m² / 165 m²

Nachweis ordentliche BZ

- Annahme Gebäudegrundfläche:
- vorhandene Bebauungsziffer (BZ):

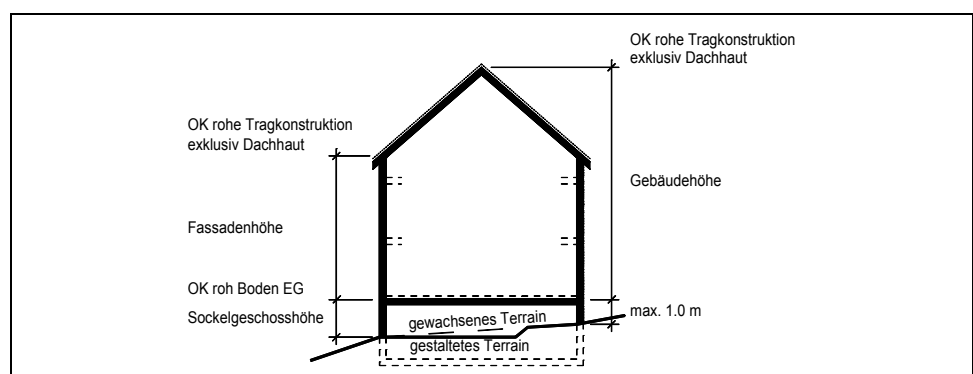
10.0 m x 14.0 m = **140 m²**
19 % (max. zulässige BZ eingehalten, Reserven von 3 %)

BZ mit Nutzungsumlagerung

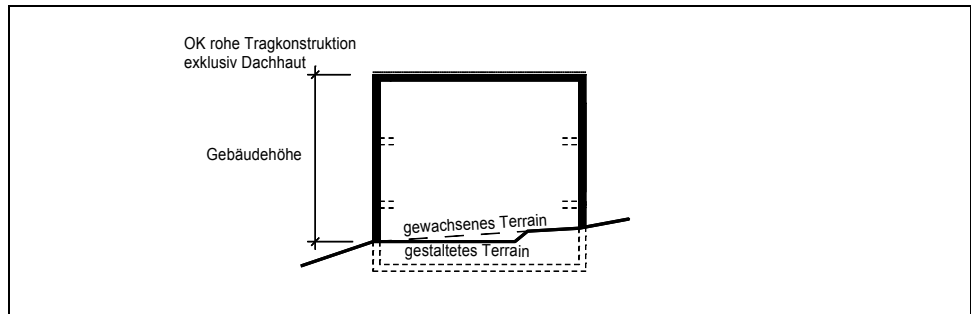
- **Erweiterte Bebauungsziffer (erw. BZ)**
- Umlagerung (nicht realisiertes DG)
- Umlagerungsbeschränkung (50 %)
- Gesamtfläche der erw. BZ:

30 % entspricht 225 m² überbaubare Fläche darf bei Nutzungsumlagerung nicht überschritten werden.
10.0 m x 14.0 m = **140.0 m²**
50 % von 140.0 m² = **70.0 m²**
140.0 m² + 70.0 m² = **210.0 m² >> erw. BZ = 28 %**
> erweiterte Bebauungsziffer eingehalten

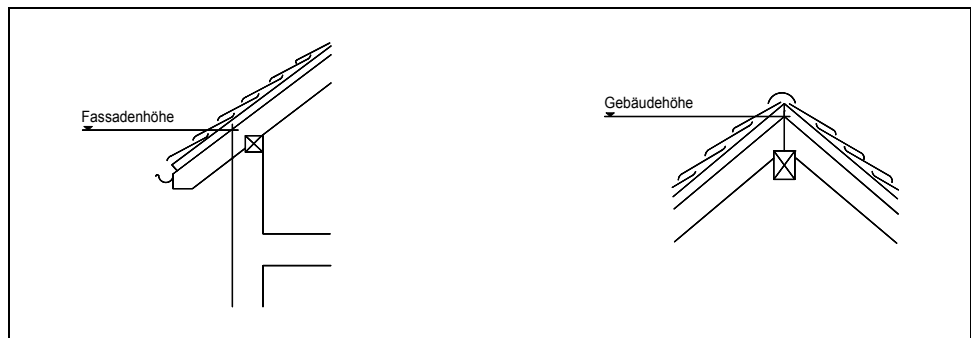
§§ 10 – 12
Sockelgeschosshöhe,
Fassadenhöhe und Gebäudehöhe



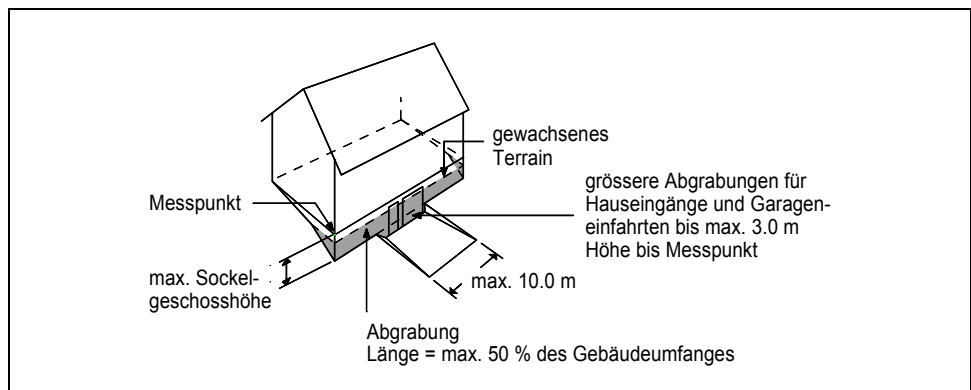
§ 13
Gebäudeprofil Gewerbezone und Zentrumszonen



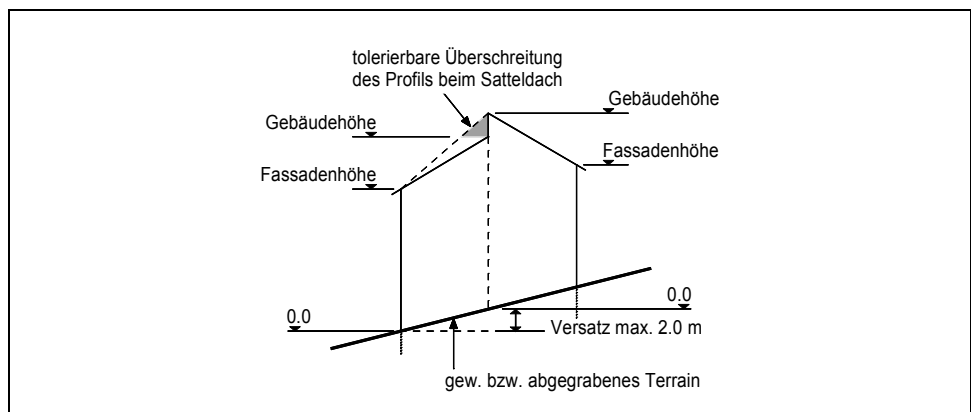
§§ 11 – 13
Messpunkte



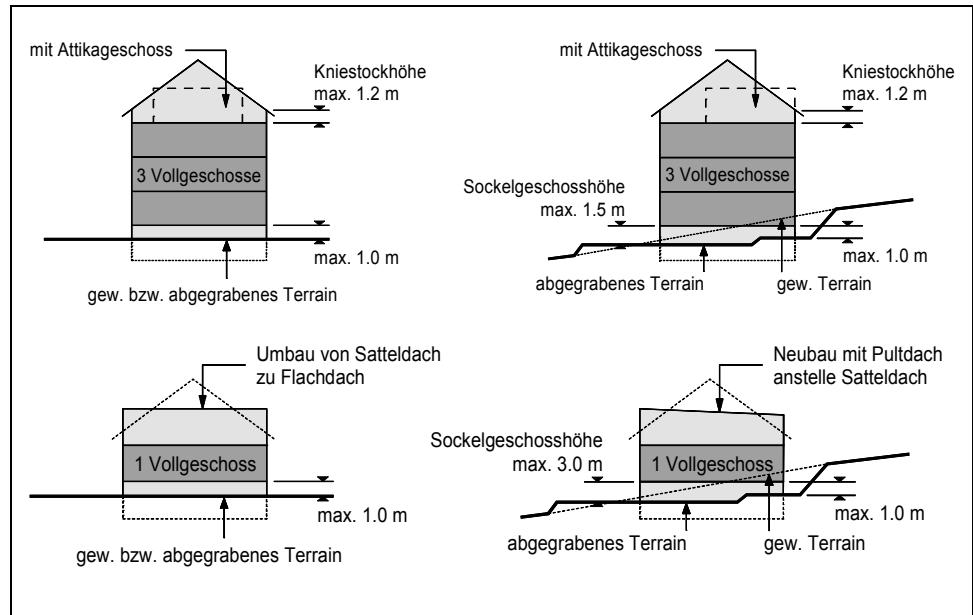
§ 15 Abs. 1 – 2
Abgrabungen am Sockelgeschoss



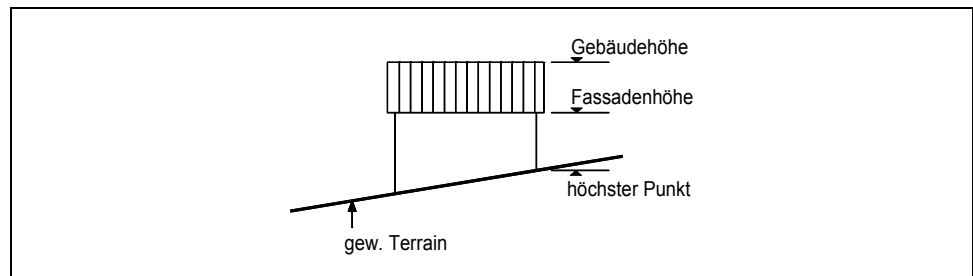
§ 16
Versetzte Geschosse



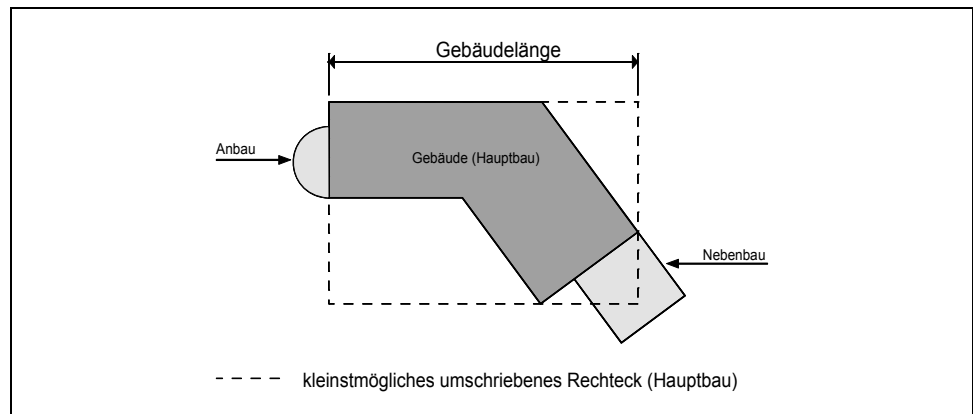
§ 17 Abs. 2
Vollgeschosse



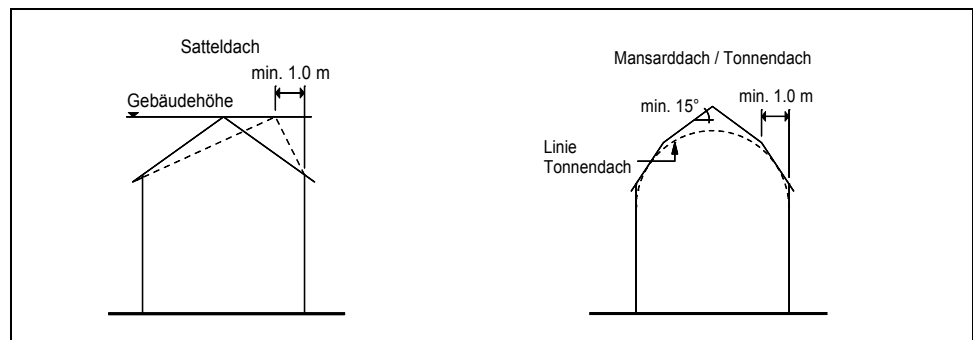
§ 18
Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten



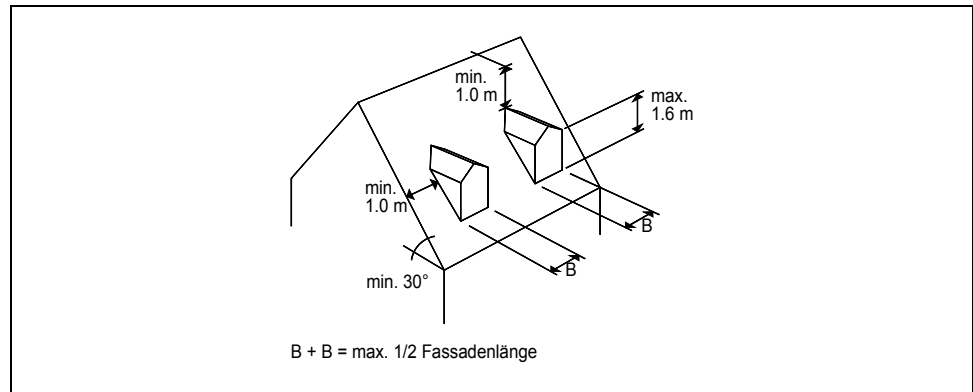
§ 19
Gebäuelänge



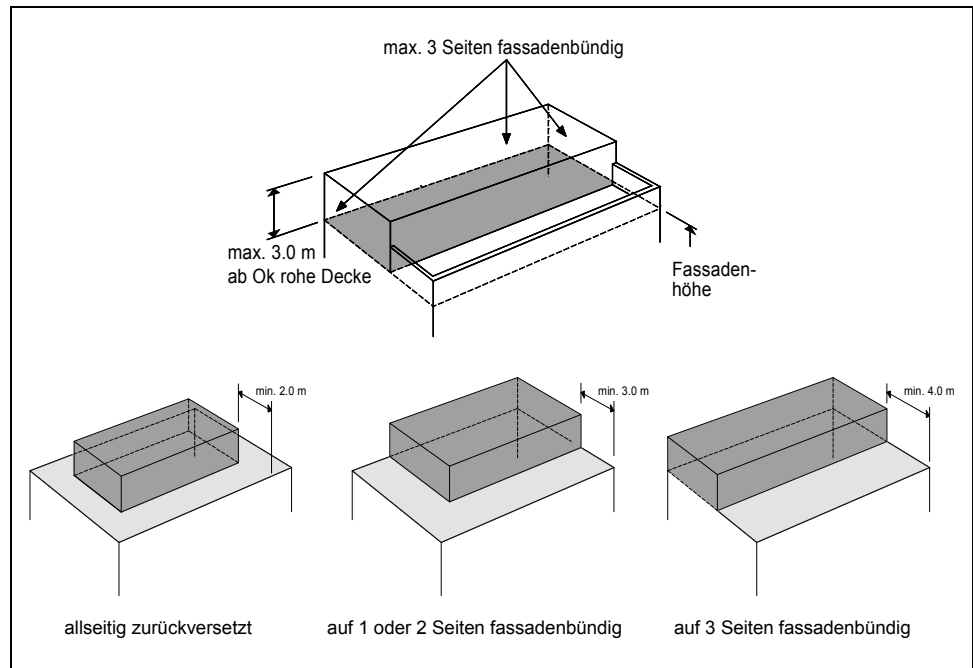
§ 20 Abs. 2 - 4
Anordnung First / Dachgestaltung



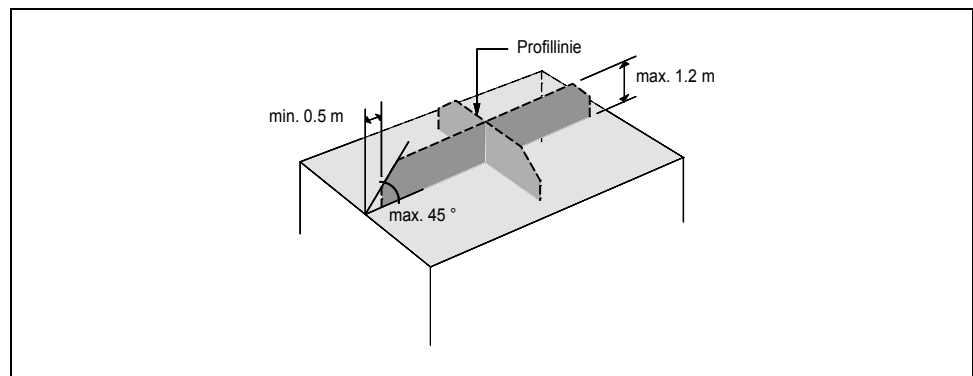
§ 21 Abs. 2 – 4
Anordnung Dachaufbauten



§ 22 Abs. 2
Anordnung Attikageschosse auf Flachdächern



§ 23 Abs. 2
Profillinie Sonnenkollektoren auf Flach- oder Pultdächern



§ 28 Abs. 1
Abgrabungen und Aufschüttungen

