

Gemeinde Maisprach

Zonenreglement Siedlung

vom 25. Oktober 2006

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINES	5
1	Zweck und Geltungsbereich	5
2	Zoneneinteilung	5
3	Lärmempfindlichkeitsstufen	6
B	KERNZONE	7
4	Zweck und Geltungsbereich der Kernzone	7
5	Gestaltung	7
6	Gebäudekategorien	8
7	Dächer in der Kernzone	11
8	Freiräume	12
9	Ortsbilschonzone	14
10	Zone für öffentliche Werke und Anlagen in der Kernzone	14
11	Denkmalschutzzone	15
12	Aussichtsschutzzone	15
13	Bewilligungspflicht in der Kernzone	16
14	Baugesuche in der Kernzone	16
15	öffentliche Beiträge	16
16	Reklamen	17
17	Gestaltungsgrundlagen	17
C	WOHNZONE (W) UND WOHN- / GESCHÄFTSZONE (WG)	18
18	maximale Nutzungsmasse in der W- und WG-Zone	18
19	Definitionen und Berechnungsarten in der W- und WG-Zone sowie in der Kernzone	20
20	Dächer in den W- und WG-Zonen	24
21	Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen	26
D	GEWERBEZONE (G)	28
22	maximale Nutzungsmasse in der G-Zone	28
23	Messweise in der G-Zone	28
24	Fassaden- und Dachgestaltung	29
25	Abgrabungen und Stützmauern	29

E	ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE	30
26	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	30
27	Spezialzone Brüholden	30
28	archäologische Schutzzone	31
29	Uferschutzzone	31
30	Strassenraumgestaltung	31
F	BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART	32
31	spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften	32
32	Schlussbestimmungen	36
G	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	37

Bemerkungen

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

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

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

Im Kommentar mit als „bisher“ oder „neu“ bezeichnete Ausführungen vergleichen mit den Zonenvorschriften der Gemeinde aus dem Jahr 1992.

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

A ALLGEMEINES

1 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Siedlung Dorfkern sowie dem Zonenreglement Siedlung. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist definiert durch die Bauzonen und die zugehörigen Erschliessungsflächen. Im Zonenplan ist die Abgrenzung durch den Perimeter dargestellt..

Die Zonenvorschriften Siedlung gelten nicht für Landwirtschaftszonen und Waldareal.

2 ZONENEINTEILUNG

Innerhalb des Siedlungsgebietes sind folgende Zonen festgelegt:

- Kernzone
- Wohnzone W1
- Wohn- und Geschäftszonen WG2a, WG2b
- Gewerbezone G1
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
- Uferschutzzone USZ
- Archäologische Schutzzone ASZ
- Denkmalschutzzone DSZ
- Aussichtsschutzzone
- Spezialzone Brüholden

*neu sind:
Archäologische Schutzzone
Uferschutzzone
Denkmalschutzzone
Aussichtsschutzzone
Spezialzone Brüholden*

*Grünzone durch Uferschutzzone ausgetauscht
WG2a und WG2b als WG2a zusammengefasst, WG2c neu WG2b*

3 LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN

- | | |
|---|---------|
| • Kernzone | LES III |
| • Wohnzone W1 | LES II |
| • Wohn- und Geschäftszonen WG2a, WG2b | LES II |
| • Gewerbezone G1 | LES III |
| • Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA | LES III |
| • Spezialzone Brüholden | LES II |

B KERNZONE

4 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH DER KERNZONE

Die Zonenvorschriften für den Dorfkern bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung alter Ortskerne innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

Die Vorschriften für die Kernzone beziehen sich auf die Inhalte im Zonenplan Siedlung, Dorfkern.

Die Kernzone ist unterteilt in:

- Vorplatz-, Hofstatt- und Gebäudebereiche
- Ortsbildschonzone (nach § 17 RBV)
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen in der Kernzone

5 GESTALTUNG

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

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

Die Bauherrschaft soll Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung frühzeitig anhand von Vorstellungen, Skizzen, Entwürfen etc. mit der Gemeinde resp. der beratenden Fachstelle vorabklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

Die Nutzungsart in der Kernzone richtet sich nach § 22 Abs. 1 RBG:

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe (§ 22 Abs. 1 RBG).

Die Kernzone ist für die Qualität des Ortsbildes von zentraler Bedeutung. Entsprechend erhält die Gemeinde grössere Einflussmöglichkeiten auf die Bautätigkeit als im übrigen Siedlungsgebiet.

Um unnötige Kosten für die Bauherrschaft zu verhindern werden frühzeitige Vorabklärungen empfohlen. Ansonsten geht die Bauherrschaft das Risiko ein, dass Kanton oder Gemeinde Einsprache gegen das Baugesuch erheben müssen.

6 GEBÄUDEKATEGORIEN

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Dorfkern dargestellt und eingefärbt. Ihr bestehendes Bauvolumen kann vollständig ausgebaut und umgenutzt werden. Bei Ersatzneubauten kann das ursprüngliche Bauvolumen wieder erstellt werden. Die Bebauungs- und Nutzungsziffer müssen dabei nicht berücksichtigt werden.

Für Umbauten und Ersatzneubauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

6.1 geschützte Bauten

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Umnutzungen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

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

Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte Bauten ein absolutes und für erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot. Bei kantonal geschützten Bauten ist die kantonale Denkmalpflege zuständig.

Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen beibehalten werden.

Kantonal geschützte Bauten (...) dürfen durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals (§ 9 DHG).

Den kantonal geschützten Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Veränderungen im Innern und Äussern wie auch Renovationen usw. bedürfen einer Bewilligung durch die kantonale Denkmalpflege.

Diese Bauten unterliegen den Schutzbestimmungen des Kantons, sie sind zugleich auch der Kategorie „kommunal geschützte Bauten“ zugeteilt.

6.2 erhaltenswerte Bauten

Diese Bauten sind bezüglich Lage, Stellung und Volumen sowie meist auch im Hinblick auf die Bausubstanz für das Dorfbild von Bedeutung. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist, soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll, zu erhalten.

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

Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen nach Möglichkeit beibehalten werden.

6.3 übrige Bauten

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

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

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten sowie An- und Nebenbauten kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Stellen von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

Auch diese Gebäude sind für das Ortsbild von Bedeutung. Umbauten oder Ersatzneubauten sollen eine Verbesserung für das Ortsbild bringen. Diese Bauten besitzen in der Regel keine historisch wertvolle Bausubstanz.

6.4 Neubauten

Neue Wohnbauten sind im Rahmen der im Plan eingezeichneten Baufelder möglich. Die kubische Gestaltung und die Situierung muss auf die traditionellen Strukturen im Ortskern Rücksicht nehmen.

Sind bestehende Gebäude im Zonenplan Siedlung Dorfkern nicht einer der vorgenannten Kategorien zugeordnet, müssen sie abgebrochen werden, wenn im Baubereich auf der gleichen Parzelle ein Neubau realisiert wird.

Neubauten sollen architektonisch so gestaltet werden, dass sie als solche erkennbar sind. Situierung und Abmessung haben sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Eine Kopie von Bauten vergangener Zeiten wird nicht angestrebt.

Die im Plan eingezeichnete mögliche bebaubare Fläche (bF) und die weitere Nutzungsmasse orientieren sich an der bisherigen Bebauungsziffer in der Kernzone. Nicht eingefärbte Gebäude sind in diese Berechnung als

Als maximales Nutzungsmass gilt die im Baufeld eingetragene bebaubare Fläche (bF). Die weiteren Nutzungsmasse für Neubauten sind:

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Nutzungsziffer	frei
Sockelgeschosshöhe	1.0 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	13.0 m
Gebäuelänge	frei

Im Baubereich Mühleweiler, welcher im Zonenplan Siedlung Dorfkern mit dem Buchstaben A bezeichnet ist, beträgt die maximale Fassadenhöhe 5.0 m ab gewachsenem Terrain. Die Dachform hat in besonderem Mass auf die Sichtbeziehungen zum historisch wertvollen Ensemble von Mühlegebäuden und alter Fabrik Rücksicht zu nehmen. Es ist in Abweichung von den ordentlichen Zonenvorschriften ein extensiv begrüntes Flach- oder ein Steildach resp. eine angemessene Kombination möglich, welche sich optimal in das Ortsbild einfügen soll. Ein Bauprojekt ist in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten und umzusetzen. Das Vorliegen von Detailplänen ist für das Baugesuch zwingend erforderlich.

In steilem Gelände kann das Sockelgeschoss im Einvernehmen mit der Fachstelle der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege auf max. 3.0 m erhöht werden, wenn dies mit dem Ortsbild und den gewachsenen Strukturen des Dorfes vereinbar ist.

Definition der baulichen Nutzung und die Messweise der Gebäudemasse richtet sich nach den Vorgaben in Ziffer 19.

Reserve eingerechnet. Darum müssen sie abgebrochen werden, wenn auf der entsprechenden Parzelle die Nutzungsreserve beansprucht wird. Ansonsten gilt für diese Gebäude die Bestandesgarantie gemäss §§ 109 f RBG. Mit den Neubauten wird eine punktuelle Verdichtung des historischen Dorfkerns unter Wahrung des gewachsenen Ortsbildes angestrebt.

Für die spezielle Situation im Mühleweiler werden weitergehende Regelungen festgelegt.

7 DÄCHER IN DER KERNZONE

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

Bestehende Krüppelwalmdächer sind zu erhalten.

Für An- und Nebenbauten im Hofstattbereich sind auch andere Dachformen und nicht glänzende Bedachungsmaterialien zulässig.

An der Giebelseite sind Dachüberstände über 20 cm nicht zulässig.

7.1 Bauteile auf dem Dach

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

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen sind nur bei einer klaren Teilung der Dachfläche zwischen ehemaligen Wohn- und Ökonomieanteilen möglich.

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

Dacheinschnitte sind nur auf wenig einsehbaren Rückseiten der Gebäude zulässig und mit offenen Schleppe- oder Giebeldächern zu versehen.

Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.

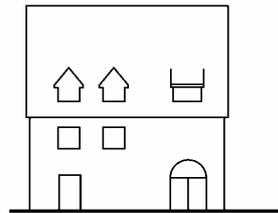
Sonnenkollektoren und ähnliches sind nur zulässig, wenn sie sich auf wenig einsehbaren Dachflächen von Nebengebäuden befinden und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Sende- und Empfangsantennenanlagen sind auf den Dachflächen innerhalb der Kernzone nicht zulässig.

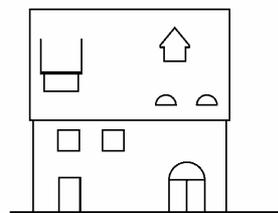
Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie im Durchmesser kleiner als 0.6 m sind und unauffällig am Boden oder an der Fassade platziert werden.

Die Dachlandschaft im Ortskern ist für das Erscheinungsbild des Dorfes entscheidend. Die bestehenden Dächer sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume soll jedoch ermöglicht werden. Kleine Giebelüberstände sind in Maisprach und Umgebung typisch. Ebenso sind an speziellen Standorten Krüppelwalmdächer typisch.

sinnvolle mögliche Anordnung der Dachaufbauten:



schlechte Anordnung der Dachaufbauten:



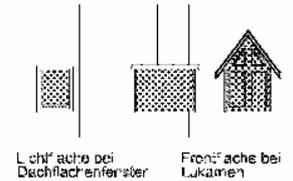
Weitere Darstellungen von Dachaufbauten finden sich im Kommentar zu Ziff. 20.3.

In speziellen Fällen sind Ausnahmen für Sonnenkollektoren auf Hauptgebäuden denkbar, wenn dies vom Gemeinderat unterstützt und vom Kanton als Einzelfall akzeptiert wird.

7.2 Massvorschriften für Dachaufbauten

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- | | |
|--|--------------------|
| • Lukarnen in der unteren Dachfläche
Frontfläche | 1.8 m ² |
| • Kleingauben
Frontfläche | 0.5 m ² |
| • überdeckte Dacheinschnitte
Frontfläche | 2.5 m ² |
| • Dachflächenfenster
Lichtfläche | 0.3 m ² |
| • Gesamtflächen für Dachflächenfenster
Lichtfläche pro zugehöriger Dachfläche | 2 % |



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

Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine bessere Lösung erreicht wird.

8 FREIRÄUME

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für neue Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Zum wertvollen historisch gewachsenen Ortsbild gehört auch eine entsprechende Bepflanzung.

8.1 Vorplatzbereich

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

Dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern oder nicht immatrikulierten Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

Der Vorplatzbereich ist von festen oder dauernden Bauten aller Art freizuhalten.

Vorplätze befinden sich überwiegend zwischen Gebäuden und Strasse oder anderen Wegen. Hier befinden sich Vorgärten, Parkierungsflächen oder Fussgängerbereiche. Sie prägen den Strassenraum wesentlich. Entsprechend ist ihrer Gestaltung die gebührende Aufmerksamkeit zu widmen.

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen, Pflasterungen ohne Mörtelfugen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Ein Grossteil der Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen.

Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern, Grünhecken, Trockenmauern etc.).

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Gestaltung der Freiräume im Dorf. Diese sind im Rahmen von Neugestaltungen angemessen zu berücksichtigen.

8.2 Hofstattbereich

Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

Im Hofstattbereich sind als Kleinbauten und Einrichtungen bis zu 10 % der Hofstattfläche Garagen, Carports, Schöpfe und dergleichen zugelassen. Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandene[n] Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen beantragen.

8.3 Garagenrampen und Garagen

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

Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

Im Strassenbild sichtbare, frei stehende Garagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat eine Bewilligung für Garagen beantragen, die in Form, Materialisierung und Konstruktion auf die traditionelle dörfliche Architektur Rücksicht nehmen, beantragen.

Feste oder dauernde Bauten aller Art sind auf den Vorplätzen verboten. Ebenso ist die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern verboten.

Auch der Hofstattbereich soll ansprechend gestaltet werden. Es sind nur in beschränktem Umfang Kleinbauten möglich. Das Mass dafür wurde gegenüber der bisherigen Regelung verdoppelt. Im Gegenzug entfällt die Möglichkeit einer Bebauung über die Bebauungsziffer.

8.4 geschützte Bäume

Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

Vor dem Fällen ist dem Gemeinderat rechtzeitig Meldung zu machen. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

8.5 Brunnen

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

9 ORTSBILDSCHONZONE

Bauliche Massnahmen in der Ortsbildschonzone müssen nach den Zielsetzungen und Vorgaben der Kernzone vorgenommen werden. Es gelten die folgenden maximalen Nutzungsmasse:

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	28 %
Nutzungsziffer	45 %
Sockelgeschosshöhe	1.0 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäuelänge	20.0 m

Ortsbildschonzonen bezwecken die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild (RBV § 17).

Das Ortsbild besteht ursprünglich aus dem Dorfkern und dem Mühleweiler. Das Areal zwischen beiden hat den Charakter der Wohn- und Geschäftszone (WG2a), ist jedoch für die Erscheinung des historischen Ortsbildes von Bedeutung. Dieser Situation wird eine Ortsbildschonzone gerecht, indem sie der Gemeinde Einfluss auf ortsbildrelevante Aspekte wie Gebäudeanordnung, Dachgestaltung etc. zugesteht. Die Nutzungsmasse entsprechen jenen der Zone WG2a.

10 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN IN DER KERNZONE

Die im Dorfkern ausgewiesene Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist mit den Vorschriften der Kernzone überlagert und hat sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

Auch öffentliche Werke und Anlagen haben sich in das Ortsbild einzufügen und unterliegen deshalb sinngemäss den gleichen Bestimmungen.

11 DENKMALSCHUTZZONE

Die Denkmalschutzzone Kirchhügel dient dem Erhalt des äusserst wertvollen Ortsbildes im Bereich der Kirche. Es darf nichts unternommen werden, was das Ortsbild beeinträchtigt. Veränderungen an den Bauten und der Umgebung dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

Die Denkmalschutzzone um die Fabrikantenvilla Brüholden dient deren Schutz. Bauliche Massnahmen wie Um- oder Neubauten etc. müssen auf das unter Schutz stehende Gebäude besonders Rücksicht nehmen.

Die Denkmalschutzzone im Mühleweiler dient dem Schutz des Ensembles der geschützten Gebäude von Mühle und alter Fabrik. Neubauten sind nur im ausgewiesenen Baufeld möglich. Sie müssen auf das unter Schutz stehende Ensemble besonders Rücksicht nehmen.

Denkmalschutzzonen dienen der Erhaltung von Schutzobjekten und ihrer Umgebung. (RBV § 18 Abs. 1)

Die Kirche und ihre Umgebung stehen unter kantonalem Schutz. Dem wird mit der Denkmalschutzzone Rechnung getragen.

Auch die Fabrikantenvilla Brüholden steht unter kantonalem Schutz. Zum Charakter des Gebäudes gehört auch seine Umgebung. Die mögliche bauliche Nutzung und Erneuerung muss diesen Umständen Rechnung tragen. Das Gebäude Wintersingerstrasse 24a kann ersetzt werden.

Das Ensemble kantonal geschützter Gebäude von Mühle und alter Fabrik hat eine hohe Qualität. Der Umgebungsschutz gewährleistet, dass diese auch bei einer Erweiterung des bestehenden Mühlebetriebes gewahrt bleiben.

12 AUSSICHTSSCHUTZZONE

Die Aussicht darf nicht verbaut werden.

An der Buuserstrasse darf die Höhe des Firstes von talseitigen (Ersatz-)Neubauten im Baubereich nicht mehr als 1.5 m über dem Strassenniveau der Buuserstrasse liegen. Um dies zu erreichen, kann bei Dachform und -neigung ausnahmsweise von den Zonenvorschriften abgewichen werden.

13 BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE

Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrennovationen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen.

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

Alle relevanten Änderungen an Gebäuden und im Aussenraum müssen der Gemeinde, ihrer Fachstelle oder gegebenenfalls der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung unterbreitet werden.

14 BAUGESUCHE IN DER KERNZONE

Ist es für die Beurteilung von einem Bauvorhaben notwendig, kann die Gemeinde nebst den üblichen Unterlagen die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle etc. verlangen. Bei Neubauten und grösseren baulichen Veränderungen sind mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 einzureichen. Farb- und Materialmuster sind zum gegebenen Zeitpunkt vorzulegen.

Um die Tragweite von Veränderungen abschätzen zu können, ist eine umfassende Dokumentation notwendig. Entsprechende Unterlagen kann die Gemeinde anfordern.

15 ÖFFENTLICHE BEITRÄGE

Für kommunal geschützte und erhaltenswerte Bauten liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes, dem öffentlichen Interesse und den entstehenden Mehrkosten.

Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Vorplatzgestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

Die Vergabe der Gelder orientiert sich an der kantonalen Praxis.

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren.

Die Gemeinde kann Beiträge sprechen, sie muss jedoch nicht. Damit kann ein Anreiz geschaffen werden, bessere Lösungen zu realisieren.

16 REKLAMEN

Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Alle Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0,2 m², sind bewilligungspflichtig.

Werbung kann im Strassen- oder Ortsbild störend wirken. Grössere Elemente sind deshalb bewilligungspflichtig.

17 GESTALTUNGSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien und Inventare erlassen.

Beispiele solcher Richtlinien und Inventare sind:

- Inventarisierung Ortskern
- Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
- Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder der Parkierung
- Architektonische Richtlinien

Solche Richtlinien sind für den entsprechenden Bereich richtungsweisend.

Bisher bestehen noch keine solchen Richtlinien.

C WOHNZONE (W) UND WOHN- / GESCHÄFTSZONE (WG)

Die Nutzungsarten in der Wohnzone und den Wohn- und Geschäftszonen richten sich nach § 21 RBG:

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

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. (§ 21 Lit. 1-2 RBG).

18 MAXIMALE NUTZUNGSMASSE IN DER W- UND WG-ZONE

18.1 eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	28 %
Nutzungsziffer	24 %
Sockelgeschosshöhe	3.0 m
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	7.5 m
Gebäudelänge	20.0 m

Für die Regelbauweise werden die bisherigen Masse beibehalten. Bebauungs- und Nutzungsziffer wurden um 3 % angehoben. Dafür entfällt die bisherige Wintergartenregelung. Diese erfüllte ihren Zweck (Energieeinsparung) nicht und bewirkt teilweise das Gegenteil.

18.2 zweigeschossige Wohnbauten in der Zone WG2a

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	28 %
Nutzungsziffer	45 %
Sockelgeschosshöhe	1.0 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäudelänge	20.0 m

Für die Regelbauweise werden die bisherigen Masse beibehalten. Bebauungs- und Nutzungsziffer wurden um 3 % angehoben. Dafür entfällt die bisherige Wintergartenregelung. Diese erfüllte ihren Zweck (Energieeinsparung) nicht und bewirkt teilweise das Gegenteil.

18.3 Zweigeschossige Wohnbauten mit erhöhtem Sockelgeschoss in der Zone WG2b

Vollgeschossezahl	2	<p>bisher: WG2c Für die Regelbauweise werden die bisherigen Masse beibehalten. Bebauungs- und Nutzungsziffer wurden um 3 % angehoben. Dafür entfällt die bisherige Wintergartenregelung. Diese erfüllt ihren Zweck (Energieeinsparung) nicht und bewirkt teilweise das Gegenteil. Die Sockelgeschosshöhe ist aufgrund der Entwässerungssituation höher als in WG2a.</p>
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	
Bebauungsziffer	28 %	
Nutzungsziffer	45 %	
Sockelgeschosshöhe	1.5 m	
Fassadenhöhe	6.0 m	
Gebäudehöhe	10.0 m	
Gebäuelänge	20.0 m	

18.4 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen

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

Bebauungsziffer	7 %
Nutzungsziffer	frei
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	5.5 m

19 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DER W- UND WG-ZONE SOWIE IN DER KERNZONE

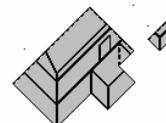
19.1 Bebauungsziffer

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussenliegende Keller- und Eingangstreppe, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- Nutzungsfreie Bauten gemäss Ziffer 19.3

Die Bebauungsziffer richtet sich nach § 47 Lit. 1 RBV:

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 (§ 47 Lit. 1 RBV).



*Die grau eingefärbten Flächen zählen zur Bebauungsziffer
Pergolen sind generell unbedeckt. Sobald sie mit einem Dach versehen sind, müssen die entsprechenden Bebauungsziffern eingehalten werden.*

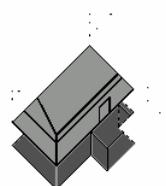
19.2 Nutzungsziffer

Nicht zur Nutzungsfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 19.3
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden

Die Nutzungsziffer richtet sich nach § 48 RBV.

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzungsfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden (§ 48 RBV).



Die grau eingefärbten Flächen zählen zur Nutzungsziffer

19.3 nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur bebauten Fläche oder Nutzungsfläche gezählt:

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- Nebenbauten und Gebäudeteile wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7 % der massgebenden Parzellenfläche.
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die maximal bis zu ¼ ihres Umfangs in Erscheinung treten.
- Aussenwandstärken über 35 cm im Rahmen energiesparender Bauweisen (z.B. Minergie etc.)

19.4 massgebende Parzellenfläche

Parzellenteile, die in der Uferschutzzone liegen, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung für die Abtretung an die Gemeinde berücksichtigt wurde.

Die massgebende Parzellenfläche richtet sich nach

§ 46 RBV.

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat.

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftzone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden (§ 46 Abs. 1 und 2 RBV).

Nutzungsübertragungen sind nicht vorgesehen.

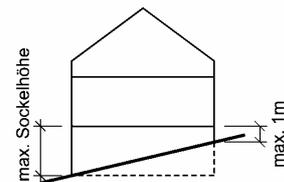
19.5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

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

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln (§ 50 Abs. 1 RBV).

19.6 Sockelgeschoss

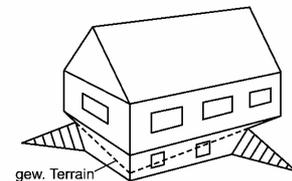
Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Ziffern 6.4, 18.1, 18.2 und 18.3 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassade flucht.



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.

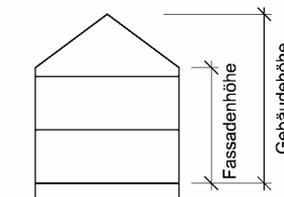
Abgrabungen am Sockelgeschoss dienen der Belichtung. Ihre Höhe ist beschränkt. Die Erschliessung eines Hauseinganges oder einer Garage im Sockelgeschoss benötigt einen Terraineschnitt am Haus nach Ziff. 21.1 dieses Reglements.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen beantragen, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

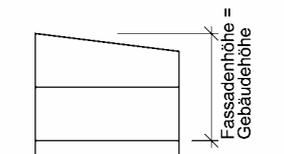


19.7 Fassadenhöhe

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



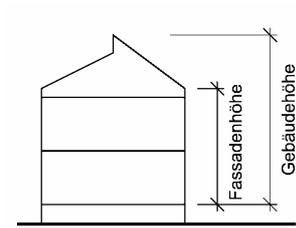
Bei Pult- und Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.



19.8 Gebäudehöhe

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

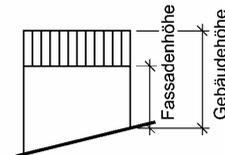
Satteldächer mit einem in der Höhe versetzten First unterliegen hinsichtlich der Messweise der Gebäude- und Fassadenhöhe den gleichen Bestimmungen wie normale Satteldächer.



19.9 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

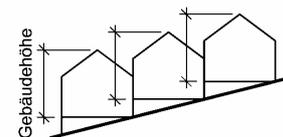
Die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.



19.10 versetzte Geschosse

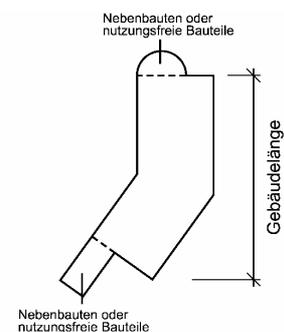
Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.



19.11 Gebäudelänge

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

Für Nebenbauten sowie Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.



20 DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN

20.1 Dachgestaltung

In den Wohn- und Wohngeschäftszonen ist die Dachform frei wählbar.

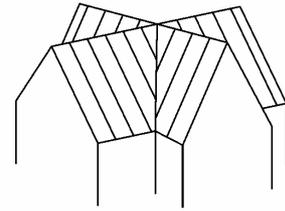
Kreuzgiebeldächer sind nicht zulässig. Bei Steildächern sind Widerkehre nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens ein Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

Bei Tonnen- und Mansardendächern beträgt die maximale Dachneigung 75° . Das Material des Daches muss so gewählt werden, dass nicht der Eindruck einer Fassade entsteht.

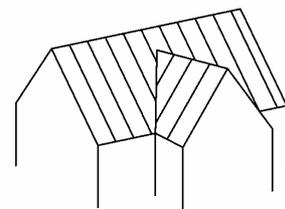
Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Dächer mit weniger als 10° Neigung und über 35 m^2 Grundfläche sind extensiv zu begrünen.

Im Sinne einer Liberalisierung wird die Dachform freigegeben. Gewisse Formen bleiben verboten und Vorschriften werden gemacht um zu verhindern, dass das Dach als eigenes Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

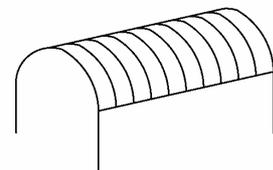
Kreuzgiebeldächer sind nicht zulässig:



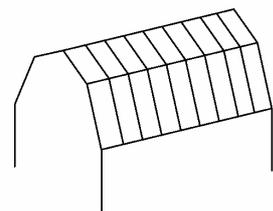
Widerkehre sind zulässig:



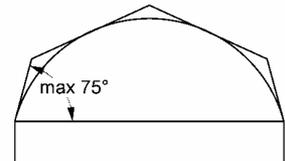
Tonnendach:



Mansardendach:



Maximale Dachneigung:



20.2 Bauteile an und auf dem Dach

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

Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume soll ermöglicht werden. Bisher waren Dachaufbauten bei zweigeschossigen Bauten nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Neu wird stattdessen auf eine ansprechende Gesamtwirkung Wert gelegt.

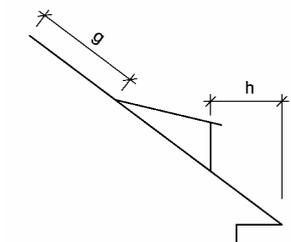
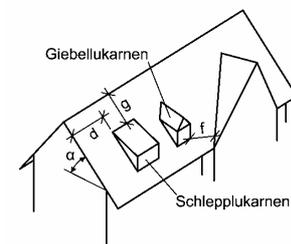
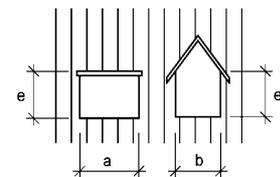
20.3 Dachaufbauten

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

Die Masse entsprechen mit geringen Abweichungen den bisherigen Vorschriften.

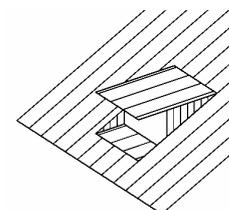
Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

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



20.4 Dacheinschnitte

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



20.5 liegende Dachfenster

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

20.6 Antennenanlagen

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

Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für (...) Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang (§ 92 RBV).

Für Antennen werden Gestaltungsaufgaben gemacht. Ein generelles Verbot ist nicht zulässig

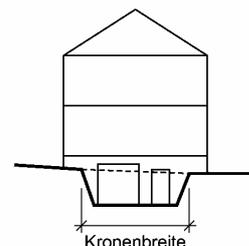
21 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN

21.1 Terraineinschnitte am Haus

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

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

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



Die maximale Kronenbreite für Abgrabungen zur Erschliessung des Sockelgeschosses wird beschränkt, damit dieses nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Soll nur die Belichtung des Sockelgeschosses verbessert werden, gilt Ziff. 19.6 dieses Reglements.

21.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m und Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen.

Das neu gestaltete Terrain hat sich in die Umgebung einzufügen. Für den Strassenbau, bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände oder in Geländewannen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Die Freiraumgestaltung soll sich dem gewachsenen Terrain anpassen und sich in die Umgebung einfügen.

D GEWERBEZONE (G)

Die Nutzungsart der Gewerbezone richtet sich nach

§ 23 RBG.

Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind (§ 23 Abs. 1 RBG).

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und –inhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden (§ 23 Abs. 5 RBG).

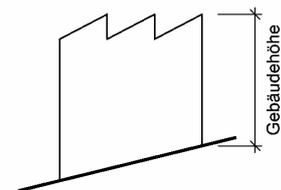
22 MAXIMALE NUTZUNGSMASSE IN DER G-ZONE

Vollgeschosszahl	frei
Bebauungsziffer	frei
Nutzungsziffer	frei
Sockelgeschosshöhe	keine
Fassadenhöhe	frei
Gebäudehöhe	8.0 m
Gebäuelänge	frei

23 MESSWEISE IN DER G-ZONE

Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom höchsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für eine Gebäudetiefe von 10 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 10 m Gebäudetiefe neu angesetzt.

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



Neu gilt eine gemessene Gebäudehöhe nur für eine Tiefe von 10 m. Durch diese Stufung treten Gewerbebauten am Hang weniger in Erscheinung.

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.

24 FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

In der Gewerbezone ist die Dachform frei wählbar.

Fassaden und Dächer sind bezüglich Material und Farbgebung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Dächer mit weniger als 10° Neigung sind extensiv zu begrünen.

Fassaden und Dächer können frei gewählt werden, so lange sie nicht störend in Erscheinung treten.

25 ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 4 m auf 1/3 des Gebäudeumfanges zulässig.

Stützmauern mit einer Höhe von über 3 m sind zu begrünen. Stützmauern aus Drahtschotterkörben müssen nicht begrünt werden.

E ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

26 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

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

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

Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

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

Die Nutzungsart der Zone für öffentliche Werke und Anlagen richtet sich nach § 24 RBG.

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:
die Gemeinwesen;
andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
Inhaber staatlicher Konzessionen;
Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.
Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind (§ 24 Abs. 1 und 2 RBG).

Die Gemeinde muss Freiräume nach Möglichkeit erhalten und ökologisch sinnvoll gestalten. Damit übernimmt sie eine Vorbildfunktion für Private.

27 SPEZIALZONE BRÜHOLDEN

Ziel ist es, den Charakter des Ensembles bestehend aus dem kantonal geschützten Wohnhaus und dem zugehörigen Ökonomiegebäude zu erhalten.

Das Ökonomiegebäude innerhalb der Spezialzone (im Plan schwarz) kann abgebrochen und durch ein dem bestehenden Gebäude ähnliches Volumen ersetzt werden. Ein solcher Neubau kann als Wohn-, Wohn- und Geschäftsgebäude oder Nebengebäude genutzt werden. Er soll sich gegenüber dem kantonal geschützten Hauptgebäude unterordnen indem er die entsprechende Stellung (Standort, Firstrichtung parallel zum Hang) und Typologie (Charakter eines Nebengebäudes, Holzkonstruktion) des zu ersetzenden Gebäudes aufnimmt. Für einen Neubau ist das Einverständnis von Kanton und Gemeinde einzuholen.

28 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

In der Schutzzone sind keine Bodeneingriffe zulässig, die über die bisher übliche Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten (§ 19 RBV).

*Drei Archäologische Schutzzone*n werden ausgewiesen:

- *Römische Villa und frühmittelalterliche Siedlung Hübel*
- *Römische und frühmittelalterliche Siedlung Bündtenwinkel*
- *Frühmittelalterliche Gräber Brühodenstrasse*

29 UFERSCHUTZZONE

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zone widersprechen, sind untersagt. Bewirtschaftung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzone haben naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere (§ 13 RBV).

Unzulässig sind in dieser Zone sämtliche Bauten, Anlagen und Garteneinrichtungen, Terrainveränderungen und standortfremde Bepflanzungen. Standortgerechte Ufervegetation ist zu erhalten und wo nötig zu ergänzen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist verboten und die Uferschutzzone darf nicht als Lagerplatz genutzt werden.

Die bisherige Grünzone wurde in die Uferschutzzone übernommen.

Terrainveränderungen im Rahmen von Renaturierungen der Uferschutzzone entsprechen der Zielsetzung und sind daher möglich (vgl. Erwägungen RRB).

30 STRASSENRAUMGESTALTUNG

Die im Plan eingetragenen Strassenraumgestaltungen bezwecken die Verbesserung der Verkehrssicherheit, die Aufwertung des Orts- und Strassenbildes und die ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

Markante Bäume beispielsweise können die Ortseingänge und Kreuzungsbereiche markieren. Die optische Verengung des Strassenraumes trägt zu einer Temporeduktion im Siedlungsgebiet bei.

Diese Anliegen sind mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen zu koordinieren und spätestens bei Strassenkorrekturen resp. -ausbauten angemessen im Bauprojekt zu berücksichtigen.

Auch die Umgestaltung des Dorfplatzes soll das Dorfzentrum aufwerten und die Siedlungsqualität erhöhen.

Kantonsstrassen stehen unter der Hoheit des Kantons. Aus dieser Bestimmung können daher keine Rechtsansprüche abgeleitet werden (vgl. Erwägungen RRB).

F BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

31 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

31.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass keine Störwirkung entsteht. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Bauhöhe, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

31.2 Umgebungsgestaltung

Öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

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

Unbebaute Bodenflächen sollen möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden.

Zu den öffentlichen Freiräumen zählen insbesondere Strassenräume und Wege sowie die OeWA-Zonen.

31.3 Nutzungsumlagerung

Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungs- und Nutzungsziffern beantragen. Dies ist möglich, wenn mit dieser Massnahme bessere Lösungen für das Ortsbild oder für die bestehende geschützte bzw. erhaltenswerte Bausubstanz erreicht werden kann.

Sofern eine Bebauungs- und Nutzungsziffer vorgesehen ist, können die Gemeinden eine Nutzungsumlagerung gestatten, wobei von der Bebauungsziffer abgewichen werden kann.

Die Gemeinden regeln in den Zonenvorschriften die Voraussetzungen für die Nutzungsumlagerung. (§ 89 RBG)

Von der Nutzungsziffer darf nur dann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die nutzbare Fläche von nicht realisierten Dachgeschossflächen umgelagert wird (vgl. Erwägungen RRB).

31.4 Quartierplanung

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von min. 3000 m² möglich.

Der Gemeinderat kann ein angemessenes Mass an erneuerbarer Energie und an Energiesparmassnahmen verlangen.

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

- der Wohnqualität
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- dem Ortsbild
- dem Landschaftsbild
- dem Umweltschutz
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen

der Energieversorgung und –nutzung

Verfahren und Inhalt der Quartierplanung richten sich nach den §§ 37 ff. des Raumplanung- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998.

Mit einer Quartierplanung kann eine Überbauung nach einem alle Bereiche berücksichtigenden Konzept realisiert werden. Der zusätzliche Aufwand wird durch eine mögliche Erhöhung der Nutzung und grössere Gestaltungsfreiräume (Dachformen, Abstände etc.) wettgemacht. Eine Quartierplanung muss von der Gemeindeversammlung beschlossen werden.

31.5 vereinfachtes Quartierplanverfahren

Quartierplanungen nach dem vereinfachten Verfahren sind auf geeigneten Flächen von mehr als 2000 m² möglich.

In der Zone W1 können folgende Maximalmasse angewendet werden:

Bebauungsziffer	31 %
Nutzungsziffer	27 %

In den Zonen WG2a und WG2b können folgende Maximalmasse angewendet werden:

Bebauungsziffer	31 %
Nutzungsziffer	50 %

Für die weiteren Masse gelten die ordentlichen Vorschriften.

Der Gemeinderat kann ein angemessenes Mass an erneuerbarer Energie und an Energiesparmassnahmen verlangen.

Verfahren und Inhalt richten sich nach den §§ 37 ff. des Raumplanung- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998.

Im Gegensatz zu einer ordentlichen Quartierplanung kann im vereinfachten verfahren nur von nebenstehenden Abweichungen profitiert werde. In diese Zahlen ist ein Nutzungsbonus von relativ 10 % einberechnet. In diesem Rahmen ist der Gemeinderat zum Beschluss ermächtigt.

31.6 Ausnahmegewilligungen

Zusätzlich zu den gesetzlichen Bestimmungen sind Ausnahmen in folgenden Fällen möglich:

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- für Bauten die nach altem Baureglement erstellt wurden

Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 7 RBV:

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist.

Sofern die Gemeinden nicht andere Bestimmungen erlassen, gilt dies insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht;
- wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird;
- wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann;
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird;
- wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird;
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann;
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;
- wenn der für die Bemessung der Sockelgeschosshöhe massgebende natürliche Terrainverlauf infolge Strassenbauten wesentlich verändert wurde;
- bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisationstechnischen Gründen;

- bei der Sockelgeschosshöhe, wenn besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle (§ 7 RBV).

Die Bestandsgarantie richtet sich nach §§ 109 f RBG.

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen (...) dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden (§ 109 RBG).

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden (§ 110 RBG).

31.7 Pflichtparkplätze

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

In besonderen Fällen (Restaurants, Versammlungsräume, Gewerbebauten, geschützten Gärten etc.) kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates die nach den kantonalen Richtlinien vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze herabsetzen.

31.8 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Davon ausgenommen sind die Uferschutz- und Grünzonen.

32 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

32.1 Zuständigkeit

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

32.2 Fachberatung

Zur Beurteilung von Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine beratende Fachstelle ein. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachstelle.

Die Form der Fachstelle ist offen.

32.3 Zuwiderhandlungen

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

32.4 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 Zonenvorschriften vom 10. 6. 1988.

32.5 Anpassung der Zonenvorschriften

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

15 Jahre ist der in den Gesetzen vorgesehene Planungshorizont.

32.6 Rechtskraft

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

G Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 4. September 2006

Beschluss der Gemeindeversammlung: 25. Oktober 2006

Referendumsfrist: 26. Oktober bis 24. November 2006

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 45 vom 9. November 2006

Planaufgabe vom 13. November bis 12. Dezember 2006

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft ge-
nehmigt

mit Beschluss Nr. 780 vom 22. Mai 2007

Publikation der Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 21 vom 24. Mai 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

sig. P. Spänhauer

Der Gemeindeverwalter:

sig. M. Schafroth

Der Landschreiber:

sig. W. Mundschin