

Bau- und Zonenordnung

vom 17. April 1996

Inhaltsverzeichnis

1 Zonen und Zonenplan	Art.
Zonen	1
Zonenplan, Rangordnung von Plänen	2
2 Bestimmungen für die Bauzonen	
A Kernzone	
Um- und Ersatzbauten	3
Neubauten	4
Nutzweise	5
Gestaltungsdetails	6
Abbrüche	7
Renovationen, nichtbewilligungspflichtige Massnahmen	8
B Wohnzonen	
Grundwerte	9
Abstände	10
Geschlossene Bauweise	11
Dachgestaltung	12
Nutzweise	13
Aussichtsschutz	14
Arealüberbauung / Gestaltungsplan	15
C Zone für öffentliche Bauten	
Grundwerte	16
3 Weitere Bestimmungen	
Fahrzeugabstellplätze	17
Kehrichtabstellplätze	18
4 Schlussbestimmungen	
Inkraftsetzung	19

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen erlässt, gestützt auf § 45 des am 1. September 1991 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 Zonen und Zonenplan

Art. 1

Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1 Bauzone

a) Kernzone	K	ES III
b) Wohnzonen		
eingeschossige Wohnzone	W1/20	ES II
zweigeschossige Wohnzone	W2/30	ES II
zweigeschossige Wohnzone	W2/40	ES II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/40	ES III
c) Zone für öffentliche Bauten		
Schulareale	öB	ES II
Werkgebäude / Sportanlagen	öB	ES III

2 Weitere Zonen

a) Freihaltezone		
Friedhof	F	ES II
Weiherwis, Lauferfeld, Nohl	F	ES III
b) Reservezone	R	—
c) Landwirtschaftszone	L	ES III

Art. 2

Zonenplan

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

Rangordnung von Plänen

² Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

2 Bestimmungen für die Bauzonen

A Kernzone

Art. 3

Um- und Ersatzbauten

¹ Bestehende Gebäude, die sich gut ins gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

² Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.

³ Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 4

Neubauten Gestaltung

¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.

Grundwerte Höhen

² Neubauten dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe max. 7,5 m.

³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.

Geschlossene Bauweise

⁴ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Abstände

⁵ Der Grenzabstand für oberirdische Gebäude beträgt 3,5 m.

⁶ Die Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

⁷ Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 3,5 m einzuhalten.

⁸ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten.

Strassenabstand

⁹ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

	Art. 5
Nutzweise	Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe.
	Art. 6
	Gestaltungsdetails für Um-, Ersatz- und Neubauten
Grundsatz	¹ Die folgenden Details gelten als Richtlinien für die Gestaltung von Bauten und Anlagen.
Fassaden Materialien	² Sichtbare Fassaden sind in herkömmlich wirkenden Materialien auszuführen. ³ Wo Art und Charakter der Baute es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu gestalten.
Balkone	⁴ Balkone sind in Holzkonstruktion als traufseitig angebrachte Lauben zulässig, wenn sie nicht über die Dachtraufe hinausragen.
Fenster / Türen	⁵ Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind mit einer Sprossenteilung zu versehen. Die Grösse und Verteilung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. ⁶ Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern. ⁷ Fensterläden und Türen sind in herkömmlich wirkenden Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.
Farbgebung	⁸ Verputz ist in hellen Farbtönen, Riegelwerk in den herkömmlichen Farben rot, braun, ocker, grau oder naturfarben zu halten. Bretterverschalungen haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.
Dächer Dachneigung	⁹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachgestaltung und Neigung hat sich der jeweiligen Umgebung anzupassen. Für untergeordnete eingeschossige Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. Das Dach hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen. ¹⁰ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. ¹¹ Einzelne sehr kleine Dachflächenfenster sind zulässig.
Dachaufbauten	¹² Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind hochformatige Giebellukarnen oder querformatige Schleppgauben gestattet. Die Dachaufbauten sind bezüglich Form und Material auf das Gebäude abzustimmen. Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/5 der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
Kamine Umgebung Terrainhöhe	¹³ Kamine sind in der ortsüblichen Form mit einem Hut zu gestalten. ¹⁴ Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen

chen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

Gestaltung

¹⁵ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und /oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

¹⁶ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Garagen, Autoabstellplätze

¹⁷ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelnde Beläge abwechseln.

Energiegewinnungsanlagen

¹⁸ Für Bauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen auch andere als herkömmliche Materialien im notwendigen Umfang verwendet werden. Sie dürfen jedoch weder stark reflektierend noch grellfarbig sein und müssen farblich auf die entsprechende Dach- bzw. Fassadenfläche abgestimmt werden.

Art. 7

Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 8

Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen

Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.

B Wohnzonen

Art. 9

Grundwerte

Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen

		W1/20	W2/30	WG2/40 W2/40
- Ausnützung	max. %	20	30	40
- Grundabstand	min. m	4,0	5,0	5,0
- Vollgeschosse	max.	1	2	2
- Dachgeschosse	max.	1	1	2
- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	—	—
- Gebäudelänge	max. m	20	30	40
- Gebäudehöhe	max. m	4,8	7,5	7,5

Art. 10**Abstände**

Gebäudeabstand	Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
Mehrlängenzuschlag	Gegenüber Fassaden, deren Länge 20 m überschreitet, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern.
Besondere Gebäude	Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten.
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 3,5 m einzuhalten.

Art. 11

Geschlossene Bauweise	Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.
------------------------------	---

Art. 12

Dachgestaltung	<p>¹ Es sind Schrägdächer mit einer Neigung von 25-45° vorzusehen. Andere Dachformen können zugelassen werden, sofern sie sich gut einordnen.</p> <p>² In den Zonen W2/40 und WG2/40 darf das zweite Dachgeschoss nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.</p> <p>³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören. Sofern sich Dachaufbauten gut einordnen, darf ihre Gesamtlänge den zulässigen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge übersteigen.</p>
-----------------------	--

Art. 13

Nutzweise	<p>¹ In der Zone W1/20 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.</p> <p>² In den Zonen W2/30 und W2/40 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>³ In der Zone WG2/40 ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>
------------------	--

Art. 14

Aussichtsschutz	<p>¹ Von dem im Zonenplan besonders bezeichneten Teilstück des Höhenweges entlang des Kohlfirstwaldes darf der freie Ausblick weder durch Bauten noch Einfriedungen oder Pflanzen behindert werden. Als Begrenzung gilt eine 1,00 m über dem Querprofil der Wegstrecke liegende horizontale Sichte Ebene.</p> <p>² Einzelne Bäume können über das in Abs. 1 beschriebene zulässige Mass der Höhenbegrenzung hinausragen.</p>
------------------------	--

**Arealüberbauung
/ Gestaltungsplan****Art. 15**

¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m² umfassen.

² Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal ein Fünftel erhöht werden.

³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.

⁵ Erneuerbare Energien sind optimal einzusetzen.

⁶ Diese Bevorzugungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.

C Zone für öffentliche Bauten**Art. 16****Grundwerte**

Es gelten die Grundwerte der Zone WG2/40.

3 Weitere Bestimmungen**Art. 17****Fahrzeug-
abstellplätze****Wohnungen**

Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:

- freistehende Einfamilienhäuser
 und Reiheneinfamilienhäuser 2 Plätze pro Haus
- Mehrfamilienhäuser 1 Platz pro Wohnung

Ein Garagevorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt.

Pro 2 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen. Teilflächen sind aufzurunden.

Garagenvorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

**Andere Grund-
stücknutzungen**

In allen anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion.

**Zweirad- und
Kinderwagenab-
stellplätze**

Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze in hinreichendem Umfang vorzusehen.

Art. 18**Kehricht-
abstellplätze**

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

4 Schlussbestimmungen

Art. 19

Inkraftsetzung

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

² Sie ersetzt die bisherige Bau- und Zonenordnung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 02.11.1984.

³ Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. April 1996

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident: P. Gysi

Der Gemeindegeschreiber: K. Keller

Vom Regierungsrat am 27. November 1996 mit Beschluss Nr. 3325 genehmigt.