

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

38/ZRS / 170

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

GEMEINDE LAUWIL

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

NR. 17.5.210

4. SEPTEMBER 1998

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

EINLEITUNG

Art. 1	Bestandteile	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zoneneinteilung	3

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 4	Bauvorschriften	4
Art. 5	Immissionsschutz	4
Art. 6	Bauliche Nutzung	5
Art. 7	Gebäudeprofil	6
Art. 8	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW)	6
Art. 9	Quartierplanungen	6
Art. 10	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	7
Art. 11	Lärm-Empfindlichkeitsstufen	7

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 12	Dorfkernerhaltung (K2, ÖW)	8
Art. 13	Erhaltenswerte Bauten (K2)	9
Art. 14	Höhere Bauweise in der Kernzone (K2)	10
Art. 15	Gestaltung der Dachlandschaft in der Kernzone (K2)	10
Art. 16	Dachaufbauten in der Wohn- und Wohn- / Geschäftszone (W2, WG2)	10
Art. 17	Landwirtschaft und Kleingewerbe in der Kernzone (K2)	10
Art. 18	Dachform und Dachneigungen (K2, W2, WG2)	11
Art. 19	Gebäudelängen (W2, WG2)	11
Art. 20	Abgrabungen am Sockelgeschoss (W2, WG2)	11
Art. 21	Lagerplätze (K2, W2, WG2)	12
Art. 22	Parabolantennen (K2, W2, WG2, ÖW)	12
Art. 23	Reklameeinrichtungen (K2, W2, WG2, ÖW)	12
Art. 24	Ökologischer Ausgleich (K2, W2, WG2, ÖW)	12

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 25	Vollzug	13
Art. 26	Ausnahmen	13
Art. 27	Besitzstandgarantie	13
Art. 28	Aufhebung früherer Beschlüsse	13
Art. 29	Inkrafttreten	13

BESCHLÜSSE

14

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 2. Oktober 1989, das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, die dazugehörige Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986, sowie das kantonale Baugesetz (BauG) vom 15. Juni 1967 erlässt die Gemeinde folgende Zonenvorschriften Siedlung:

EINLEITUNG

Art. 1 BESTANDTEILE

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenreglement Siedlung
- Zonenplan Siedlung Massstab 1:2000

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Baugebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der Baugebietsperimeter.

Art. 3 ZONENEINTEILUNG

Das Baugebiet gliedert sich wie folgt:

Bauzonen im Sinne Art. 15 RPG:

K2	:	Kernzone im Sinne des kantonalen Baugesetzes
W2	:	Wohnzone im Sinne des kantonalen Baugesetzes
WG2	:	Wohn-/Geschäftszone im Sinne des kantonalen Baugesetzes
G	:	Gewerbezone im Sinne des kantonalen Baugesetzes
ÖW	:	Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Sinne des kantonalen Baugesetzes

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 4 BAUVORSCHRIFTEN

	Zonenbezeichnung gemäss Art. 3			
	K2	WG2	W2	G
Zulässige Vollgeschosszahl	2	2	2	frei
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	Frei	frei	gemäss ZR 4/63
Zulässige Bebauungsziffer in %	50	30	30	frei
Zulässige Nutzungsziffer in %	frei	Frei	frei	frei
Zulässige Sockelgeschoss-höhe in m	1.5	1.5	1.5	frei
Zulässige Fassadenhöhe in m	6.0	6.0	6.0	frei
Zulässige Gebäudehöhe in m	14.0	10.0	10.0	12.0
Zulässige Gebäudelänge in m	frei	25	25	frei
Zulässige Dachform	Sattel	Sattel Walm	Sattel Walm	Sattel
Minimale Dachneigung	40°	20°	20°	20°
Dachaufbauten	zulässig	Zulässig	zulässig	zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Massgebende Ergänzungsbestimmungen	12,13,14,15,17,18,21,22,23,24.	16,18,19,20,21,22,23,24		

Art. 5 IMMISSIONSSCHUTZ

1

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.

2

Bezüglich Immissionsschutz gelten in den einzelnen Zonen nachfolgende Bestimmungen:

Wohnbau W

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte

Wohn-/Geschäftsbau WG und Kernzone

In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten und in der Kernzone sind wenigstörende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenigstörenden maschinellen Einrichtungen

Gewerbe G

Unter dem Begriff Gewerbe fallen nicht übermässig störende Betriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen

Art. 6 BAULICHE NUTZUNG

1

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt.

2

Als massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die innerhalb der Bauzone liegende Parzellenfläche massgebend.

Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile können nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

3

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen und andere, nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude im Umfang von 20 m² pro Wohneinheit
- Unterirdische und in den Hang gebaute Garagen und Nebengebäude, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen, werden nicht zur überbauten Fläche gerechnet.

4

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die zulässige Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

5

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung über- und unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für die unternutzten Parzellen im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) eingetragen werden.

Art. 7 GEBÄUDEPROFIL

1

Für Wohnbauten gelten nachfolgende Definitionen und Gebäudeprofilvorschriften:

- Sockelgeschoss
Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in den Bauvorschriften angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.
Bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen oder topographischen Gründen können Ausnahmen gestattet werden.
- Fassadenhöhe
Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
- Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.
- Versetzte Geschosse
Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.
- Die Geschossdecken können in ihrer Lage verändert werden, sofern das theoretische Gebäudeprofil, wie es durch die zulässigen Sockelgeschossvorschriften und die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen als umhüllende Form definiert ist, eingehalten wird.

2

Für Gewerbebauten gelten nachfolgende Definitionen und Gebäudeprofilvorschriften:

- Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen. Bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen oder topographischen Gründen können Ausnahmen gestattet werden.
Für einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Art. 8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN (ÖW)

1

In dieser Zone dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke gemäss den im Zonenplan angegebenen Zweckbestimmungen erstellt werden.

Art. 9 QUARTIERPLANUNGEN

1

Die Erstellung von Quartierplänen im Sinne des kantonalen Baugesetzes ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich.

2

Von den Zonenvorschriften darf bei Quartierplanungen nur soweit abgewichen werden, als dadurch der entsprechende Zonencharakter nicht gestört wird. Besondere Beachtung ist dabei folgenden Kriterien zu schenken:

- Wohnqualität
- Nachbarliche Beeinträchtigung, Immissionen
- Ortsbild
- Landschaftsbild
- Erschliessung
- Energie
- Ökologie, ökologischer Ausgleich
- Entsorgung

3

Quartierpläne sind als Entwurf durch die kantonalen Instanzen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Baugesetz.

Art. 10 AUSNAHMEÜBERBAUUNG NACH EINHEITLICHEM PLAN

1

Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den Gebäude- und Geländeprofilvorschriften beantragen und die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2000 m² nach einem einheitlichen Plan überbaut werden. Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest und wird verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung.

2

Solche Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die Überbauung in bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene eine ökologische Umgebungsgestaltung besondere Qualitäten aufweist. Der Gemeinderat kann solche Ausnahmeüberbauungen von den kantonalen Instanzen begutachten lassen.

3

Mit Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan darf die zulässige Bebauungsziffer nicht überschritten werden.

Art. 11 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

2

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)	Empfindlichkeitsstufe (Lärm ES)
Kernzonen K2	III
Wohn-/Geschäftszonen WG2	II
Wohnzonen W2	II
Gewerbezone G	III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	
• Schulgebäude	II
• Übrige Gebäude	III
Sämtliche Zonen ausserhalb des Baugebietes	III

Die Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.

3

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN

Die in Klammern angegebenen Zonenbezeichnungen zeigen, für welche Zonen diese Ergänzungsbestimmung massgebend ist.

Art. 12 DORFKERNERHALTUNG (K2, ÖW)

1

Die Ausscheidung der Kernzone und die weiteren auf den Dorfkern bezogenen Ergänzungsbestimmungen bezwecken die Erhaltung des Ortskernes als massgebendes Element des Dorfbildes.

2

Sämtliche baulichen Veränderungen (Umbauten, Neubauten, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) sollen das Erscheinungsbild des Dorfkernes erhalten, ergänzen oder verbessern.

3

Neu- und Umbauten müssen sich vorallem bezüglich Stellung, kubischer Form, Dachform, Gestaltung, Material, Farbgebung, Vorplatz- und Vorgartengestaltung in das Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen. Im Strassenbild sichtbare Rampen sowie freistehende Garagen oder Nebengebäude sind nicht zulässig.

4

Neubauten sollen den Dorfkern harmonisch ergänzen, indem sie sich hinsichtlich Volumen, Massstab, Material, Farbe und Abstände am Ortskern orientieren, ohne aber dessen architektonische Detailgestaltung nachzuahmen.

5

Im Interesse dieser Zielsetzung kann der Gemeinderat Richtlinien erlassen und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren Auflagen machen und der Bewilligungsbehörde Ausnahmegewilligungen beantragen.

6

Um die Interessen der Dorfkernerhaltung bei Bau- und Renovationsvorhaben möglichst frühzeitig berücksichtigen zu können, kann sich die Bauherrschaft auf der Gemeinde kostenlos beraten lassen. Der Gemeinderat kann dazu und für die Beurteilung aller Belange der Dorfkernerhaltung eine Fachinstanz einsetzen.

7

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat einen Richtplan erstellen. Dieser hat keine Rechtswirkung, sondern dient als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Dorfplatz, Anlagen, etc.) und dem Privatreal (Vorplätze, Vorgärten, Fassadengestaltung, etc.).

Art. 13 ERHALTENSWERTE BAUTEN (K2)

1

Im Zonenplan sind die erhaltenswerten Bauvolumen und die schützenswerten Bauten mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

2

Für diese gelten die nachfolgenden Zielsetzungen und Vorschriften:

- Schützenswerte Bauten:

Diese Häuser und Gebäudeteile bilden die schützenswerte Bausubstanz im Ortskern.

Schützenswerte Bauten sind zu erhalten, vor Zerfall zu schützen und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Um- und Ausbauten sind möglich, müssen jedoch als konstruktiv richtige Renovationen durchgeführt werden.

- Erhaltenswerte Bauvolumen:

Diese Häuser sind wegen ihrer Stellung, Gruppierung und Dachform von Bedeutung für das Dorfbild.

Erhaltenswerte Bauvolumen können durch Neubauten ersetzt werden. Diese sind jedoch grundsätzlich wieder am alten Standort und gemäss vorbestandener Gebäudeform aufzubauen. Bauliche Veränderungen und Neubauten sind als konstruktiv richtige Lösung auszuführen.

3

Zur Erreichung der in Ziffer 2 genannten Ziele können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Auflagen gemacht werden. Diese werden in Absprache zwischen der Bewilligungsbehörde und dem Gemeinderat festgelegt.

4

Sämtliche baulichen Veränderungen, Neubauten, Restaurierungen sowie der ganze oder teilweise Abbruch von Gebäuden erfordern eine Baubewilligung.

Art. 14 HÖHERE BAUWEISE IN DER KERNZONE (K2)**1**

Wird in der Kernzone ein Altbau ersetzt, so darf der Baukubus des Neubaus gleich gross sein, wie derjenige des Altbaues. Eine Überschreitung der zonengemässen Stockwerkzahl und Bebauungsziffer sowie Abweichungen von den Gebäudeprofilvorschriften sind dabei zulässig.

2

Sämtliche Bauten müssen sich in ihrem Erscheinungsbild dem Ortskern anpassen.

Art. 15 GESTALTUNG DER DACHLANDSCHAFT IN DER KERNZONE (K2)

Bezüglich Gestaltung der Dachlandschaft bzw. deren Elemente wie Dachhaut, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Antennenanlagen, Solaranlagen etc. wird in jedem Einzelfall in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Dabei sind die 'Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern' (AOR, Okt. 1993) wegleitend.

Art. 16 DACHAUFBAUTEN IN DER WOHN- UND WOHN-/ GESCHÄFTSZONE (W2, WG2)

Die Frontlänge der Dachaufbauten darf gesamthaft nicht grösser sein, als die halbe Fassadenlänge.

Dachaufbauten müssen gegenüber den Fassadenenden einen Abstand von 1.50 m einhalten.

Gegenüber Gräten und Kehlen müssen Aufbauten einen Abstand von 1.50 m einhalten.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 0.5 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

Art. 17 LANDWIRTSCHAFT UND KLEINGEWERBE IN DER KERNZONE (K2)**1**

In der Kernzone sind landwirtschaftliche und kleingewerbliche Betriebe zugelassen und betrieblich notwendige Erweiterungen gestattet, wenn die entsprechende Nutzung dem Dorfkerncharakter angepasst ist und nur wenig störende Immissionen entstehen. Nicht zugelassen sind: Offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Abstellplätze für nicht eingelöste Autos, Schweinemast- und bodenunabhängige Tierbetriebe, etc.

2

Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat jederzeit entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

3

Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe in der Kernzone müssen sich in ihrem Erscheinungsbild dem Ortskern anpassen.

Art. 18 DACHFORM UND DACHNEIGUNGEN (K2, W2, WG2)**1**

Massgebend für Kernzone K2:

Für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude sind flachere Dachneigungen bis min. 25° zugelassen. Für angebaute Nebengebäude sind auch vom Hauptgebäude abgeschleppte Pultdächer bis min. 25° zugelassen.

2

Massgebend für Wohnzonen W2, WG2:

Für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude bis 40 m² überbaute Fläche sind flachere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer zugelassen. In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare und begrünte Gebäudeabdeckungen unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Dachform und Dachneigung.

Art. 19 GEBÄUDELÄNGEN (W2, WG2)**1**

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukuben zu verhindern, kann die Bewilligungsbehörde verlangen, dass über 20 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal, und zwar Fassadenflächen um min. 1.0 m (horizontal gemessen) und Dachflächen um min. 0.5 m (vertikal gemessen), abgesetzt werden müssen.

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise müssen nicht zur Gebäudelänge zählende An- und Zwischenbauten eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und wesentlich kleinere Grundfläche aufweisen als der Hauptbaukörper.

Art. 20 ABGRABUNGEN AM SOCKELGESCHOSS (W2, WG2)**1**

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den Bauvorschriften angegebenen Mass in Erscheinung treten.

2

Für Garageneinfahrten und Hauseingangspartien darf das Sockelgeschoss auf die halbe Fassadenlänge oder mindestens auf eine Länge von 6.0 m pro Baukörper abgegraben werden. Das Sockelgeschoss darf in diesem Bereich aber nicht mehr als 3.00 m hoch in Erscheinung treten.

Art. 21 LAGERPLÄTZE (K2, W2, WG2)

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz in den Wohnzonen dürfen im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Autowracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden. Ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Geräte und Mistwürfe.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 22 PARABOLANTENNEN (K2, W2, WG2, ÖW)

1

Die Errichtung von Parabolantennen unterliegt der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

2

Parabolantennenanlagen müssen so plziert werden, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Es muss diesbezüglich die schonendste Variante gewählt werden, die technisch möglich und verhältnismässig ist.

Art. 23 REKLAMEEINRICHTUNGEN (K2, W2, WG2, ÖW)

1

Die Errichtung, Abänderung und Erweiterung von Plakatwänden und Reklameeinrichtungen unterliegen der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

2

Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, wenn das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 24 ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH (K2, W2, WG2, ÖW)

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Gestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben.

Es sind dabei folgende Empfehlungen zu beachten:

- Bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- Bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- Platz- und Gartenflächen nicht versiegeln (Kies, Mergel, Rasengittersteine)
- Kompostierung im eigenen Garten

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 25 VOLLZUG

Der Vollzug dieses Reglementes, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

Der Gemeinderat kann für den Vollzug eine Kommission einsetzen.

Art. 26 AUSNAHMEN

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen und die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen, wenn sich keine schwerwiegenden Konflikte mit den Zielsetzungen der Zonenvorschriften ergeben, wenn die Anwendung der Vorschriften eine architektonische und baulich vernünftige Lösung verhindert, wenn wichtige Gründe geltend gemacht werden können und in ausgesprochenen Härtefällen.

Art. 27 BESITZSTANDGARANTIE

Zonenfremde Bauten und Anlagen, die rechtmässig bewilligt wurden, können weiterbestehen.

Art. 28 AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

Alle früheren, dem Erlass der Zonenvorschriften Siedlung widersprechenden Vorschriften sind aufgehoben.

Art. 29 INKRAFTTRETEN

Die von der Gemeinde beschlossenen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates: 2.6.1998

Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung: 22.6.1998

Referendumsfrist: 22.7.1998

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 30 vom 23.7.1998

Planaufgabe vom 23.7.1998 – 21.8.1998

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:



Die Gemeindeschreiberin:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ~~2297~~ vom
17. Nov. 1998

.....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ~~47~~ vom ~~19.11.98~~

^{2.}
Der Landschreiber:

