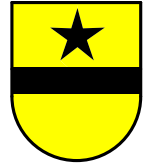


Gemeinde Blauen
Kanton Basel-Landschaft



Zonenreglement

Siedlung

Gesamtrevision

Planungsstand

öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00066

Datum

2. Mai 2024

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Blauen
Dorfstrasse 15 | 4223 Blauen

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Andreas Ballmer
Joël Suhr

Inhalt

Reglements-Bestimmungen (orientierend)	6
Revision (rechtsverbindlich)	7
A. Erlass	7
B. Einleitung	7
§ 1 Zweck	7
§ 2 Geltungsbereich	7
§ 3 Zoneneinteilung	8
C. Wohnzonen	9
§ 4 Nutzungsart in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen.....	9
§4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen	9
§4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone	9
§ 5 Maximale Nutzungsmasse in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	10
§5.1 Hauptbauten.....	10
§5.2 Klein- und Anbauten	10
§ 6 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	11
§6.1 Dachgestaltung	11
§6.2 Bauteile an und auf dem Dach.....	11
§6.3 Dachaufbauten	11
§6.4 Dachflächenfenster.....	12
§6.5 Dacheinschnitte	12
§6.6 Begrünung von Flachdächern	12
§6.7 Aussen-Antennen.....	12
§ 7 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	12
§7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	12
§7.2 Terraineinschnitte am Haus.....	12
D. Kernzone	14
§ 8 Sinn und Zweck der Kernzone.....	14
§ 9 Nutzungsart in der Kernzone	14
§ 10 Architektonische Gestaltung.....	14
§ 11 Gebäudekategorien in der Kernzone.....	15
§11.1 Geschützte Bauten.....	15
§11.2 Erhaltenswerte Bauten	16
§11.3 Übrige Bauten	16
§11.4 Neubauten im Baubereich für Neubauten im Hangbereich	17
§11.5 Neubauten im Baubereich für Neubauten	17
§ 12 Dächer in der Kernzone	18
§12.1 Dachgestaltung	18
§12.2 Bauteile auf dem Dach.....	18
§12.3 Massvorschriften für Dachaufbauten	19
§ 13 Freiräume in der Kernzone	20
§13.1 Vorplatzbereich.....	20
§13.2 Hofstattbereich	20
§13.3 Garagenrampen	21
§13.4 Antennen und Parabolspiegel.....	21

§13.5	Dorftypische Bäume	21
§13.6	Geschützter Brunnen	21
§13.7	Geschütztes Wegkreuz	22
§13.8	Neue Bäume	22
§13.9	Geschützte Stützmauer.....	22
§ 14	Bewilligungspflicht in der Kernzone	22
§ 15	Baugesuche in der Kernzone	22
§ 16	Erforderliche Parkplätze	23
§ 17	Reklamen	23
§ 18	Richtlinien der Gemeinde	23
E.	Übrige Zonen und Objekte.....	24
§ 19	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	24
§ 20	Archäologische Schutzzonen	24
§ 21	Geschützte Baute ausserhalb der Kernzone.....	25
§ 22	Gefahrenzonen	25
§21.1	Allgemeine Bestimmungen.....	25
§21.2	Gefahrenzone Steinschlag	25
§ 23	Mobilfunkanlagen.....	26
§ 24	Grünzonen	26
§ 25	Naturschutzobjekt	27
§24.1	Wiese / Weide	27
§24.3	Hecke / Feldgehölz.....	27
§24.1	Einzelbaum / Baumgruppe	27
F.	Definition und Berechnungsarten	28
§ 26	Überbauungsziffer	28
§ 27	Ausnutzungsziffer	28
§ 28	Grünziffer	29
§ 29	Anrechenbare Grundstücksfläche	29
§ 30	Vollgeschosse.....	30
§ 31	Untergeschosse.....	30
§ 32	Dachgeschosse.....	30
§ 33	Attikageschosse	30
§ 34	Kniestockhöhe	31
§ 35	Fassadenhöhe	31
§ 36	Fassadenflucht	31
§ 37	Fassadenlinie.....	32
§ 38	Projizierte Fassadenlinie	32
§ 39	Massgebendes Terrain.....	32
§ 40	Gebäudehöhe	32
§ 41	Gebäudelänge.....	33
§ 42	Klein- und Anbauten	33
G.	Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften	33
§ 43	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	33
§ 44	Umgebungsgestaltung	33
§ 45	Quartierplanungen	34
§ 46	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	34
§ 47	Lärmempfindlichkeitsstufen	35
§ 48	Vogelschutz.....	35

§ 49	Pflichtparkplätze	36
§ 50	Ausnahmebewilligungen	36
§ 51	Kompostier- und Sammelstellen	36
§ 52	Schlussbestimmungen	37
§53.1	Zuständigkeit.....	37
§53.2	Ergänzende Planungsgrundlagen.....	37
§53.3	Fachberatung.....	37
§53.4	Zuwiderhandlungen.....	37
§53.5	Aufhebung des bisherigen Rechts	37
§53.6	Anpassung der Zonenvorschriften.....	38
§53.7	Rechtskraft.....	38
Beschlussfassung		39
Anhang I: Gesetzesgrundlagen.....		40
Anhang II: Skizzen.....		41
Anhang III: RBV-Anhang 11/1.....		49
Anhang IV: Naturschutzobjekte Objektspezifische Schutz- und Pflegemassnahmen.....		50

Reglements-Bestimmungen (orientierend)

Reglementstext

Der Reglementstext sowie die dazugehörenden Fussnoten sind verbindlich und unterliegen dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Kommentar

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.

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

Abkürzungen (orientierend)

Ein Abkürzungsverzeichnis befindet sich in Anhang I.

Revision (rechtsverbindlich)

Reglementstext

Kommentar

A. Erlass

Die Einwohnergemeinde Blauen erlässt – gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998 – die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Siedlung Bereich Dorfkern und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

Änderung: Der Erlass ist neu ein Buchstabe anstatt einem Paragraf; Die Bestimmungen zum Zonenplan Dorfkern wurden ergänzt.

B. Einleitung

§ 1 Zweck

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

Der Zweckartikel zeigt, auf welcher Zielsetzung die Zonenvorschriften basieren.

Die Zonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

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

§ 2 Geltungsbereich

- 1 Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung und des Zonenplans Dorfkern.

Der Geltungsbereich gibt an, in welchen Gebieten die Zonenvorschriften Siedlung zur Anwendung gelangen. Die Zonenvorschriften gelten nicht auf Arealen mit

Reglementstext	Kommentar
<p>2 Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich rechtskräftiger Sondernutzungsplanungen und des Teilzonenplans Siedlung Schwabenmatt.</p>	<p><i>Sondernutzungsplanungen (Quartierplanungen Füh Häupter und Kirchägerten) sowie auf dem Areal des Teilzonenplans Siedlung Schwabenmatt. Ausserhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.</i></p> <p><i>Änderung: Der zweite Absatz wurde umformuliert, da dieser beim Erlass weiterer Quartierplanungen nicht mehr korrekt wäre.</i></p>

§ 3 Zoneneinteilung

<p>1 Innerhalb des Siedlungsgebiets sind folgende Grundnutzungen festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Wohnzone 2-geschossig W2 → Wohnzone a 2-geschossig W2a → Wohn- und Geschäftszone WG2 → Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA → Kernzone K → Grünzone → Naturschutzobjekt Wiese / Weide → Naturschutzobjekt Hecke / Feldgehölz 	<p><i>Änderung: Die Bestimmung ist neu.</i></p>
<p>2 Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Zonen und Objekten überlagert:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Gefahrenzonen → Archäologische Schutzzone → Vorplatzbereich → Hofstattbereich → Vorgarten → Schutzstatus Gebäude (geschützte Bauten; Erhaltenswerte Bauten; übrige Bauten) → Bereich für Neubauten im Hangbereich → Bereich für Neubauten → Naturschutzobjekt Einzelbaum / Baumgruppe → Dorftypische Bäume → Geschütztes Wegkreuz → Geschützter Brunnen → Geschützte Stützmauer → Vorbestandene Bauten im Neubaubereich → Denkmalschutzzone → Geschützte Baute ausserhalb der Kernzone 	

C. Wohnzonen

§ 4 Nutzungsart in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen

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

RBG § 21 Abs. 1: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:

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

§4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 2 RBG.

RBG § 21 Abs. 2: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:

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

§ 5 Maximale Nutzungsmasse in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§5.1 Hauptbauten

- 1 In den Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen gelten folgende Nutzungsmasse:

Zone	W2	W2a	WG2
max. Vollgeschosszahl	2	2	2
max. Wohnungszahl/Baukörper	4	4	4
max. Ausnützungsziffer	45 %	50 %	50 %
min. Grünziffer	40 %	40 %	40 %
max. Fassadenhöhe (traufseitig)	7.5 m	7.5 m	7.5 m
max. Gebäudehöhe	12.0 m	12.0 m	12.0 m
max. Gebäudelänge	25.0 m	25.0 m	25.0 m

- 2 Ausnahmen von der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe sind bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen etc. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

§5.2 Klein- und Anbauten

- 1 Für Klein- und Nebenbauten gelten folgende Maximalwerte:
- | | |
|----------------------------|-------|
| Überbauungsziffer | 7 % |
| Ausnützungsziffer | frei |
| Fassadenhöhe (traufseitig) | 3.5 m |
| Gebäudehöhe | 5.5 m |
- 2 Bei Parzellen, welche kleiner als 500 m² sind, können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 35 m² überbaut werden.
- 3 Bei steilen Hanglagen, Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. kann der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde Ausnahmen

Änderungen:

W1 und W2 werden zur W2 zusammengefasst. Die W2a ist neu. Die Bebauungsziffer sowie die Sockelgeschosshöhe werden aufgehoben.

Anpassung AZ (IVHB)

Die Grünziffer ist neu.

Anpassung Fassadenhöhe (IVHB)

Anpassung Gebäudehöhe (IVHB)

Die Bestimmung ist neu.

Änderungen: Neu gilt die Überbauungsziffer anstatt die Bebauungsziffer.

Reglementstext

Kommentar

von den maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen beantragen, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

§ 6 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§6.1 Dachgestaltung

In den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen sind Steildächer mit einer Neigung von mehr als 18° und Flachdächer zulässig. Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen, -neigungen und Bedachungsmaterialien zulässig.

§6.2 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, und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

§6.3 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet.
- 2 Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:
 - Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der Fassadenlänge
 - Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden 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 mind. 0.5 m
 - Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m (exkl. Giebeldreieck)
 - Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m (Vertikal-mass)
 - Abstand der Dachaufbauten zum Dachrand mind. 0.5 m (Schrägmass). Dachaufbauten dürfen nicht vor der Fassade stehen.
- 3 Für technisch bedingte Aufbauten wie Liftbauten, Kamine usw. sind Ausnahmen von den Massen zulässig.

siehe Skizze Abbildung 1 in Anhang II

Reglementstext

Kommentar

§6.4 Dachflächenfenster

Die maximale Lichtfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Die Summe solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche (Schrägmass) ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten.

§6.5 Dacheinschnitte

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

§6.6 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer ab 15 m² Fläche sind, wo nicht als begehbare Terrasse genutzt, ökologisch sinnvoll zu begrünen. Dies auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Das Substrat hat eine Mindestmächtigkeit von 10 cm aufzuweisen.

Änderungen: Neu sind Flachdächer ab 15 m² zu begrünen. Bis anhin waren es 35 m². Neu ist zudem die Festlegung einer Mindestmächtigkeit des Substrats von 10 cm.

§6.7 Aussen-Antennen

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

§ 7 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 1 Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m und Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen.
- 2 Das neu gestaltete Terrain hat sich in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände (> 25%), in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde eine Ausnahme beantragen.

siehe Skizze Abbildung 2 in Anhang II

§7.2 Terraineinschnitte am Haus

- 1 Zur Erschliessung von Garagen im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig.
- 2 Für Hauseingänge im Untergeschoss sind Terraineinschnitte mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m zulässig.

Terraineinschnitte am Haus dienen der Erschliessung von Untergeschossen. Damit die Fassaden solcher Geschosse nicht als zusätzliche Geschosse in Erschei-

Reglementstext	Kommentar
3 Die Gesamtlänge von Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen darf das Mass von 6.5 m nicht überschreiten.	<i>nung treten, werden die Abgrabungslängen limitiert. siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II</i>

D. Kernzone

§ 8 Sinn und Zweck der Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

Diese Bestimmung gilt als Richtschnur für die gesamte Kernzone.

§ 9 Nutzungsart in der Kernzone

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

RBG § 22 Abs. 1: Kernzonen und Zentrumszonen

¹ 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.

§ 10 Architektonische Gestaltung

- ¹ Alle Bauten haben sich in Bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen. 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
 - und dergleichen
- ² Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern / -innen bzw. Bauinteressenten / -innen empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in

einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde resp. der beratenden Fachkommission (§ 52.3) vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

§ 11 Gebäudekategorien in der Kernzone

- 1 Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:
 - geschützte Bauten
 - erhaltenswerte Bauten
 - übrige Bauten
- 2 Für Bauten, welche einer Schutzkategorie zugewiesen sind, gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

Abweichungen vom vorhandenen Gebäudeprofil richten sich nach § 11.1 bis § 11.3. Sie dürfen nicht zu Einschränkungen bei der Belichtung der Nachbargebäude führen.

§11.1 Geschützte Bauten

- 1 Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind grundsätzlich vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.
- 2 Bauliche Massnahmen sind 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.
- 3 Falls die Erhaltung der geschützten Bauten aus bautechnischen und wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für die Beurteilung, ob ein Abbruch oder Teilabbruch zulässig ist und ob allfällige Ersatz-Neubauten den qualitativen Ansprüchen des ursprünglichen Originals gerecht werden, ist zwingend eine beratende Fachkommission gemäss § 52.3 einzusetzen. Die Fachkommission stützt sich bei ihrer Entscheidungsfindung auf ein Fachgutachten, welches zwingend eine Abwägung

Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in verschiedene Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte und erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.

Alle schutzwürdigen Teile sind, soweit möglich, zu erhalten.

Bei der Beurteilung, ob ein Erhalt sinnvoll ist, muss auch beurteilt werden, ob dies aus wirtschaftlicher Sicht tragbar ist. Die Formulierung stützt sich auf das revidierte Denkmal- und Heimatschutzgesetz, wonach auch die Denkmal- und Heimatschutzkommission bei ihrer Beratungstätigkeit die Finanzierbarkeit zu berücksichtigen hat.

Bei den im Zonenplan Dorfkern entsprechend festgelegten Objekten oder Bauten handelt es sich um Baudenkmäler. Bauliche Veränderungen im Innern und am Äusseren sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Reglementstext

Kommentar

zur Bautechnik, Wohnhygiene und Wirtschaftlichkeit zu enthalten hat. Auf Basis dieses Fachgutachtens und der Abwägung der vorgenannten Kriterien gibt die Fachkommission dem Gemeinderat eine Empfehlung ab. Der Gemeinderat stützt sich bei seiner Entscheidung auf die Empfehlung der Fachkommission.

§11.2 Erhaltenswerte Bauten

- 1 Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch möglich und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht tragbar - zu erhalten.
- 2 Falls die Erhaltung der Bauten aus bautechnischen und wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für die Beurteilung, ob ein Abbruch oder Teilabbruch zulässig ist und ob allfällige Ersatz-Neubauten den qualitativen Ansprüchen des ursprünglichen Originals gerecht werden, ist zwingend eine beratende Fachkommission gemäss § 52.3 einzusetzen. Die Fachkommission stützt sich bei ihrer Entscheidungsfindung auf ein Fachgutachten, welches zwingend eine Abwägung zur Bautechnik, Wohnhygiene und Wirtschaftlichkeit zu enthalten hat. Auf Basis dieses Fachgutachtens und der Abwägung der vorgenannten Kriterien gibt die Fachkommission dem Gemeinderat eine Empfehlung ab. Der Gemeinderat stützt sich bei seiner Entscheidung auf die Empfehlung der Fachkommission.
- 3 Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

Bei Umbauten und Ersatz-Neubauten ist die Struktur des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend.

Bei der Beurteilung, ob ein Erhalt sinnvoll ist, muss auch beurteilt werden, ob dies aus wirtschaftlicher Sicht tragbar ist. Die Formulierung stützt sich auf das revidierte Denkmal- und Heimatschutzgesetz, wonach auch die Denkmal- und Heimatschutzkommission bei ihrer Beratungstätigkeit die Finanzierbarkeit zu berücksichtigen hat.

§11.3 Übrige Bauten

- 1 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.

Reglementstext

Kommentar

- 2 Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan festgelegten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.
- 3 Um diese Abweichungen von Ersatz-Neubauten nachvollziehen zu können, sind die bestehenden Gebäude vor dem Abbruch zu vermessen und die Abmessungen und Umrisse in den Baugesuchsplänen für Ersatz-Neubauten darzustellen.

§11.4 Neubauten im Baubereich für Neubauten im Hangbereich

- 1 Für Neubauten in diesem Bereich gelten folgende Vorschriften.

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Max. Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH)	gem. Zonenplan Dorfkern ¹⁾
Fassadenhöhe	6.5 m
Gebäudehöhe	10.5 m ²⁾

- 2 Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Hofstatt Rücksicht zu nehmen.

¹⁾ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird anteilmässig, entsprechend dem innerhalb des jeweiligen Baubereiches liegenden Parzellenanteils, unter den Grundeigentümerinnen aufgeteilt. Vorbestandene Bauten innerhalb der Baubereiche werden zur Nutzung gezählt.

²⁾ Der höchste Punkt des Daches darf jedoch nicht mehr als 1.0 m höher sein als die Hangkante, senkrecht über der Gebäudemitte gemessen.

Neubauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie auch als solche erkennbar sind. Sie müssen sich jedoch harmonisch in die bauliche Umgebung einfügen. Eine Kopie von Bauten vergangener Zeiten wird nicht angestrebt.

Die relativ hohe Ausnutzungsziffer (worauf nicht in jedem Fall Anspruch besteht) bringt u. U. eine bauliche Verdichtung des Ortskerns, welche sich spürbar auf das Ortsbild – insbesondere auf den Hofbereich - auswirken kann.

Änderungen: Ersetzt ehem. Absatz «Neubauten im Bereich für 1-geschossige Bauten». Aufgrund der Umsetzung der IVHB und der damit einhergehenden Streichung des Sockelgeschosses gibt es keine 1-geschossige Gebäude mehr. Ebenso werden die Gebäudemasse entsprechend angepasst.

§11.5 Neubauten im Baubereich für Neubauten

- 1 Für Neubauten in diesem Bereich gelten folgende Vorschriften.

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Max. Bruttogeschossfläche	gem. Zonenplan Dorfkern ¹⁾
Fassadenhöhe	6.5 m
Gebäudehöhe	11.5 m

Änderungen: Ersetzt ehem. Absatz «Neubauten im Bereich für 2-geschossige Bauten» aufgrund der Umsetzung der IVHB. U.A. werden die Gebäudemasse angepasst.

Reglementstext

Kommentar

- 2 Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.
- ¹⁾ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird anteilmässig, entsprechend dem innerhalb des jeweiligen Baubereiches liegenden Parzellenanteils, unter den Grundeigentümerinnen aufgeteilt. Vorbestandene Bauten innerhalb der Baubereiche werden zur Nutzung gezählt.

§ 12 Dächer in der Kernzone

Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren. Durch vermehrte Nutzung der Dachräume und die damit verbundene Belichtung ist die Dachlandschaft starken Veränderungen ausgesetzt.

§12.1 Dachgestaltung

- 1 In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° gestattet. Die Dächer sind mit matten, nicht engobierten Tonziegeln in naturroter oder in besonderen Fällen in hellbrauner Farbe, einzudecken.
- 2 Bei Eckgebäuden, welche den Abschluss einer Reihe bilden, sind auch Krüppelwalmdächer zugelassen.
- 3 Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen, Neigungen und Bedachungsmaterialien zulässig.
- 4 Innerhalb der Bereiche für Neubauten im Hangbereich sind auch andere Schrägdachformen, Neigungen und Bedachungsmaterialien zulässig.
- 5 An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände als 25 cm unzulässig.

siehe Skizze Abbildung 4 in Anhang II

§12.2 Bauteile auf dem Dach

- 1 Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.
- 2 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Dachaufbauten

Reglementstext

Kommentar

auch bei kleineren Dachneigungen möglich, wenn eine architektonisch befriedigende Lösung vorliegt.

- 3 Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).
- 4 Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.
- 5 Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit Dächern zu versehen.
- 6 Dachflächenfenster sind auf einer Höhe einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden, eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird und diese Lösung besser ist als die Kombination von Dachaufbauten in der oberen und unteren Dachhälfte.
- 7 Bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomieteil ist die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten ebenfalls zulässig.
- 8 Für die Belichtung und Belüftung von Dachräumen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der zuständigen kantonalen Fachstelle ausnahmsweise auch unkonventionelle Aufbauten möglich, wenn dies zu einer guten Lösung führt.

§12.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

- 1 Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse.

Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte	Frontfläche 1.8 m ²
Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte	Frontfläche 0.5 m ²
überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche 2.5 m ²
Glasziegelgruppen	Lichtfläche 0.4 m ²
Dachflächenfenster	Lichtfläche 0.4 m ² seitliches Mass 0.6 m
Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	Lichtfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche

Dachflächenfenster dürfen eine Lichtfläche von bis zu 0.4 m² aufweisen, solange das seitliche Mass von maximal 0.6 m nicht überschritten wird.

Reglementstext

Kommentar

- 2 Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.
- 3 Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

§ 13 Freiräume in der Kernzone

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zugelassen.

Die Bepflanzung hat sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu richten.

§13.1 Vorplatzbereich

- 1 Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc. Dauernde Lagerung von zweckfremden Gütern ist nicht gestattet.
- 2 Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Ausgenommen sind Unterstände für Velos, wenn sie gut gestaltet sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge in ortstypischen Materialien wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Beläge aus ortsuntypischen Materialien wie Verbundsteinen, Pflastersteinen aus Beton, sickerfähige Zementverbundsteine und dergleichen sind nicht zulässig.

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Aufgrund der grossen Bedeutung enthalten die Zonenvorschriften nun entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen.

Änderungen: Neu sind Veloabstellplätze im Vorplatzbereich möglich, jedoch nur bei guter Gestaltung.

Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Eine angemessene Fläche der Vorplätze ist, wenn möglich als Grünfläche auszuweisen.

- 4 Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 1.0 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern).

§13.2 Hofstattbereich

- 1 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.

Die Hofstattbereiche sind ebenfalls wichtige Elemente des Dorfkerns, welche einer sorgfältigen Nutzung und ansprechenden Gestaltung bedürfen.

Reglementstext	Kommentar
<p>2 Im Hofstattbereich sind folgende Kleinbauten und Einrichtungen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none">→ Garagen, Schöpfe, Abstellplätze→ Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen	
<p>3 Es dürfen maximal 5 % des Hofstattbereiches mit Kleinbauten überbaut werden. Diese sind als eingeschossige Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 20 m², einer minimalen Dachneigung von 10 ° und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.0 m auszuführen.</p>	<p><i>Die Bestimmung gilt nur für Kleinbauten. Neubauten gemäss § 11.4 und § 11.5 dürfen gemäss der in den entsprechenden Baufeldern definierten Bruttogeschossfläche realisiert werden.</i></p>
<p>4 Freistehende Garagen sind zulässig, wenn eine ortsbildverträgliche Lösung vorliegt.</p>	
<p>5 Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestehenden Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben kann der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde eine Ausnahme beantragen.</p>	

§13.3 Garagenrampen

Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

Änderung: Neu sind im Strassenbild sichtbare Garagenrampen nicht zulässig.

§13.4 Antennen und Parabolspiegel

Antennen und Parabolspiegel sind unauffällig an der Fassade oder auf dem Boden zu montieren. Sie dürfen auch auf dem Dach montiert werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird und wenn keine andere Möglichkeit besteht.

§13.5 Dorftypische Bäume

Die im Plan bezeichneten für das Dorfbild typische Bäume sollen wenn möglich erhalten oder durch gleichartige Bäume ersetzt werden.

§13.6 Geschützter Brunnen

Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates und der Kantonalen Denkmalpflege zulässig.

§13.7 Geschütztes Wegkreuz

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

§13.8 Neue Bäume

Wird innerhalb der Neubaubereiche der Kernzone (§ 11.4 und § 11.5) neuer Wohnraum realisiert, so ist pro neuer Wohneinheit ein ortstypischer, einheimischer hochstammiger Obst- oder Laubbaum in unmittelbarer Umgebung zu pflanzen.

§13.9 Geschützte Stützmauer

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

§ 14 Bewilligungspflicht in der Kernzone

- 1 Die Bewilligungspflicht in der Kernzone richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Gesetzgebung. Baubewilligungsbehörde ist der Kanton. *§ 120 RBG sowie § 89 RBV*
- 2 Für Kleinbaugesuche sowie für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen ist der Gemeinderat zuständig. *§ 92 RBV*
- 3 Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei allen Bauten in der Kernzone ist die kantonale Ortsbildpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei kantonal geschützten Kulturdenkmälern ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
- 4 Zur Umgebungsgestaltung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

§ 15 Baugesuche in der Kernzone

Nebst den üblichen Unterlagen gemäss kantonaler Gesetzgebung sind den Baugesuchen - je nach Bauvorhaben - die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster etc. beizulegen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist mit diesen ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 87 RBV

§ 16 Erforderliche Parkplätze

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

siehe Anhang III und § 70 RBV

§ 17 Reklamen

- 1 Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren. Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.
- 2 Alle dauernden Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m², sind bewilligungspflichtig.

§ 18 Richtlinien der Gemeinde

- 1 Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Dorfkern behördenverbindliche Richtlinien erstellen oder bestehende Grundlagen als solche verwenden.
- 2 Beispiele für solche Richtlinien und Grundlagen sind:
 - Inventarisierung Dorfkern
 - Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
 - Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder der Parkierung
 - Architektonische Richtlinien

E. Übrige Zonen und Objekte

§ 19 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- 1 Die Bestimmungen für die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen richten sich nach § 24 RBG.
- 2 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.
- 3 Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.
- 4 Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan Siedlung sowie im Zonenplan Siedlung Bereich Dorfkern gekennzeichnet.
- 5 Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben.

RBG § 24: Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

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 Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

In Ergänzung zum oben genannten Gesetzesparagrafen verpflichtet sich die Gemeinde, Freiflächen innerhalb dieser Zonen ökologisch zu gestalten und damit vorbildlich zu handeln.

§ 20 Archäologische Schutzzonen

- 1 Im Zonenplan Siedlung sind die folgenden Archäologischen Schutzzonen enthalten:
 - A1 Kirche St. Martin
 - A2 Historischer Weg «Römerweg»
- 2 Vor Bodeneingriffen, welche über das bisher übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen (z.B. Abgrabungen), ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

Änderung: Die Bestimmung ist neu.

§ 21 Geschützte Baute ausserhalb der Kernzone

Dieser Baute kommt als Einzelobjekt ein hoher kulturhistorischer Stellenwert zu. Sie ist grundsätzlich vor Zerfall zu schützen und darf nicht abgebrochen werden.

Die übrigen Schutzbestimmungen richten sich nach § 11.1.

Das Kulturdenkmal Wegkapelle St. Joseph an der Zwingenstrasse 9 ist kantonal geschützt.

§ 22 Gefahrenzonen

§21.1 Allgemeine Bestimmungen

- 1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
- 2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- 3 Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sicherrnden Massnahmen überbaut werden dürfen (RBG § 30).

Änderung: Die Bestimmungen sind neu.

§21.2 Gefahrenzone Steinschlag

- 1 Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden.
- 2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute die auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) zu definieren, die sich an Steinschlagereignissen mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.
- 3 Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind in der Regel auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien

Änderung: Die Bestimmung ist neu.

Reglementstext

Kommentar

hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.

- 4 Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.

§ 23 Mobilfunkanlagen

- 1 Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:
 1. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 2. Priorität: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszone
- 2 In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist oder sinnvoll ist.
- 3 Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.
- 4 Die Baubehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.
- 5 Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

Änderung: Die Bestimmungen sind neu.

§ 24 Grünzonen

- 1 Die Definition der Grünzonen richtet sich nach dem kantonalen Gesetz.
- 2 Alle Massnahmen, die dem Zweck dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Übliche Gartengestaltungsmassnahmen sind zulässig, wenn diese den obigen Bestimmungen nicht widersprechen.

RBG § 27: Grünzonen

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

§ 25 Naturschutzobjekt

- 1 Bei den Naturschutzobjekten handelt es sich um wertvolle Naturobjekte innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese sind geschützt. Alle Massnahmen, welche diese Objekte in ihrem Bestand und Wert beeinträchtigen, sind untersagt.
- 2 Bei der Pflege der Naturschutzobjekte sind die in Anhang IV gelisteten objektspezifischen Schutz- und Pflegemasnahmen zu beachten.

Änderung: Die Bestimmung ist abgeändert (ehemals. Botanische Einzelobjekte) und umfasst nun diverse neuaufgenommene Schutzobjekte. Die Schutzobjekte sind aus dem Naturinventar entnommen.

§24.1 Wiese / Weide

Die Wiesen und Weiden sind zu erhalten und extensiv zu pflegen. Es soll nach Möglichkeit keine Düngung ausgebracht werden.

Änderung: Die Bestimmung ist neu. Die Schutzbestimmungen sind aus dem Naturinventar entnommen.

Der Schnitt muss zu einem Zeitpunkt nach der Blüte erfolgen, damit die Pflanzen sich versamen können. Dabei sollen nach Möglichkeit alternierend Altgrasstreifen stehengelassen werden.

Um eine Verbuschung zu vermeiden, sind die Wiesen und Weiden mindestens einmal jährlich zu mähen oder zu beweiden.

§24.3 Hecke / Feldgehölz

Grundsätzlich ist der natürliche Wuchs der Hecken zu fördern und auf Formschnitte zu verzichten.

Änderung: Die Bestimmung ist neu. Die Schutzbestimmungen sind aus dem Naturinventar entnommen.

Die Hecken sind periodisch und abschnittweise auszulichten.

§24.1 Einzelbaum / Baumgruppe

Die Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Sollte ein solcher Baum krankheitsbedingt oder aus anderen gewichtigen Gründen gefällt werden müssen, so ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

Änderung: Die Bestimmung leicht abgeändert und ersetzt die bisherige Bestimmung zu «Geschützte Bäume».

Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

Wo möglich soll der natürliche Wuchs gefördert und auf Kopfschnitte verzichtet werden.

F. Definition und Berechnungsarten

§ 26 Überbauungsziffer

- 1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Änderung: Die Überbauungsziffer ist neu, gilt jedoch nur für Klein- und Anbauten.

§ 27 Ausnützungsziffer

- 1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) und der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
 - Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern.
 - Alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.0 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.0 m beträgt.
 - Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe).
 - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
- 3 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
 - Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone.
 - Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

Änderungen: Die Bestimmung der Ausnützungsziffer ist angepasst gemäss IVHB.

siehe Skizze Abbildung 5 in Anhang II

Die Einhaltung der Ausnützungsziffer muss im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachgewiesen werden. Entsprechende Berechnung ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

Luft Räume ohne Nutzung werden nicht der BGFH angerechnet. Galerien, welche in den Luftraum ragen hingegen schon.

Reglementstext

Kommentar

→ Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten bis zu 20 cm, welche sich durch die Wärmedämmung oder durch Anlagen zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien ergeben.

gemäss Art. 45 Abs. 4 EnG

§ 28 Grünziffer

- 1 Die Grünziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.
- 3 Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 cm Dicke überdeckt und bepflanzt sind sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.
- 4 Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m² pro Baum zur Grünfläche gerechnet.
- 5 Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.
- 6 Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

Änderungen: Die Grünziffer ist neu.

Zur Grünfläche werden zudem gezählt:

- Flächen mit Rasengittersteinen
- Flächen unter überragenden Dachflächen bis 1 m ab Fassade, sofern sie die Voraussetzungen von Abs. 2 erfüllen
- Landwirtschaftsflächen

Abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet.

Flächen auf unterirdischen Bauten mit einer grossen Überdeckung können ausnahmsweise zur anrechenbaren Grünfläche gerechnet werden.

§ 29 Anrechenbare Grundstücksfläche

- 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.
- 2 Parzellenteile, die in einem Naturschutzobjekt oder einer Grünzone liegen, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.
- 3 Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

Änderung: Die Bestimmung der anrechenbaren Grundstücksfläche ist neu gemäss IVHB.

- 4 Bei der Berechnung der Grünziffer können abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden.

§ 30 Vollgeschosse

- 1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

siehe Skizze Abbildung 6 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 31 Untergeschosse

- 1 Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 0.8 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.
- 2 Die Länge einer Abgrabung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.0 m tief sein.

siehe Skizze Abbildung 7 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Die maximale Untergeschosshöhe wird an jeder Fassade gemessen, alle Messwerte addiert und durch die Anzahl Fassaden dividiert. Das Resultat darf 0.8 m nicht überschreiten.

siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II

§ 32 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1.2 m nicht überschreiten.

siehe Skizze Abbildung 8 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 33 Attikageschosse

- 1 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.
- 2 Die Aufbaute darf maximal 60 % der zur Ausnutzungsziffer anrechenbaren darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann bergseitig auf zwei Seiten bis zu 2/3 der

siehe Skizze Abbildung 9 in Anhang II

Die Bestimmung wurde bereits im Jahr 2015 gemäss IVHB umgesetzt.

Reglementstext

Kommentar

Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

- 3 Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen, etc. sind von dieser Regelung ausgenommen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.3 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

§ 34 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

siehe Skizze Abbildung 10 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 35 Fassadenhöhe

- 1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Allfällige Attikageschosse zählen nicht zur Fassadenhöhe.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist angepasst aufgrund der Umsetzung IVHB.

Die Oberkante der Dachkonstruktion ist bei Flachdächern die Oberkante der massiven Brüstung.

§ 36 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

siehe Skizze Abbildung 12 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Folgende Gebäudeteile dürfen gem. § 53 RBV die Fassadenflucht überragen:

- a. Haupt- und Vordächer bis 1 m,*
- b. offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1.00 m,*
- c. andere Bauteile bis 0.50 m*

§ 37 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

siehe Skizze Abbildung 12 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 38 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

siehe Skizze Abbildung 13 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 39 Massgebendes Terrain

- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
- 2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- 3 Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 40 Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 2 Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.0 m erhöht werden.
- 3 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist geändert aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 41 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

siehe Skizze Abbildung 14 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist geändert aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 42 Klein- und Anbauten

- 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.
- 2 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

siehe Skizze Abbildung 15 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

G. Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

§ 43 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie:

- Stellung, Firstrichtung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse
- Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung
- Materialwahl und Farbgebung
- Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung

§ 44 Umgebungsgestaltung

- 1 Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen. Das Pflanzen von invasiven Neophyten (z.B. Kirschlorbeer, Goldrute) ist nicht zulässig. Naturfremde, künstliche Steingärten (exkl. Ruderalflächen) sind nicht zulässig.

Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten.

Reglementstext	Kommentar
2 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.	<i>Ruderalflächen sind Standorte mit steinigem, humusarmem Untergrund wie z.B. Kies- und Mergelplätze, auf welchen die Entstehung einer Vegetation möglich ist.</i>
3 Unbebaute Bodenflächen sind möglichst wasserdurchlässig auszugestalten.	
4 Kleintierfallen wie ungesicherte Lichtschächte sind wenn möglich zu vermeiden.	<i>Änderung: Diese Bestimmung ist neu.</i>

§ 45 Quartierplanungen

1 Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von mehr als 3'000 m ² möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.	§ 37 RBG: Zweck
2 Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken: <ul style="list-style-type: none"> → der haushälterischen Nutzung des Bodens → der Wohnqualität → den Auswirkungen auf die Nachbarschaft → der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild → der Verkehrs- und Fusswegerschliessung sowie der Parkierungsanordnung → der Energieversorgung und -nutzung, insbesondere der Verwendung erneuerbarer Energien → den Lärmimmissionen → der Entsorgung → den Freiflächen und Kinderspielflächen → der Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich 	<p><u>¹ Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.</u></p> <p>§ 40 RBG: Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung</p> <p><u>¹ Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.</u></p> <p><i>Die Gemeinde empfiehlt eine frühzeitige Kontaktaufnahme, um Fehlplanungen oder zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.</i></p>
3 Verfahren und Inhalt richten sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz.	

§ 46 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

1 Die Art der Nutzung richtet sich nach der Grundzone. Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen die Ausnutzungsziffer der Grundzone um bis zu 15% (absolut) erhöhen. Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Den Bewohnern sind genügend Aussenflächen bereitzustellen, insbesondere geeignete und entsprechend ausgestattete Spielflächen für Kinder. Dem Gemeinderat steht hinsichtlich der Anordnung der	<i>Im Gegensatz zum ordentlichen Quartierplanverfahren kann der Gemeinderat beim vereinfachten Verfahren die Planung beschliessen (kein Beschluss der Gemeindeversammlung notwendig).</i>
--	--

Reglementstext

Kommentar

Baukörper, der Materialwahl und der Farbgebung ein Mitspracherecht zu.

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

§ 47 Lärmempfindlichkeitsstufen

Es gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen. Bei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) richtet sich die Lärmempfindlichkeitsstufe nach der Zweckbestimmung:

LES II:

- Wohnzone 2-geschossig W2
- Wohnzone a 2-geschossig W2a
- Wohn- und Geschäftszone WG2
- OeWA «Schule / Sport»
- OeWA «Spielplatz»
- OeWA «Kapelle»

LES III:

- Kernzone
- OeWA «Kirche»

Die Bestimmung ist neu und ersetzt den bis anhin geltenden, separaten Lärmempfindlichkeitsstufenplan.

§ 48 Vogelschutz

Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

An geeigneten Stellen sind nach Möglichkeit Nisthilfen für Fassadenbrüter und/oder Fledermauskästen anzubringen.

Vogelfallen aus Glas können durch folgende Massnahmen vermieden werden:

- Reflexionsgrad von max. 15 % nicht überschreiten
 - Anbringen von Mustern
- Siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach.*

§ 49 Pflichtparkplätze

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

siehe Anhang III

§ 50 Ausnahmewilligungen

Der Gemeinderat kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bei der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften dieses Zonenreglements beantragen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Die Kriterien für einen Ausnahmeantrag richten sich nach § 7 Abs. 2 RBV sowie den im Reglement definierten Fällen.

Ausnahmewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

Die Gewährung von Ausnahmen ist an klare Voraussetzungen gebunden um Willkürentscheide auszuschliessen.

Zu erwähnen ist die Möglichkeit für Ausnahmen bei der Nutzung bestehender Bauvolumen.

D. h. vorbestandene Bauten können mittels einer Ausnahmewilligung ausgebaut werden, auch wenn die Ausnützungsziffern bereits überschritten sind.

Die Bauherrschaft hat bei allfälligen Ausnahmeanträgen zuhanden des Gemeinderats die Nachweise des überwiegenden, öffentlichen Interesses an der Ausnahme gegenüber dem Privatinteresse, der gesetzlichen Grundlage sowie der Schaffung keines Präjudizes zu erbringen.

§ 51 Kompostier- und Sammelstellen

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

Diese Bestimmung ist neu. Sie schafft Klarheit über die Zulässigkeit solcher, in den Quartieren oftmals umstrittenen Einrichtungen.

§ 52 Schlussbestimmungen

§53.1 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.

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen möglichst zu vermeiden, wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Vorhaben sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung bereits im Entwurfs- bzw. Skizzenstadium dem Gemeinderat zur Vorabklärung zu unterbreiten.

§53.2 Ergänzende Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien, Vollzugshilfen und Inventare erlassen. Diese dienen dem Gemeinderat bei der Beurteilung von Baugesuchen und Sondernutzungsplanungen.

Änderung: Diese Bestimmung ist neu.

§53.3 Fachberatung

- 1 Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen durch unabhängige Fachleute beraten lassen.
- 2 Zur Beurteilung von Bauvorhaben im Dorfkern kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die mehrheitlich aus auswärtigen unabhängigen Architektur- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

§53.4 Zuwiderhandlungen

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

§53.5 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse oder einzelne Bestimmungen davon, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Dorfkern Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Zonenvorschriften aus dem Jahr 2002 inkl. den dazugehörigen Mutationen.

Reglementstext

Kommentar

§53.6 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.

Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Ortsplanungen regelmässig überprüft und bei geänderten Verhältnissen der neuen Situation angepasst werden. Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre.

§53.7 Rechtskraft

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

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. vom

Leiterin Gemeindeverwaltung

Planaufgabe:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. vom

Anhang

Anhang I: Gesetzesgrundlagen

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

Gesetzesgrundlagen Bund

FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
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
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung zum WaG

Gesetzesgrundlagen Kanton

DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991

Anhang II: Skizzen

Abbildung 1 **Dachaufbauten (§ 6.3)**

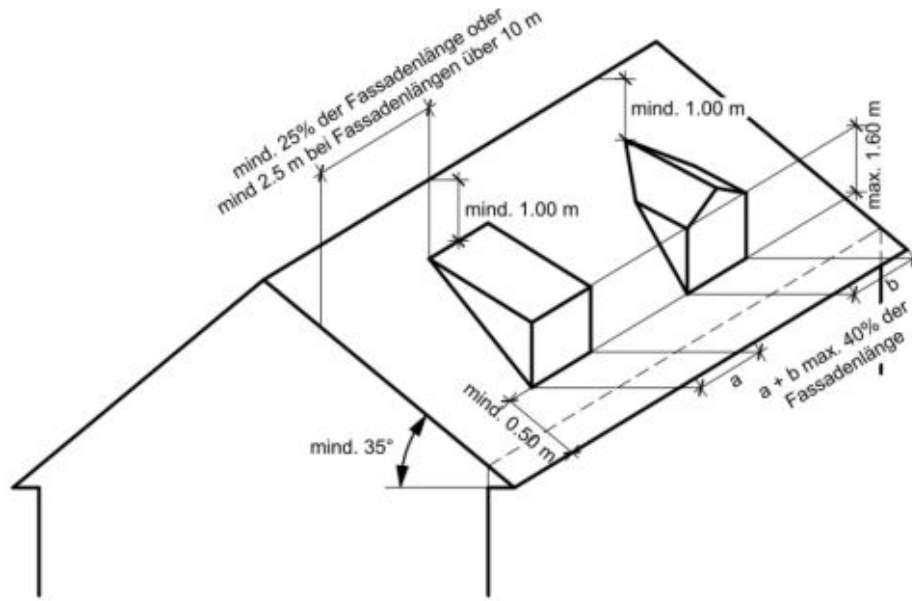


Abbildung 2 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 7.1)**

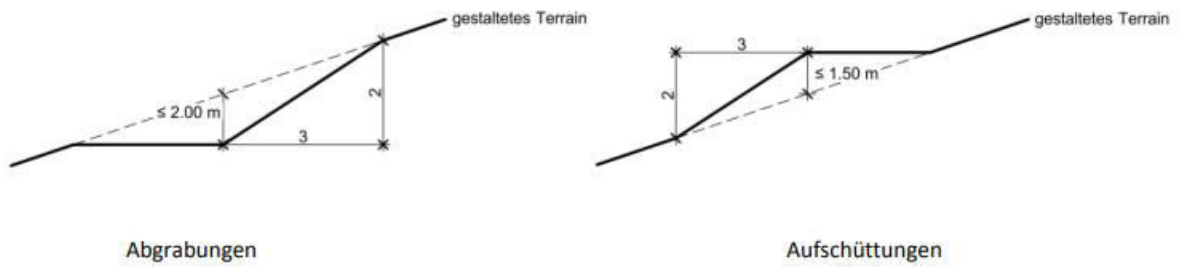


Abbildung 3 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 7.2 und § 31)**

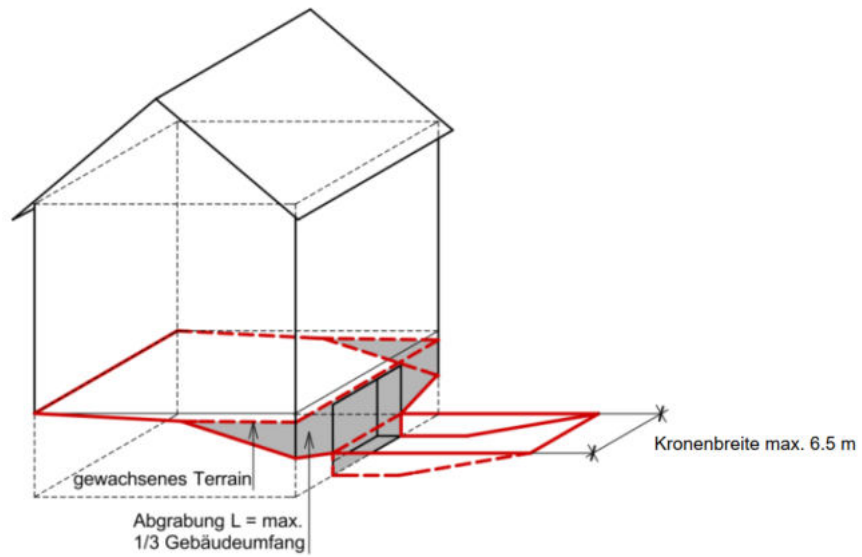


Abbildung 4 **Beispiele Dachgestaltung in der Kernzone (§ 12.1)**



Abbildung 5 **Ausnützungsziffer (§ 27)**

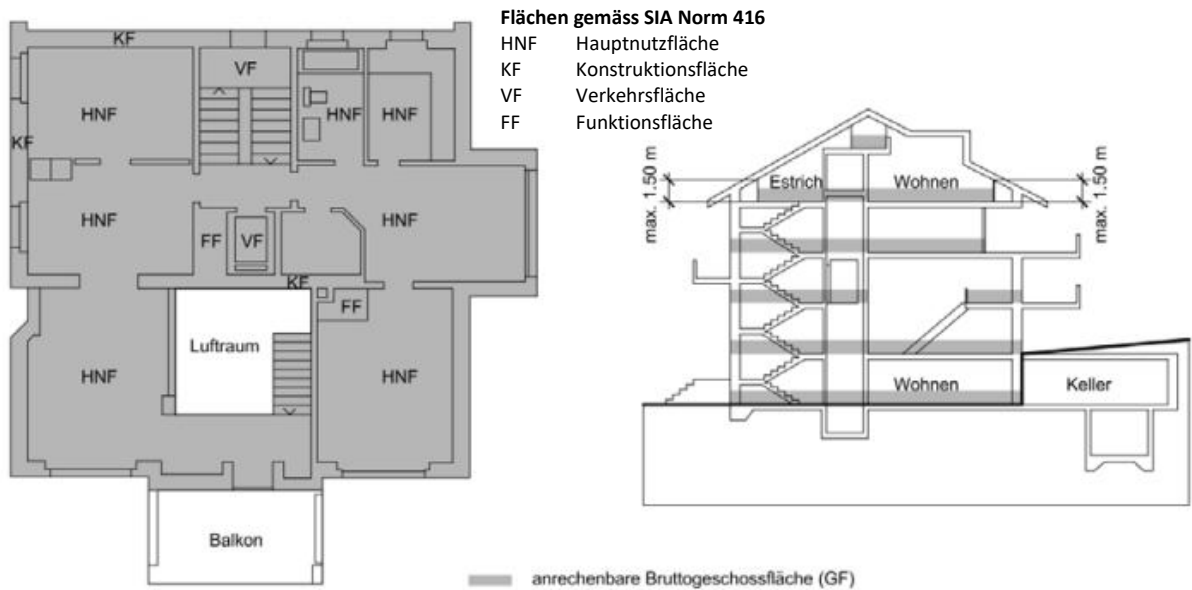


Abbildung 6 **Geschosse (§ 30)**

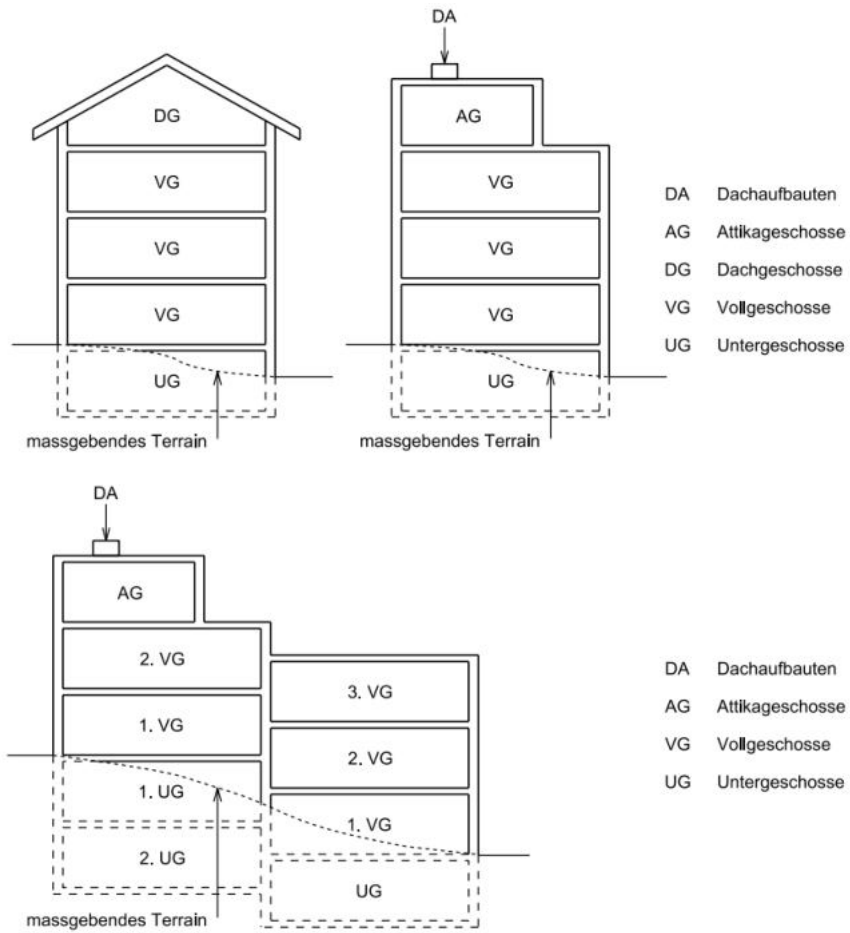


Abbildung 7 **Untergeschosse (§ 31)**

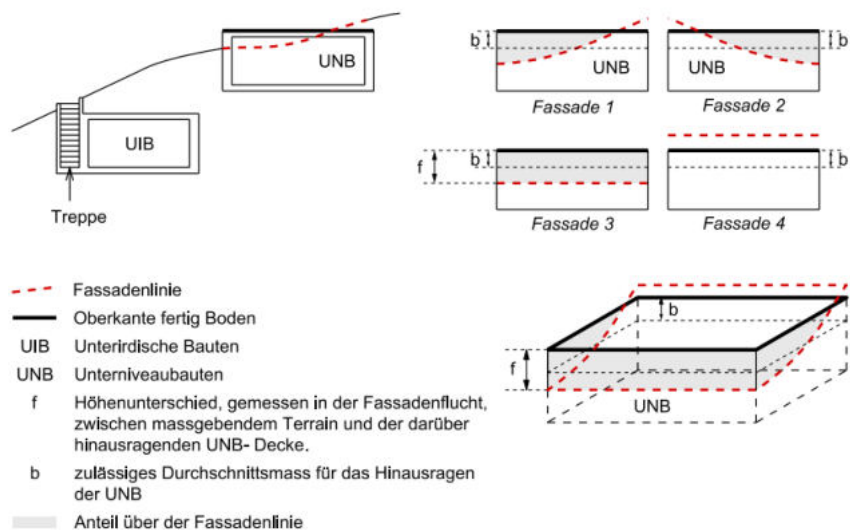
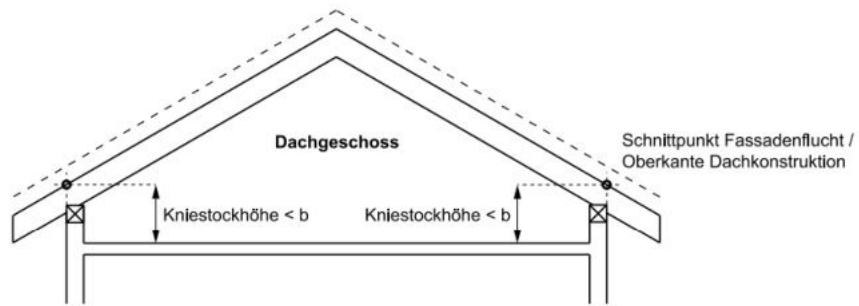
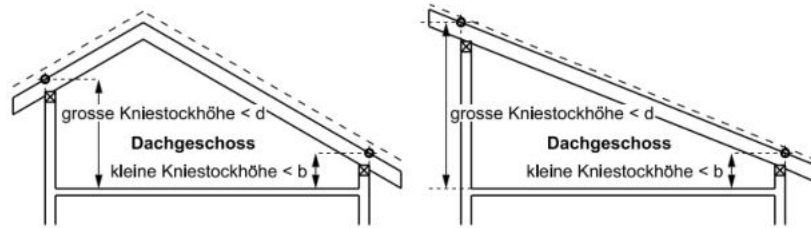


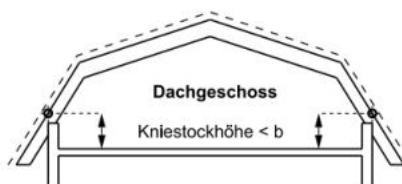
Abbildung 8 Dachgeschosse (§ 32)



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Abbildung 9 Attikageschoss (§ 33)

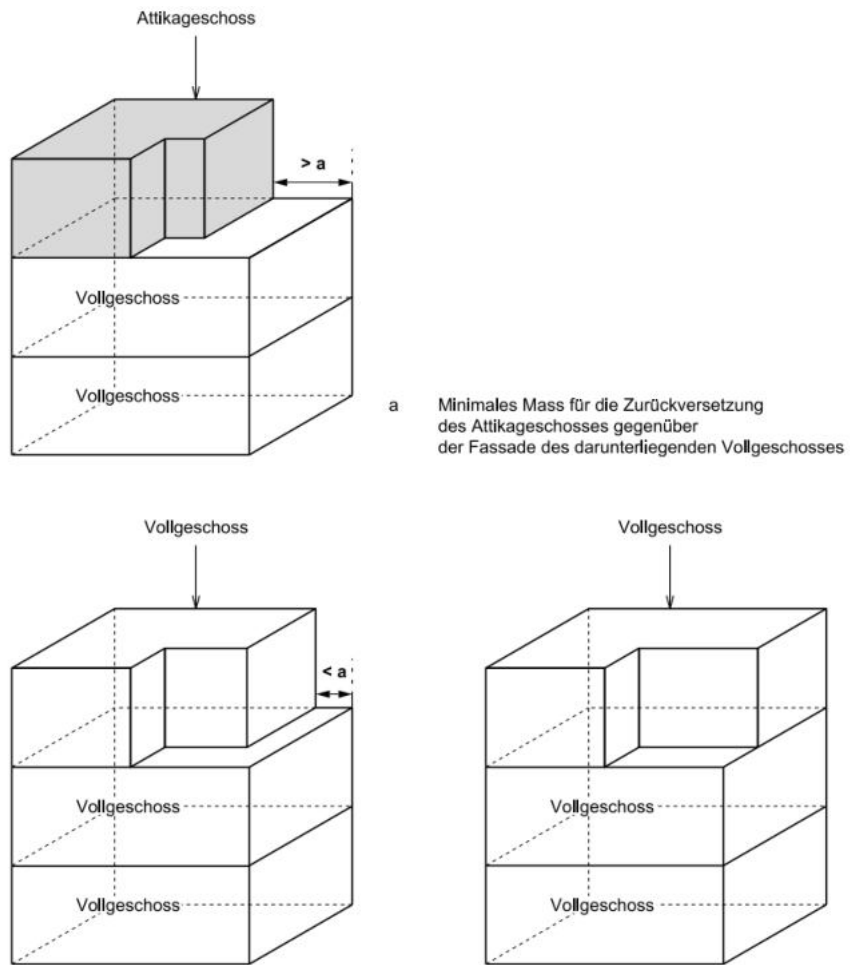


Abbildung 10 Kniestockhöhe (§ 34)

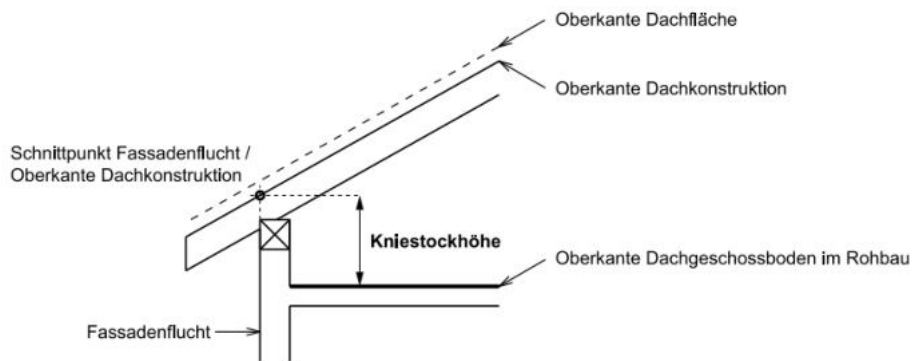


Abbildung 11 Fassaden- und Gebäudehöhe (§ 34 und § 40)

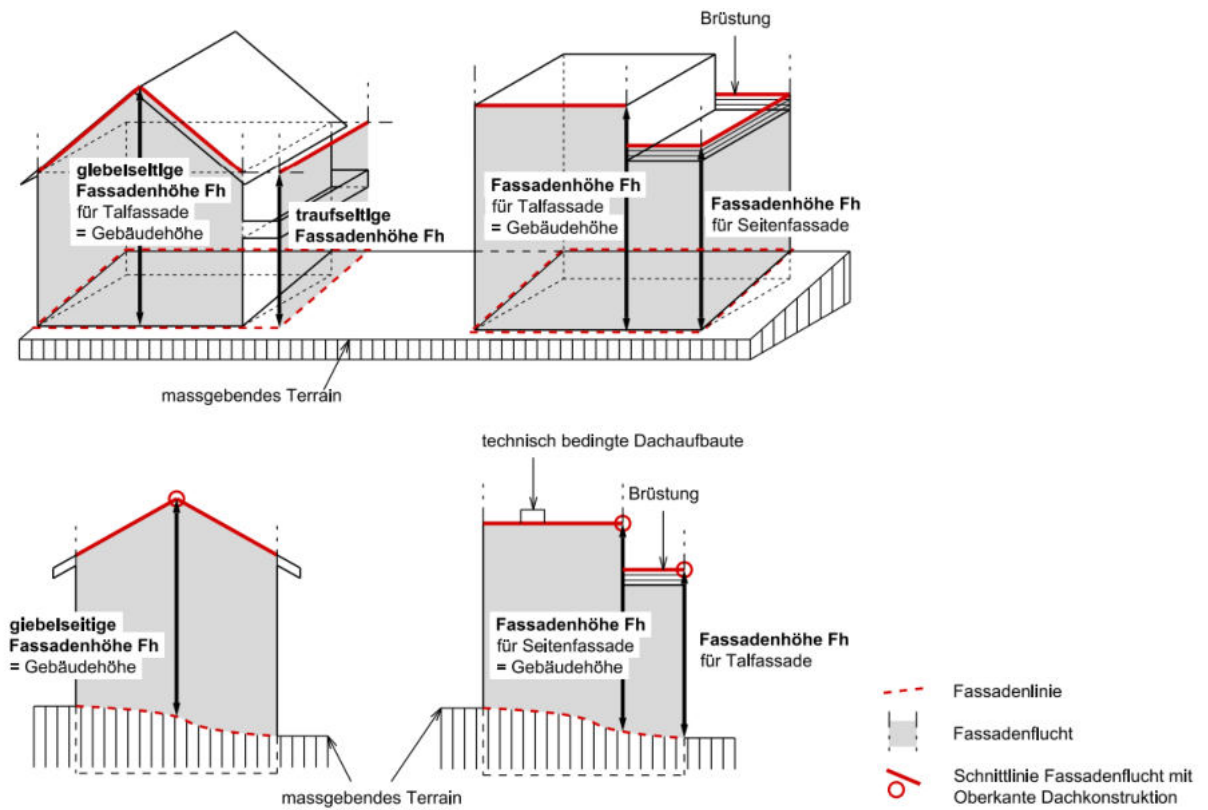
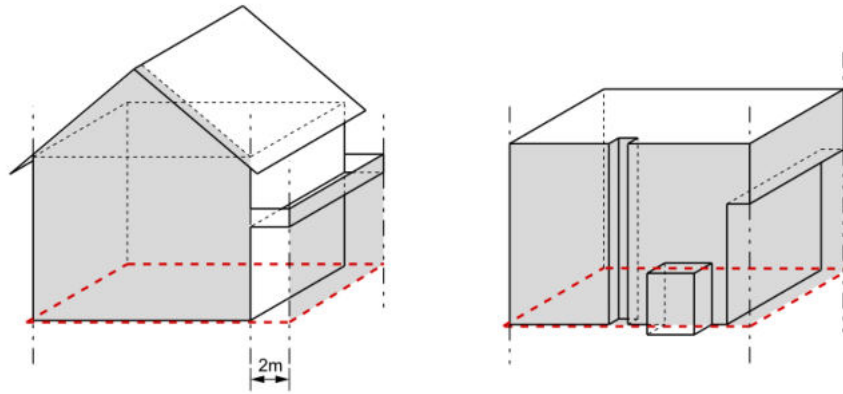


Abbildung 12 **Fassadenflucht und Fassadenlinie (§ 36 und § 37)**

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

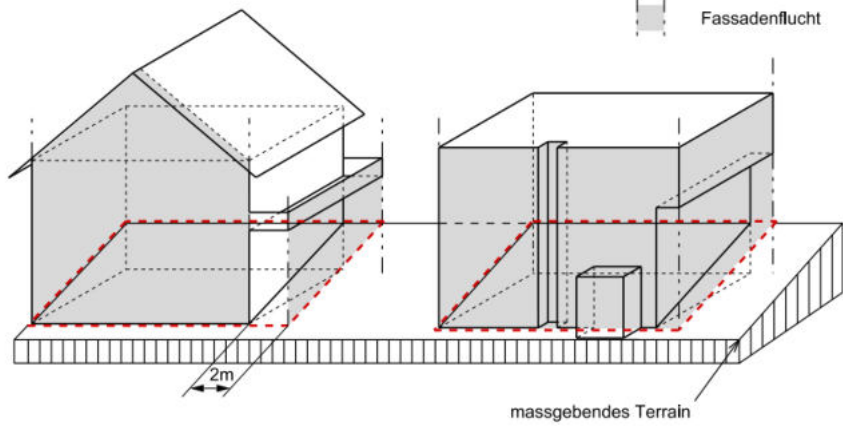


Abbildung 13 **Projizierte Fassadenlinie (§ 38)**

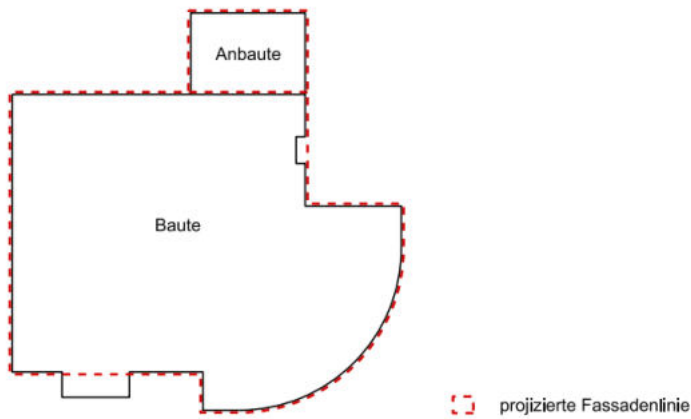


Abbildung 14 **Gebäudelänge (§ 41)**

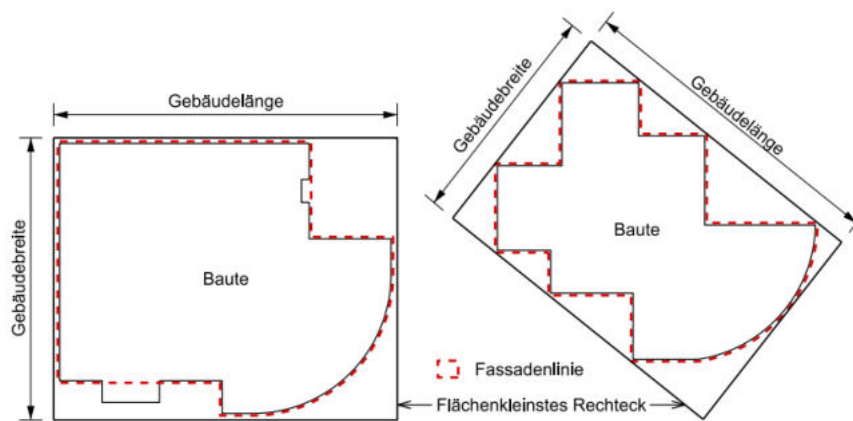
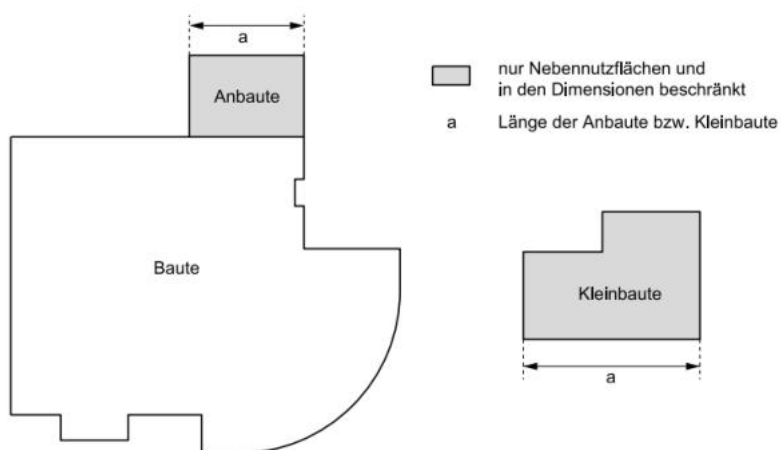


Abbildung 15 **Klein- und Anbauten (§ 42)**



Anhang III: RBV-Anhang 11/1

Grundwerte für Berechnung des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte ¹ zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf Autoparkplätze	
		Autoparkplatz (AP) pro	
	Auf der Basis der BGF	Stammplatz ² GS	Besucher- autoparkplatz ³ GB
Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartier- planungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		AP/Wohnung 1	AP/Wohnung ⁴ 0.3
Dienstleistungen Schalterbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Arbeitsplatz 0.3
Übrige		0.4	0.2
Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe ⁵	1 Arbeitsplatz pro 60-200 m ² BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Arbeitsplatz 0.1
Grossbetriebe		Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Verkaufsgeschäfte Wenig kundenintensive (Buchhandlung, Bijouterie etc.)	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/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	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Restaurant	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF 1 Sitzplatz pro 2-4 m ² BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Sitzplatz 0.3
Andere	Literatur	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
BGF = Bruttogeschossfläche GB = Grundbedarf Besucherplätze GS = Grundbedarf Stammplätze AP = Autoparkplätze VF = Verkaufsfläche		Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100 % Auto- parkplätze (unreduziert) bereitzustellen	

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

2 Jeder Pflicht-Autoparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

3 Jeder Pflicht-Autoparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

4 Jeder angefangene Autoparkplatz zählt voll

5 Niedriger Wert Produktion / Hoher Wert Lager

Anhang IV: Naturschutzobjekte | Objektspezifische Schutz- und Pflegemassnahmen

Objektyp	Einzelbaum	Objektnummer gem. Zonenplan	1
Schutz- und Pflegemassnahmen	→ Erhalt → bei Abgang ersetzen		
Objektyp	Baumallee	Objektnummer gem. Zonenplan	2
Schutz- und Pflegemassnahmen	→ Erhalt → bei Abgang ersetzen		
Objektyp	Baumgruppe	Objektnummer gem. Zonenplan	3
Schutz- und Pflegemassnahmen	→ Erhalt → bei Abgang ersetzen		
Objektyp	Einzelbaum	Objektnummer gem. Zonenplan	4
Schutz- und Pflegemassnahmen	→ Erhalt → natürlichen Wuchs ermöglichen → bei Abgang ersetzen		
Objektyp	Einzelbaum auf Vorplatz	Objektnummer gem. Zonenplan	5
Schutz- und Pflegemassnahmen	→ Linde erhalten → artgerechter Schnitt und Baumscheibe freihalten → bei Abgang ersetzen		
Objektyp	Feldgehölze	Objektnummer gem. Zonenplan	6
Schutz- und Pflegemassnahmen	→ Erhalt der Wildhecke → Periodisches Auslichten → abschnittweise auf den Stock setzen		
Objektyp	Feldgehölze	Objektnummer gem. Zonenplan	7
Schutz- und Pflegemassnahmen	→ Erhalt		
Objektyp	Feldgehölze	Objektnummer gem. Zonenplan	8
Schutz- und Pflegemassnahmen	→ Erhalt → Kirschlorbeeren entfernen → Natürlicher Wuchs der Sträucher fördern		

Objektyp	Feldgehölze	Objektnummer gem. Zonenplan	9
Schutz- und Pflegemassnahmen	<ul style="list-style-type: none"> → Unterwuchs stellenweise auflichten → Exoten entfernen → Saum aufkommen lassen 		
Objektyp	Feldgehölze	Objektnummer gem. Zonenplan	10
Schutz- und Pflegemassnahmen	→ Wilde Struktur erhalten		
Objektyp	Feldgehölze	Objektnummer gem. Zonenplan	11
Schutz- und Pflegemassnahmen	<ul style="list-style-type: none"> → Erhalt → Einwachsen in Wiese verhindern → natürliche Abläufe zulassen → sporadisch ausdichten 		
Objektyp	Hecke	Objektnummer gem. Zonenplan	12
Schutz- und Pflegemassnahmen	<ul style="list-style-type: none"> → Erhalt der Altbäume → sporadisches Auslichten der Hecke → kein Formschnitt → extensiver Krautsaum etablieren → 1 x jährlich und alternierend mähen 		
Objektyp	Hecke	Objektnummer gem. Zonenplan	13
Schutz- und Pflegemassnahmen	<ul style="list-style-type: none"> → Abschnittweise auslichten → einzelne Sträucher periodisch auf Stock setzen → ausgeprägten Krautsaum fördern und Eichen erhalten 		
Objektyp	Wiese / Weide	Objektnummer gem. Zonenplan	14
Schutz- und Pflegemassnahmen	<ul style="list-style-type: none"> → Erhalt → Keine Düngung → 1-2 Schnitte im Jahr → Bereiche alternierend mähen → Krautsaum an Hecke → Altgrasstreifen stehen lassen 		