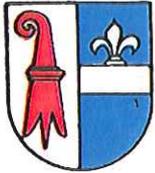


EXEMPLAR DER GEMEINDE

80 / ZRS / 1 / 0



Gemeinde Grellingen

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

Genehmigungsexemplar

27. Februar 2007 HO/TU/BB

**RAUMPLANUNG
HOLZEMER**

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Tel. 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINES	4
1	ERLASS.....	4
2	ZWECK.....	4
3	ZIELE.....	4
4	GELTUNGSBEREICH	5
5	ZONENEINTEILUNG	5
B	BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART	6
6	DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN WOHNZONEN	6
6.1	Bebauungsziffer	6
6.2	Massgebende Parzellenfläche	7
6.3	Nutzungsumlagerung	8
6.4	Bauparzellen in verschiedenen Zonen	8
6.5	Sockelgeschoss	9
6.6	Fassadenhöhe	9
6.7	Gebäudehöhe	10
6.8	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten	10
6.9	Versetzte Geschosse	10
6.10	Gebäudelänge	11
7	SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN.....	11
7.1	Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen	11
7.2	Vereinfachtes Quartierplanverfahren.....	12
7.3	Ausnahmebewilligungen	13
7.4	Pflichtparkplätze.....	13
7.5	Kompostier- und Sammelstellen.....	13
C	WOHNZONEN SOWIE WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN	14
8	NUTZUNGSARTEN IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN.....	14
8.1	Zulässige Nutzungen in den Wohnzonen	14
8.2	Zulässige Nutzungen in den Wohn- und Geschäftszonen	14
9	MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN.....	15
9.1	Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2a	15
9.2	Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2b	15
9.3	Zweigeschossige Bauten in der Zone WG2	15
9.4	Dreigeschossige Wohnbauten in der Zone W3	16
9.5	Dreigeschossige Bauten in der Zone WG3	16
9.7	Nebenbauten in den Wohnzonen	17

10	DÄCHER IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN	18
10.1	Dachgestaltung	18
10.2	Bauteile an und auf dem Dach	19
10.3	Dachaufbauten	20
10.4	Dachaufbauten bei Flachdächern	20
10.5	Einschnitte	21
11	UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN	22
11.1	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
11.2	Terraineinschnitte am Haus	22
D	ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE	23
12	GEWERBEZONE	23
12.1	Nutzungsart in der Gewerbezone	23
12.2	Nutzungsmass in der Gewerbezone	23
12.3	Messweise in der Gewerbezone	24
12.4	Umgebungsgestaltung in der Gewerbezone	24
13	INDUSTRIEZONE	25
13.1	Nutzungsart in der Industriezone	25
13.2	Nutzungsmass in der Industriezone	25
13.3	Messweise in der Industriezone	26
14	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN	26
15	ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN	27
16	HECKEN UND FELDGEHÖLZE	27
17	UFERSCHUTZZONE	27
E	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	28
18	ZUSTÄNDIGKEIT	28
19	FACHBERATUNG	28
20	ZUWIDERHANDLUNGEN	28
21	AUFHEBUNG DES BISHERIGEN RECHTS	28
22	ANPASSUNG DER ZONEN- VORSCHRIFTEN	28
23	RECHTSKRAFT	29
F	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	30
G	RBV-Anhang 11/1	31
	LISTE DER FÜR PLANUNG UND BAUWESEN WICHTIGEN GESETZESGRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN UND GEMEINDEERLASSE	32

A ALLGEMEINES

1 ERLASS

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

2 ZWECK

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken die Förderung einer harmonischen Besiedlung der Gemeinde. Die Bauzone soll sinnvoll und rationell genutzt werden. Siedlungsformen, die dem Charakter Grellingens angepasst sind, sollen gefördert werden.

Die Zonenvorschriften Siedlung bestimmen Art und Mass der Nutzung im Siedlungsgebiet.

Art. 26 Baureglement:

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22, 24 RPG und Art. 80 ff. BauG) sowie nach der Vorschriften dieses Reglementes (Art. 39-42).

3 ZIELE

Die Zonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

- Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
- Harmonische Einbettung der Siedlung in die Landschaft
- 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
- Förderung regenerierbarer Energie

4 GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Zonenplan Siedlung festgelegten Perimeters mit Ausnahme der Kernzone sowie den Arealen mit rechtskräftigen Teilzonenplanungen (TZP 1: Quellenweg, TZP 2: Nunningerstrasse, TZP 3: Scheuermatt).

5 ZONENEINTEILUNG

Das Siedlungsgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzone W2a
- Wohnzone W2b
- Wohnzone W3
- Wohn- und Geschäftszone WG2
- Wohn- und Geschäftszone WG3
- Gewerbezone G
- Industriezone J
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖW
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF
- Zone mit Planungspflicht ZPP: ZPP 4 (Hürnenacker)
- Uferschutzzone U
- Geschützte Hecken und Feldgehölze

B BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

6 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN WOHNZONEN

6.1 Bebauungsziffer

Die Definition der Bebauungsziffer richtet sich nach § 47 Abs. 1 RBV.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge und Vordächer bis zu 2.0 m Ausladung (ohne Abstützung)
- aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern bei vorbestandene Bauten.
- Aussenisolationen von bereits bestehenden Gebäuden
- Aussenwandstärken von mehr als 30 cm
- Unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten. Diese dürfen maximal 1.5 m über das gewachsene resp. das abgegrabene Terrain hinausragen.

Wird die Bebauungsziffer für Hauptbauten nicht ausgeschöpft, so kann diese Differenz zur Realisierung von Nebenbauten verwendet werden.

§ 47 RBV:

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

6.2 Massgebende Parzellenfläche

Die Berechnung der massgebenden Parzellenfläche richtet sich nach § 46 RBV.

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.

Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, können zur Nutzung einbezogen werden, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wurde (50 % Verkehrswert).

Werden aufgrund der Realisierung von Strassen Parzellen durchtrennt, so kann die Fläche der so entstandenen Restparzelle bei der massgebenden Parzellenfläche angerechnet werden. Die Restparzelle ist jedoch mit der Stammparzelle dinglich zu verknüpfen oder die Gemeinde muss einen entsprechenden Nutzungskataster führen. Die Nutzungsübertragung auf die Stammparzelle erfordert einen Eintrag ins Grundbuch.

Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Uferschutzzone) liegen, können in die Berechnung der bebaubaren Fläche einbezogen werden.

Bei der nachträglichen Verdichtung in Gesamtüberbauungen bezieht sich die bebaubare Fläche auf diejenige der ursprünglichen Parzelle, es gilt der ursprüngliche Verteilungsschlüssel.

§ 46 RBV:

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnutzungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend (...)

² Parzellenteile, die in der Landwirtschaftzone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

6.3 Nutzungsumlagerung

Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungs- und Nutzungsziffern beantragen.

siehe Erwägungen RRB

Nutzungsumlagerungen sind z.B. in folgenden Fällen möglich:

- bei der Nachverdichtung weitgehend bebauter Quartiere
- für Bauten, die dem Lärmschutz dienen
- Bei Gebäuden mit Flachdach kann die bebaubare Fläche in der Zone W2 um ein Viertel der zulässigen bebaubaren Fläche erhöht werden, wenn auf die Realisierung eines Attikageschosses verzichtet wird.

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

6.4 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, kommt § 50 Abs. 1 RBG zur Anwendung.

Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der bebaubaren Fläche in einem Baukörper beantragen.

§ 50 Abs.1 RBV:

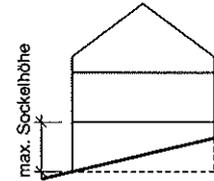
Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.

ZR 5/63 legt bisher fest, dass bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden muss.

6.5 Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal um das unter Ziffer 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 und 9.5 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 und dergleichen, Ausnahmen beantragen, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

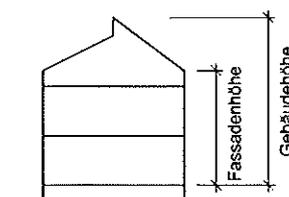
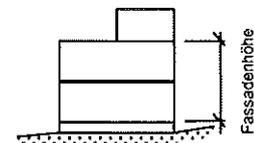
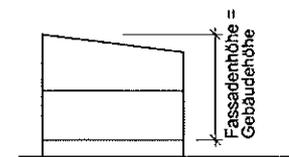
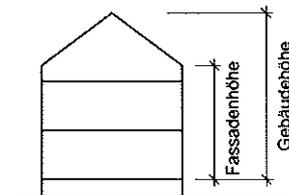


6.6 Fassadenhöhe

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

Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

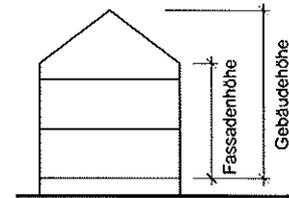
Satteldächer mit einem in der Höhe versetzten First unterliegen hinsichtlich der Messweise der Gebäude- und Fassadenhöhe den gleichen Bestimmungen wie normale Satteldächer.



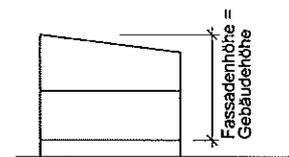
6.7 Gebäudehöhe

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

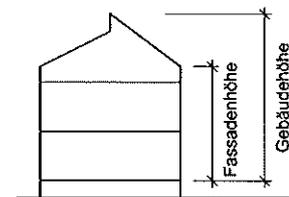
Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss Ziff. 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 und 9.5 nicht ausgeschöpft, so können bei unveränderter Vollgeschosszahl und Gesamthöhe die Gebäude- und Fassadenhöhe um das Mass der Unterschreitung vergrössert werden. Die Vergrösserung der Gebäude- und Fassadenhöhe darf dabei maximal 0.5 m betragen.



beim Satteldach



beim Pultdach



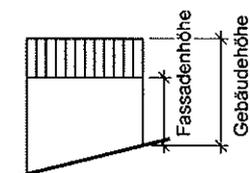
beim Satteldach mit einem in der Höhe versetzten First

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.

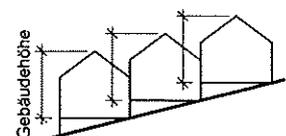
Bei Nebenbauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von maximal 1.5 m gestattet.

In steilen Hanglagen von mehr als 15° kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.



6.9 Versetzte Geschosse

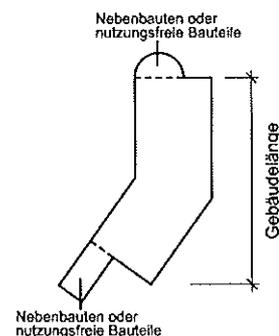
Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.



6.10 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt das grösste Mass der Bauten, parallel zur Fassade gemessen.

Für Nebenbauten sowie Bauteile, welche nicht zur bebaubaren Fläche gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als An- oder Zwischenbauten erstellt werden.



7 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen

Der Umgang mit bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen regelt § 109 RBG.

§ 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.

7.2 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

Die von der Quartierplanung betroffene Fläche muss mindestens 2'000 m² umfassen. Die Art der Nutzung richtet sich nach der Grundzone. Die Nutzungsmasse dürfen maximal die unten aufgeführten Werte erreichen. 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.

Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich gemäss Strassenetzplan Siedlung. Bei der internen Erschliessung von Quartierplan-Arealen sind insbesondere die Aspekte der Sicherheit und Wohnlichkeit sowie der Förderung regenerierbarer Energien zu berücksichtigen. Es sind ausreichend Fusswegverbindungen zu realisieren. Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren.

Inhalt und Verfahren der Quartierplanung richten sich nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998.

In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximalen Werte möglich:

Zone W2a	Gebäudelänge	max.	30 m
	Bebauungsziffer	max.	30 %
Zone W2b	Gebäudelänge	max.	30 m
	Bebauungsziffer	max.	30 %
Zone WG2	Gebäudelänge	max.	40 m
	Bebauungsziffer	max.	30 %
Zone WG3	Gebäudelänge	max.	40 m
	Bebauungsziffer	max.	30 %

7.3 Ausnahmewilligungen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

Dies gilt insbesondere bei den in § 7 Abs 2 RBV vorgesehenen Fällen sowie

- bei vorbestandene Bauten
- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- für Massnahmen die dem Umweltschutz dienen

7.4 Pflichtparkplätze

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

7.5 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Uferschutz-, Naturschutz- und Grünzonen.

C WOHNZONEN SOWIE WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

8 NUTZUNGSARTEN IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

8.1 Zulässige Nutzungen in den Wohnzonen

Die in den W-Zonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG.

§ 21 RBG:

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

8.2 Zulässige Nutzungen in den Wohn- und Geschäftszonen

Die in den WG-Zonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 21 Abs. 2 RBG.

Die in der Zone WG3a zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 21 Abs. 3 RBG

§ 21 Abs. 2 RBG:

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

Solche Betriebe sind z.B.:

Läden

Architekturbüros

Arztpraxen

Fitnessstudios

Coiffuregeschäfte

Malerwerkstätten

Restaurants

Glasmulden

Autoelektriker

Sanitärbetriebe

Pferdestall mit max. 2 Pferden
etc.

§ 21 Abs. 3 RBG:

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.

9 MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

9.1 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2a

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	25 %
Sockelgeschosshöhe	0.5 m bei Hangneigung < 15 % 1.0 m bei Hangneigung = 15 %
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäudelänge	25.0 m
LES	II

9.2 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2b

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	28 %
Sockelgeschosshöhe	0.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäudelänge	25.0 m
LES	II

9.3 Zweigeschossige Bauten in der Zone WG2

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	30 %
Sockelgeschosshöhe	0.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäudelänge	35.0 m
LES	II

9.4 Dreigeschossige Wohnbauten in der Zone W3

Vollgeschosszahl	3
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	28 %
Sockelgeschosshöhe	0.5 m bei Hangneigung < 15 % 1.0 m bei Hangneigung = 15 %
Fassadenhöhe	9.0 m
Gebäudehöhe	13.0 m
Gebäuelänge	42.0 m
LES	II

9.5 Dreigeschossige Bauten in der Zone WG3

Vollgeschosszahl	3
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	28 %
Sockelgeschosshöhe	0.5 m bei Hangneigung < 15 % 1.0 m bei Hangneigung = 15 %
Fassadenhöhe	9.0 m
Gebäudehöhe	13.0 m
Gebäuelänge	42.0 m
LES	II

9.6 Dreigeschossige Bauten in der Zone WG3a

Vollgeschosszahl	3
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	28 %
Sockelgeschosshöhe	0.5 m bei Hangneigung < 15 % 1.0 m bei Hangneigung = 15 %
Fassadenhöhe	9.0 m
Gebäudehöhe	13.0 m
Gebäuelänge	42.0 m
LES	III

9.7 Nebenbauten in den Wohnzonen

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

Bebauungsziffer	7 %
Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	5.0 m

Wird eine Nebenbaute (z.B. Garage) in ein Vollgeschoss eingebaut, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Fläche der Nebenbaute, dividiert durch die projektierte Vollgeschossszahl.

10 DÄCHER IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

10.1 Dachgestaltung

Zugelassen sind:

- Flachdach, begrünt
- Pultdach, begrünt
- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Satteldach mit Widerkehr *
- Mansarddach **
- Tonnendach

Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° und grösser als 35 m^2 sind zu begrünen mit Ausnahme von begehbaren Dachflächen, die als Terrasse genutzt werden.

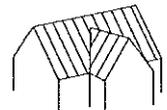
Es sind matte Bedachungsmaterialien zu wählen.

* Widerkehre dürfen nicht breiter sein als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge und müssen mindestens 1.0 m tiefer liegen als der First des Hauptdaches.

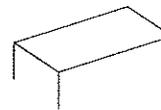
** Bei Mansarddächern muss der Neigungswechsel mindestens 1.0 m hinter der Fassadenflucht liegen.



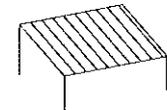
Satteldach



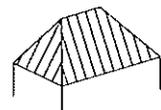
Satteldach mit Widerkehr



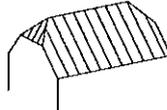
Flachdach



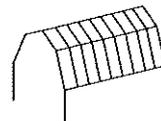
Pultdach



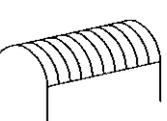
Walmdach



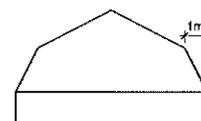
Krüppelwalmdach



Mansarddach



Tonnendach



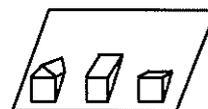
Neigungswechsel beim Mansarddach

10.2 Bauteile an und auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Zusammen dürfen sie nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen.

Die Bauteile auf dem Dach sind harmonisch anzuordnen. Deren Proportionen und Materialwahl sind auf das Gesamtgebäude abzustimmen.

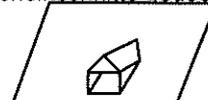
Dachaufbauten zurückversetzt:
Giebel-, Schlepp-, Flachdachlukarnen



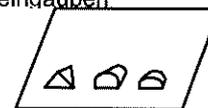
Dachaufbauten fassadenbündig



Dacheinschnitte gedeckt



Kleingauben



kleine Lukarnen



Dachflächenfenster / Glasziegel

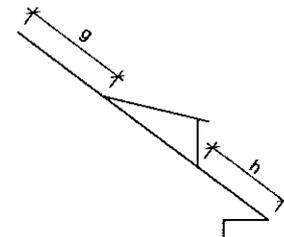
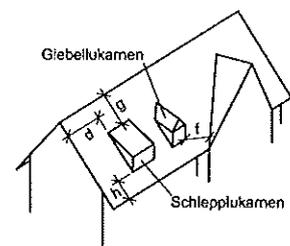
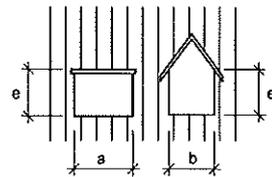


10.3 Dachaufbauten

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. 50 % der Fassadenlänge
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden (d) oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen (f) mind. 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) mind. 1.0 m
- Abstand der Dachaufbauten zur Traufe (h) mind. 0.8 m (Schrägmass)



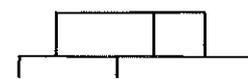
10.4 Dachaufbauten bei Flachdächern

Dachaufbauten bei Flachdächern sind nur in der Zone W2 und WG2 zulässig.

Dachaufbauten (Attikageschosse) bei Flachdächern dürfen maximal 50 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche ausmachen. Sie dürfen eine Höhe von maximal 3.0 m aufweisen.

Talseitig muss der Dachaufbau ab Oberkante Brüstung hinter einem Winkel von 45° liegen.

Bergseitig darf der Dachaufbau fassadenbündig sein. Die Fassadenhöhe erhöht sich dabei um maximal 3.0 m, wobei sich das Attikageschoss durch entsprechende Gestaltung und Materialisierung von der darunterliegenden Fassade der Vollgeschosse unterscheidet.



Flachdach mit Attikageschoss

10.5 Einschnitte

Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

11 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.0 m in der Ebene bzw. 1.5 m ab einer Hangneigung von 15 % nicht überschreiten. Abgrabungen dürfen maximal die lotrechte Höhe von 1.5 m aufweisen.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m Höhe erfordern ein ordentliches Baugesuch.

Für Garagenzufahrten sind Abgrabungen bis zu 3.0 m zulässig.

Stützmauern dürfen maximal 1.5 m hoch sein. Werden sie hintereinander gestaffelt, so müssen die Mauerkronen unter einem Winkel von maximal 45° liegen. In steilem Gelände kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten, wenn eine gute Gestaltung vorliegt.

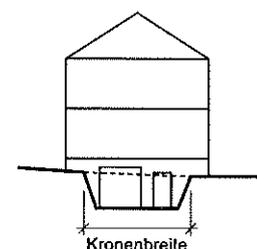
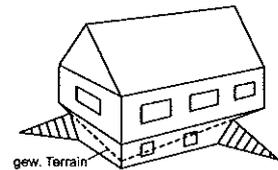
Hangneigungen entlang von Parzellengrenzen dürfen im Verhältnis 2:3 erstellt werden.

Stützmauern entlang von Gemeindestrassen haben einen Abstand von 50 cm zur Strassenlinie einzuhalten.

11.2 Terraineinschnitte am Haus

Zur Erschliessung von Garagen im Keller resp. Sockelgeschoss sind Terraineinschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig.

Für Hauseingänge sind solche mit einer Kronenbreite von max. 3.5 m zulässig.



D ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

12 GEWERBEZONE

12.1 Nutzungsart in der Gewerbezone

Die in den Gewerbebezonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 23 RBG.

§ 23 RBG:

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. (...)

⁶ In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberrinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

12.2 Nutzungsmass in der Gewerbezone

Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der Gewerbezone 12.0 m.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können vom Gemeinderat zur Bewilligung beantragt werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

12.3 Messweise in der Gewerbezone

Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für eine Gebäudetiefe von 12.0 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 12.0 m Gebäudetiefe neu angesetzt.

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

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können bewilligt werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

12.4 Umgebungsgestaltung in der Gewerbezone

Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Die Umgebung ist naturnah mit einer standortgerechten Bepflanzung zu gestalten. Die unbebauten Bodenflächen sollen – soweit sinnvoll – unversiegelt bleiben.

13 INDUSTRIEZONE

13.1 Nutzungsart in der Industriezone

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

In der Industriezone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV der Lärmschutzverordnung gemäss Art. 43 LSV. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Im Bereich, wo die Industriezone an die Wohn- und Geschäftszone grenzt, sind geeignete Vorkehren gegen übermässige Immissionen auf die Kernzone zu treffen. Innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes sind insbesondere Hecken und Sträucher sowie eine genügende Anzahl hochstämmiger Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.

13.2 Nutzungsmass in der Industriezone

Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der Industriezone 20.0 m.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können vom Gemeinderat zur Bewilligung beantragt werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Entlang der Grenze zur Kernzone darf auf einer Tiefe von 12.0 m die Gebäudehöhe von 12.0 m nicht übertroffen werden.

§ 23 RPG:

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

(...)

⁵ In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

Art. 31 Abs. 3 Baureglement:

Einzelne schlanke Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine und dergleichen dürfen die max. Gebäudehöhe von 20.0 m überragen.

13.3 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 m Gebäudetiefe neu angesetzt.

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

14 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

Die in den ÖW-Zonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 24 RBG.

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Die Gewährung des Enteignungsrechts innerhalb der ÖW-Zone richtet sich nach § 77 Abs. 1 RBG. 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 und fachgerecht zu unterhalten. Die Umgebung ist naturnah mit einer standortgerechten Bepflanzung zu gestalten. Die unbebauten Bodenflächen sollen – soweit sinnvoll – unversiegelt bleiben.

§ 24 RBG:

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

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

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

15 ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Die Definition der Zone für Sport- und Freizeitanlagen richtet sich nach § 26 RBG.

In Abweichung von § 26 RBG dürfen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen nur Spiel- und Sportfelder erstellt werden. Hochbauten sind nicht gestattet.

§ 26 RBG:

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete, in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen.

16 HECKEN UND FELDGEHÖLZE

Bei den Hecken und Feldgehölzen handelt es sich um Hecken und Feldgehölze innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese sind geschützt. Alle Massnahmen, welche diese Objekte in ihrem Bestand und Wert beeinträchtigen, sind untersagt. Dazu gehören insbesondere bauliche Massnahmen jeglicher Art, welche das Wurzelwerk beeinträchtigen. Die Gemeinde erarbeitet in Zusammenarbeit und im Einvernehmen der jeweiligen Grundeigentümer Pflegepläne.

17 UFERSCHUTZZONE

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

In dieser Zone sind alle Bauten und Anlagen, standortfremde Bepflanzungen, Terrainveränderungen, die Anwendung von Bioziden und Düngermitteln sowie andere Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, untersagt.

Nutzung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzone haben naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

18 ZUSTÄNDIGKEIT

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

19 FACHBERATUNG

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

20 ZUWIDERHANDLUNGEN

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

21 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 17. Juni 1991.

22 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.

23 RECHTSKRAFT

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

F BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: 6. November 2006

Beschluss der Gemeindeversammlung: 7. Dezember 2006

Referendumsfrist: -

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 1 vom 11. Januar 2007

Planaufgabe: 12. Januar 2007 bis 12. Februar 2007

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt

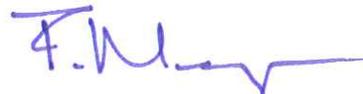
mit Beschluss Nr. 778 vom 22. Mai 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 21 vom 24.05.07

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeverwalter:



Der Landschreiber:



G RBV-ANHANG 11/1

Anhang 11/1

Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte ¹ zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf	
		Autoparkplätze	
		Parkplatz pro	
	Auf der Basis der BGF	Stammplatz ² GS	Besucherplatz ³ GB
Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartierplanun- gen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		P/Wohnung 1	P/Wohnung ⁴ 0.3
Dienstleistungen Schallerbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Arbeitsplatz 0.3
Übrige		0.4	0.2
Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe ⁵	1 Arbeitsplatz pro 60-200 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Arbeitsplatz 0.1
Grossbetriebe		Verkehrs- gutachten	Verkehrs- gutachten
Verkaufsgeschäfte Wenig kundenintensiv (Buchhandlung, Bijouterie etc.)	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/m ² VF 0.03
Kundenintensiv Laden bis 500 m ²	VF=0.7xBGF	0.4	0.06
Supermarkt bis 1000 m ²	VF=0.7xBGF	0.4	0.08
Einkaufszentren über 1000 m ² VF	VF=0.7xBGF	Verkehrs- gutachten	Verkehrs- gutachten
Restaurant	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF 1 Sitzplatz pro 2-4 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Sitzplatz 0.3
Andere	Literatur	Verkehrs- gutachten	Verkehrs- gutachten
BGF = Bruttogeschossfläche; GB = Grundbedarf Besucherplätze; GS = Grundbedarf Stammplätze; P = Autoparkplätze, VF = Verkaufsfläche		Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100% Plätze (unreduziert) bereitzustellen.	

1 Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend.

2 Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

3 Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

4 Jeder angelangene Parkplatz zählt voll

5 Niedriger Wert: Produktion; Hoher Wert: Lager

LISTE DER FÜR PLANUNG UND BAUWESEN WICHTIGEN GESETZES-GRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN UND GEMEINDEERLASSE

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
ZGB	
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	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
(K)	
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992