

**Exemplar
Amt für Raumplanung**

**Mutation
RRB 1723
vom 06.12.2016**



GEMEINDE OBERWIL

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Seite

A.	ALLGEMEINES.....	1
1.	ERLASS	1
2.	GELTUNGSBEREICH	1
B.	WOHN- UND WOHNGESCHÄFTSZONEN	1
3.	NUTZUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN	1
3.1	Nutzungsarten in den W-Zonen	1
3.2	Nutzungsarten in den WG-Zonen	1
3.3	Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen	1
4.	NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN	2
4.1	Zweigeschossige Wohnbauten	2
4.2	Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten	2
4.3	Dreigeschossige Wohnbauten	2
4.4	Dreigeschossige Wohn-Geschäftsbauten	3
4.5	Nebenbauten in den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen	3
5.	DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN	3
5.1	Bebauungsziffer	3
5.2	Nutzungsziffer	3
5.3	Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	4
5.4	Nutzungsumlagerung	4
5.5	Massgebende Parzellenfläche	4
5.6	Zonengrenzen	4
5.7	Nutzung bei Gruppenüberbauungen	5
5.8	Sockelgeschoss	5
5.9	Fassadenhöhe	6
5.10	Gebäudehöhe	6
5.11	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten	6
5.12	Versetzte Geschosse	7
5.13	Gebäudelänge	7
5.14	Eingeschossige Gebäude	7
5.15	Höhenfixpunkt	8
6.	DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN	8
6.1	Dachgestaltung	8
6.2	Bauteile auf Steildächern	9
6.3	Lukarnen	9
6.4	Einschnitte	9
6.5	Liegende Dachfenster	9
6.6	Sonnenenergie-Nutzungsanlagen	10
6.7	Aufbauten bei Flachdächern	10
6.8	Dachgeschoss mit einseitig durchgehender Dachterrasse	10
7.	UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN	10
7.1	Aufschüttungen und Abgrabungen	10

7.2	Terrain-Einschnitte am Haus	11
7.3	Freiflächen	11
7.4	Umgebungsgestaltung	11
C.	GEWERBEZONEN.....	12
8.	NUTZUNGSART IN DEN GEWERBEZONEN	12
9.	GEBÄUDEHÖHEN IN DEN GEWERBEZONEN	12
9.1	Bemessung der Gebäudehöhe	12
9.2	Zulässige Gebäudehöhen	12
10.	GEBÄUDEGESTALTUNG IN DEN GEWERBE-ZONEN	12
10.1	Dach	12
10.2	Anlagen zur Aussenbeleuchtung	13
11.	Umgebungsgestaltung in den Gewerbebezonen	13
11.1	Grünflächenziffer	13
11.2	Berechnung der Grünflächenziffer	13
11.3	Bepflanzung und Gestaltung	13
11.4	Umsetzung	14
12.	Quartierplanungen für Verkaufs-einheiten	14
13.	Gefahrenzonen	14
13.1	Allgemein	14
13.2	Gefahrenzone Überschwemmung	14
D.	KERNZONE	15
14.	SINN UND ZWECK DER KERNZONE	15
15.	NUTZUNGSART IN DER KERNZONE	15
16.	ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG	15
17.	GEBÄUDEKATEGORIEN	15
17.1	Geschützte Bauten	15
17.2	Erhaltenswerte Bauten	16
17.3	Übrige Bauten	16
17.4	Neubauten	16
18.	DÄCHER IN DER KERNZONE	17
18.1	Dachgestaltung	17
18.2	Bauteile auf dem Dach	17
18.3	Massvorschriften für Dachaufbauten	18
19.	FREIRÄUME IN DER KERNZONE	19
19.1	Vorplätze	19
19.2	Grünflächen	19
19.3	Geschützte Bäume	19
20.	SPEZIELLE BESTIMMUNGEN IN DER KERNZONE	19
20.1	Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Dorfkern	19
20.2	Bewilligungspflicht	19
20.3	Baugesuche	20
20.4	Öffentliche Beiträge	20
E.	ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE	20
21.	ZENTRUMSZONE	20
22.	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN	21

23.	UFERSCHUTZZONE	21
24.	BOTANISCHES OBJEKT	21
F.	BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART	22
25.	SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	22
25.1	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	22
25.2	Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	22
25.3	Quartierplanungen	23
25.4	Ausnahmebewilligungen	23
25.5	Parkplätze	24
25.6	Baugesuchsunterlagen	24
25.7	Zonenplan-Nachführungen	24
25.8	Dachaufstockungen in einheitlichen Siedlungen	25
26.	ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN	25
26.1	Zuständigkeit	25
26.2	Zuwiderhandlungen	25
26.3	Aufhebung bisherigen Rechts	25
26.4	Rechtskraft	25
G.	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	26
	ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT	27
	Empfehlungen	27
	Dachformen	28

A. ALLGEMEINES

1. ERLASS ¹

Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt - gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 - die nachfolgenden Zonenbestimmungen.

Der Erlass beschreibt die gesetzliche Grundlage der Zonenvorschriften. Auf die Aufzählung weiterer Rechtsgrundlagen wie das Raumplanungsgesetz, die zugehörige Raumplanungsverordnung etc. wird zugunsten eines knapperen Reglementstextes verzichtet.

2. GELTUNGSBEREICH

Die Zonenbestimmungen gelten für das in den Zonenplänen **Siedlung** und **Dorfkern** festgelegte Baugebiet

Begrenzt wird das Anwendungsgebiet durch den Perimeter des Baugebietes. Im Land- und Forstwirtschaftsgebiet werden die Zonenvorschriften Siedlung nicht angewendet.

Für die Wochenendhauszone (WEH) → s. Art. 23.3 (wird später in das Zonenreglement Landschaft integriert)

B. WOHN- UND WOHNGESCHÄFTSZONEN

3. NUTZUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

3.1 Nutzungsarten in den W-Zonen

Neben dem Wohnungsbau sind nichtstörende Kleinbetriebe zulässig. Die Bauten dürfen in der äusseren Form und Fassadengestaltung nicht vom Wohnbaucharakter abweichen.

3.2 Nutzungsarten in den WG-Zonen

Neben dem Wohnungsbau sind Geschäftsbauten mit wenig störenden Immissionen zulässig. Die Bauten müssen in der äusseren Gestaltung mit den Wohnbauten harmonisieren.

3.3 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen

Zonenfremde Gewerbebetriebe können weiterbestehen. Eine angemessene Erweiterung ist möglich, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind.

Auf Antrag des Gemeinderates kann - unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse - bei solchen Erweiterungsbauten von den zonenmässigen Bauvorschriften abgewichen werden.

Bestehende, zonenfremde Gewerbebauten sind hier betroffen. Erweiterungen sind dem Gemeinderat zu beantragen, der nach Prüfung des Vorhabens Antrag an den Kanton (Bewilligungsbehörde) stellt.

¹ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

4. NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN

4.1 Zweigeschossige Wohnbauten ²

Zonenkriterien	Zone W2a	Zone W2b
Vollgeschosszahl	2	2
Bebauungsziffer	23 %	28 %
Nutzungsziffer	35 %	45 %
Sockelgeschosshöhe	1.0 m	1.5 m
Fassadenhöhe	6.5 m	6.5 m
Gebäudehöhe	9.5 m	9.5 m
Gebäudelänge	18.0 m	25.0 m

4.2 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten

Zonenkriterien	Zone WG2a	Zone WG2b
Vollgeschosszahl	2	2
Bebauungsziffer	30 %	30 %
Nutzungsziffer	50 %	50 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m	1.5 m
Fassadenhöhe	6.5 m	7.0 m
Gebäudehöhe	9.5 m	12.0 m
Gebäudelänge	35.0 m	frei

4.3 Dreigeschossige Wohnbauten

Zonenkriterien	Zone W3
Vollgeschosszahl	3
Bebauungsziffer	25 %
Nutzungsziffer	60 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	9.5 m
Gebäudehöhe	13.0 m
Gebäudelänge	35.0 m

² Mutation 48/ZRS/2/4 mit RRB 1427 vom 13.09.2005

4.4 Dreigeschossige Wohn-Geschäftsbauten

Zonenkriterien	Zone WG3
Vollgeschosszahl	3
Bebauungsziffer	25 %
Nutzungsziffer	65 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	9.5 m
Gebäudehöhe	13.0 m
Gebäudelänge	frei

4.5 Nebenbauten in den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen

Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	5.5 m

(Bauliche Nutzung gemäss Art. 5.3).

5. DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

5.1 Bebauungsziffer

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
- aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Nutzungsfreie Bauten gemäss Art. 5.3

5.2 Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden
- nutzungsfreie Bauten gemäss Art. 5.3

Definition der „massgebenden Parzellenfläche“: → s. Art. 5.5 in diesem Reglement und § 46 Verordnung zum kant. Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

5.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

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

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonnets, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus
- Nebenbauten wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7 % der massgebenden Parzellenfläche
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten

→ s. auch Kap. 5.13 „Gebäudelänge“

5.4 Nutzungsumlagerung

Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungsziffern gestatten.

Nutzungsumlagerungen sind z.B. in folgenden Fällen möglich:

- bei der Nachverdichtung weitgehend bebauter Quartiere
- für Bauten, die dem Lärmschutz dienen
- für ungenutzte resp. nicht nutzbare Dachgeschossflächen

Für ungenutzte resp. nicht nutzbare Dachgeschossflächen ist ein Nutzflächenzuschlag von 50% der durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierten Gesamtnutzfläche zulässig.

Voraussetzung für die Nutzungsumlagerung sind wohnhygienisch und ästhetisch befriedigende Projekte.

5.5 Massgebende Parzellenfläche

Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird.

Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird.

Zur Parzellenfläche dürfen auch die zugehörigen Anteile an Anmerkungspartellen gerechnet werden.

5.6 Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die 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.

5.7 Nutzung bei Gruppenüberbauungen

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Gruppenüberbauungen wie Doppel- und Reihenhäuser etc. und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

Dort, wo bei Gruppenüberbauungen durch die vorliegenden Zonenbestimmungen nachträglich Nutzungsreserven entstanden sind, ist für die Nutzungsbeurteilung die aktuelle Parzellierung massgebend. Allfällige Dienstbarkeiten (Baueinschränkungen) sind anzupassen, wenn durch mögliche Baumassnahmen die Gesamtwirkung der Überbauung nicht beeinträchtigt wird.

Es wird die Differenz der Nutzungsziffern (NZ und BZ) von neu zu alt über die massgebende Parzelle berechnet. Dadurch werden die Gesamtnutzungsmasse eingehalten.

5.8 Sockelgeschoss

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Art. 4.1 bis 4.4 und 14.4 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen (sichtbare Sockelgeschosshöhe). Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfangs zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem unter Art. 4.1 bis 4.4 und 14.4 angegebenen Mass in Erscheinung treten.

In den Zonen W2a und W2b darf die sichtbare Sockelgeschosshöhe auf 3.0 m erhöht werden. Bei Bauten mit höherer Sockelgeschosshöhe als in Art. 4.1 angegeben, wird jedoch die Fassadenhöhe ab OK Sockelgeschossboden gemessen. Tritt bei Flachdachbauten an einer Fassade das Sockelgeschoss als Vollgeschoss in Erscheinung, so müssen die geschlossenen Bauteile über dem Erdgeschoss minimal 3.5 m hinter dieser Fassadenflucht liegen.

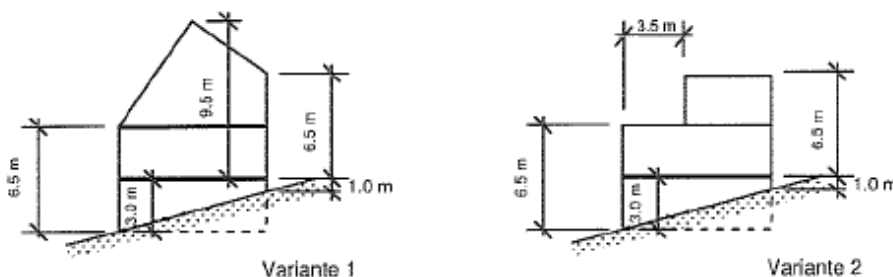
Erfordert das Erdgeschoss von Geschäftsbauten aus funktionellen Gründen mehr als 3.0 m Höhe, so kann diese Mehrhöhe zulasten der maximal zulässigen Sockelgeschosshöhe kompensiert werden. Die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe kann dabei um die Mehrhöhe überschritten werden.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen und grösseren Geländewannen aus kanalisationstechnischen Gründen usw. Ausnahmen gestatten.

Prinzipskizze

*Definition „gewachsenes Terrain“:
→ s. § 8 kant. Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)*

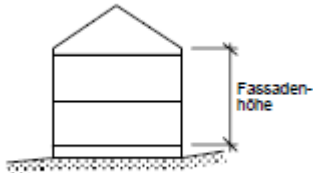
siehe Prinzipskizze



5.9 Fassadenhöhe

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

Prinzipskizze

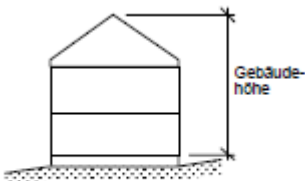


siehe Prinzipskizze

5.10 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante rohe Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion exklusive der Dachhaut. Der First von Steildächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Prinzipskizze



siehe Prinzipskizze

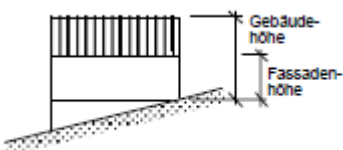
5.11 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebengebäude

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

Bei Pult- und Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.

In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Prinzipskizze



siehe Prinzipskizze

5.12 Versetzte Geschosse

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

entspricht der früheren Zonenreglement-Normen ZR 5163

5.13 Gebäudelänge³

In der Zone W2a muss der Gebäudeabstand gemäss § 91 Abs. 1 RBG eingehalten werden, wenn eines der Gebäude eine Gebäudelänge von mehr als 9.0 m aufweist.

In der Zone W2b muss der Gebäudeabstand gemäss § 91 Abs. 1 RBG eingehalten werden, wenn eines der Gebäude eine Gebäudelänge von mehr als 12.5 m aufweist.

Zwischen Gebäuden dürfen nur nutzungsfreie Bauten und Bauteile erstellt werden, deren Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigen.

Zur Nutzungsziffer zählende Bauten oder Bauteile dürfen ein aus der maximal zulässigen Gebäudelänge (Art. 4.1 - 4.4) gebildetes Quadrat nicht überschreiten.

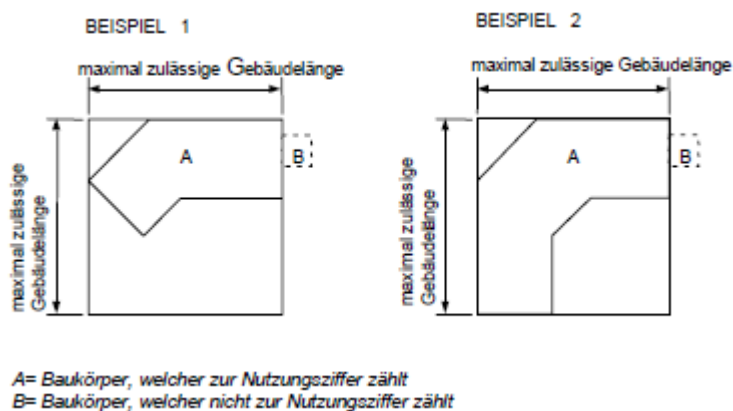
Für Bauten und Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

Prinzipskizze

Durch diese Definition können auch abgewinkelte Baukörper erfasst werden.

Dadurch, dass nicht zur Nutzungsziffer zählende Nebenbauten auch nicht zur Gebäudelänge zählen, ergibt sich eine zusätzliche Verdichtungsmöglichkeit.

siehe Prinzipskizze



5.14 Eingeschossige Gebäude⁴

Bauten mit einer Fassadenhöhe bis zu 3.5 m und einer Gebäudehöhe bis zu 6.5 m gelten für die Nutzungsberechnung als eingeschossig.

³ Mutation 48/ZRS/2/4 mit RRB 1427 vom 13.09.2005

⁴ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

5.15 Höhenfixpunkt ⁵

Im Situationsplan ist ein von einem Geometer mit Unterschrift bestätigter Höhenfixpunkt einzutragen. Der Bezugspunkt muss auf einem sicheren und unverrückbaren Untergrund angebracht werden.

6. DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN

6.1 Dachgestaltung ⁶

Für die Wohn- und Geschäftszonen ist eine der drei folgenden Dach-Kategorien zulässig:

- Steildächer oder einfach gekrümmte Dachflächen (Tonnendach)
- Flachdächer
- Dachgeschosse mit einseitig durchgehender Dachterrasse

Für Dachformen gemäss fit. a dürfen die Giebelfassaden und die Normal-schnittflächen nicht grösser sein, als sie es bei gleicher Gebäudebreite und zulässiger Gebäudehöhe bei einem Satteldach wären.

Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

Bei Steildächern dürfen Widerkehre, Kreuzgiebeldächer etc. nicht breiter sein als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge.

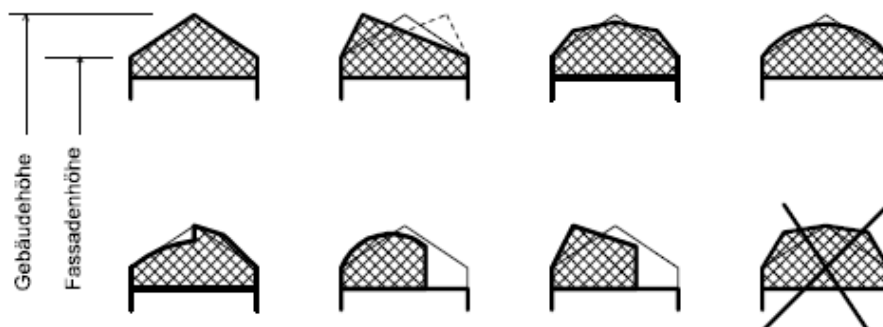
Unter Berücksichtigung der Einschränkungen (drei Dachkategorien → s. auch Art. 6.1) ist die Dachform frei wählbar. Weil sich die Dachlandschaft als eines der einprägsamsten Elemente des Ortsbildes zeigt, ist besondere Sorgfalt bei der Gestaltung des Daches anzuwenden. Es soll sich harmonisch in die Umgebung eingliedern.

Mögliche Dachformen, bei denen die Giebelfassaden-Fläche nicht grösser ist als sie bei einem Satteldach über einem gleich breiten Gebäude wäre.

Für die Berechnung der Breite eines Widerkehre oder Kreuzgiebels ist die Fassadenlänge massgebend.

siehe Prinzipskizze

Prinzipskizze



⁵ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

⁶ Mutation 48/ZRS/2/4 mit RRB 1427 vom 13.09.2005

6.2 Bauteile auf Steildächern

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.

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahmen: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

Es wird zwischen folgenden Arten von Bauteilen unterschieden:

- Dachflächenfenster
- Glasziegelgruppen
- Lukarnen mit gleicher Dachendeckung (→ s. auch 15.2)
- Ochsenaugen
- Dacheinschnitte
- Widerkehre (und Kreuzgiebel)

6.3 Lukarnen

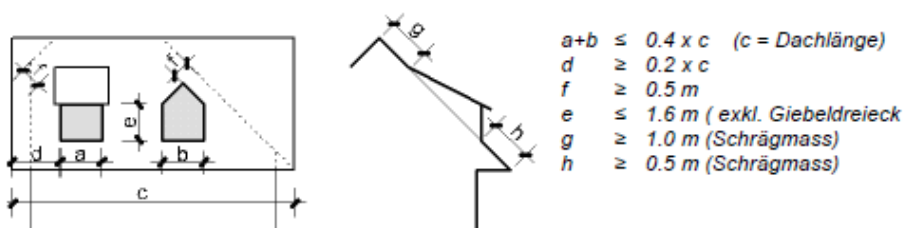
Lukarnen (Dachaufbauten) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40% der Dachlänge
- Abstand des Dachaufbaues vom Dachrand der Stirnfassaden oder von Dachabsätzen mind. 20 % der Dachlänge
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m
- Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten mind. 0.5 m

siehe Prinzipskizze

Von diesen Massvorschriften kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird **siehe Erwägungen RRB**

Prinzipskizze



6.4 Einschnitte

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

6.5 Liegende Dachfenster

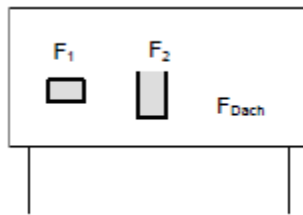
Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche ausmachen.

Der Abstand zwischen der Glasfläche von benachbarten Dachflächenfenstern muss mind. eine Ziegelbreite (0.2 m) betragen.

In den Plänen sind die Abmessungen der Glasflächen (nicht die der Rahmen) einzutragen.

siehe Prinzipskizze

Prinzipskizze



$$F \leq 1.0 \text{ m}^2$$

$$F_1 + F_2 \dots \leq 0.05 \times F_{\text{Dach}}$$

6.6 Sonnenenergie-Nutzungsanlagen

Sonnenenergie-Nutzungsanlagen müssen sich in Form und Farbe in die Dachgestaltung einfügen.

6.7 Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein. Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Gesamtfläche der Aufbauten darf nicht mehr als 50 % der darunter liegenden Vollgeschossfläche ausmachen.

Die Gesamtfläche der Aufbauten darf nicht mehr als 50% der darunter liegende (zur ordentlichen Nutzfläche zählenden) Vollgeschossfläche betragen.

Die Dachflächen von (nutzungs-freien) Wintergärten, welche nicht der ordentlichen Bebauungsziffer angerechnet werden, dürfen nicht begehbar sein.

Die (Be-) Nutzung von Flachdächern auf Attikageschossen und Flachdachgebäuden ist nicht gestattet.

6.8 Dachgeschoss mit einseitig durchgehender Dachterrasse⁷

- Die Gesamtfläche des Dachgeschosses darf nicht mehr als 50 % der darunter liegenden Vollgeschossfläche betragen.
- Der einseitige Fassadenrücksprung des Dachgeschosses muss mindestens 3.0 m betragen.
- Die Höhe der Dachgeschoss-Fassade (Oberkante Decke roh bis Oberkante Dachkonstruktion) darf max. 3.0 m betragen.
- Die Steilheit der Dachfläche über dem Schnittpunkt der Fassade mit Oberkante Dachkonstruktion darf das Verhältnis 3:1 nicht übersteigen.
- Das Dachgeschoss kann mit ebenen (Steildach) oder gekrümmten Flächen (Tonnendach) abgedeckt werden.

7. UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem gewachsenen Terrain anzupassen. Sie dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m nicht übersteigen.

Dieser Artikel dient der guten Einpassung von Bauten in das gewachsene Terrain.

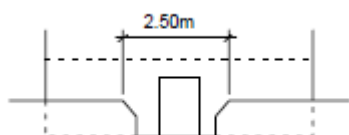
⁷ Mutation 48/ZRS/2/4 mit RRB 1427 vom 13.09.2005

7.2 Terrain-Einschnitte am Haus

Zur Erschliessung des ersten Untergeschosses (Sockelgeschoss, Keller) sind für Haus- und Kellereingänge ein Terrain-Einschnitt mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m zulässig, für Garagen-Einfahrten ein solcher von max. 7.0 m.

Das Aneinanderreihen von Abgrabungen für Haus- und Kellereingänge sowie für Garagen-Einfahrten ist nicht zulässig.

Prinzipskizze



Die in Art. 7.2 erwähnten Terrain-Einschnitte am Haus zählen nicht zur Länge „Abgrabung am Sockelgeschoss“ gem. Art. 5.8.

siehe Prinzipskizze

7.3 Freiflächen ⁸

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind genügend und zweckmässig ausgestaltete Frei- und Spielflächen zu erstellen und dauernd zu erhalten.

Die Grösse der Frei- und Spielflächen muss mindestens 20% der massgebenden Wohnnutzfläche betragen.

Die Frei- und Spielflächen müssen nicht zwingend Grünflächen sein, doch dürfen Garagevorplätze und Wege nicht zur Berechnung herangezogen werden.

Dieser Artikel betrifft Frei- und Spielflächen. Diese tragen dazu bei, familiengerechte Überbauungen von Mietshäusern und Stockwerkeigentumswohnungen sicher zu stellen. Gleichzeitig dienen sie der Förderung der Wohnqualität.

7.4 Umgebungsgestaltung ⁹

Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem bewilligungspflichtigen Umgebungsplan im Massstab 1: 100 darzustellen.

Der Umgebungsplan sollte Angaben aufweisen über die Modulierung des Terrains (Böschungskanten, Kotierung des Terrains und allfälliger Stützmauern, Lage und Höhe der Einfriedigung entlang von öffentlichen Strassen und Wegen, Erschliessungswege (inkl. Angabe von Belagsmaterial), Hauptbepflanzung.

⁸ Mutation 48/ZRS/2/4 mit RRB 1427 vom 13.09.2005

⁹ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

C. GEWERBEZONEN

8. NUTZUNGSART IN DEN GEWERBEZONEN ¹⁰

Die Gewerbezone sind insbesondere für mässig störende Betriebe • im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung - bestimmt.

Freizeiteinrichtungen wie Erlebnisparks, Multiplexkinos und ähnliche, die nachweislich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von mehr als 250 PW-Fahrten/Werktag oder mehr als 50 PW-Fahrten/Spitzenstunde verursachen, sind nicht zulässig. Im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls beider Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

9. GEBÄUDEHÖHEN IN DEN GEWERBEZONEN ¹¹

9.1 Bemessung der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom Niveau der angrenzenden Strassenachsen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen, grösseren Geländewannen und aus kanalisationstechnischen Gründen usw. Ausnahmen gestatten.

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

9.2 Zulässige Gebäudehöhen ¹²

Die Gebäudehöhe beträgt in der Gewerbezone G1 maximal 12.0 m und in der Gewerbezone G2 maximal 16.0 m.

10. GEBÄUDEGESTALTUNG IN DEN GEWERBEZONEN ¹³

10.1 Dach ¹⁴

Die Dachform ist frei wählbar.

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen, Glasdächer, Bereiche mit Solaranlagen und Dächer mit weniger als 15 m² Fläche.

¹⁰ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

¹¹ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

¹² Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

¹³ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

¹⁴ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

10.2 Anlagen zur Aussenbeleuchtung¹⁵

Anlagen zur Aussenbeleuchtung sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

Im Übrigen gelten das Reklamenreglement sowie das Polizeireglement.

11. UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN GEWERBEZONEN¹⁶

11.1 Grünflächenziffer¹⁷

Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.

11.2 Berechnung der Grünflächenziffer¹⁸

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen und nicht als Abstellfläche dienen.

Zur anrechenbaren Grünfläche können folgende Flächen einbezogen werden:

- Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern überdeckt und bepflanzt sind;
- naturnah gestaltete Wasserflächen;
- Parzellenteile, die mit naturnah gestalteten Uferschutzzonen überlagert sind;
- die Hälfte von begrüneten Dachflächen;
- 20 m² für jeden kronenbildenden Baum.

11.3 Bepflanzung und Gestaltung¹⁹

Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Förderung des ökologischen Ausgleichs ist pro 300 m² Parzellenfläche mindestens ein kronenbildender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Die Gestaltung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan darzustellen.

Die Grünflächen sind vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten. Veränderungen, welche im Widerspruch zu den voranstehenden Bestimmungen stehen, sind nicht zulässig.

¹⁵ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

¹⁶ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

¹⁷ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

¹⁸ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

¹⁹ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

11.4 Umsetzung²⁰

Bei unwesentlichen Änderungen von Bauten, Anlagen oder der Umgebung kann von der Umsetzung der Grünflächenziffer sowie der Baumpflanzungen abgesehen werden.

12. QUARTIERPLANUNGEN FÜR VERKAUFS-EINHEITEN²¹

Quartierplanungen für Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² werden nicht unterstützt. Davon ausgenommen sind bestehende Ladenflächen, sofern sie insgesamt nicht vergrössert werden.

13. GEFAHRENZONEN²²

13.1 Allgemein²³

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.

Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

Die Haftung des Gemeinwesens für Schäden infolge nicht ausreichender Wirksamkeit von Schutzmassnahmen, die aufgrund einer Gefahrenzone vorgeschrieben und zu ergreifen sind, ist ausgeschlossen.

13.2 Gefahrenzone Überschwemmung²⁴

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind Gebäudeteile wasserdicht auszugestalten und ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Die nasse Vorsorge ist nur in begründeten Ausnahmen, für Bauten oder Bauteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise, zulässig.

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

²⁰ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

²¹ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

²² Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

²³ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

²⁴ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

D. KERNZONE

14. SINN UND ZWECK DER KERNZONE

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der traditionellen 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.

15. NUTZUNGSART IN DER KERNZONE ²⁵

Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

16. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG *siehe Erwägungen RRB*

Alle Bauten haben sich in bezug auf Massstäblichkeit, Form und Material in die bauliche Umgebung einzufügen. Dem Gemeinderat steht bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen ein verbindliches Mitspracherecht zu hinsichtlich Situierung, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung.

Der Gemeinderat hat bei Neubauten auch bei der Situierung und Ausrichtung der Bauten ein Mitspracherecht.

17. GEBÄUDEKATEGORIEN

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.

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

17.1 Geschützte Bauten

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

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen erfordern hierbei zusätzlich die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

Alle schutzwürdigen äusseren und inneren Bauteile sind zu erhalten.

Bei Eingriffen ist ins-besondere auch das kantonale Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) zu beachten.

²⁵ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

17.2 Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind bedeutend für das Dorfbild. Sie sind soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll zu - erhalten.

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

Wenn sich ein Neubauprojekt gleichwertig oder besser in die Umgebung einfügt, sind - in Absprache mit den zuständigen kantonalen Instanzen - Abweichungen hieven möglich.

Bei Umbauten sind Struktur und Substanz – soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll – zu erhalten.

Bei Ersatz-Neubauten ist neben der Lage und dem Volumen auch die Struktur des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend.

17.3 Übrige Bauten

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

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

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäude-Umriss abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

17.4 Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Maximalmasse, wobei sich die Definitionen nach Kapitel 5 richten.

Vollgeschosszahl	2
Bebauungsziffer	40 %
Nutzungsziffer r	60 %
Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten	2.7 m
Sockelgeschosshöhe für Geschäftsbauten	3.2 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	12.0 m
Gebäuelänge	frei

Vor Erlass dieses Reglementes bestandenes Bauvolumen kann ausgebaut und anders genutzt werden, auch wenn die vorgenannten Masse bereits überschritten sind.

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.

18. DÄCHER IN DER KERNZONE

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

→ s. auch „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ AOR, Okt. 1993

18.1 Dachgestaltung

In allen Bereichen der Kernzone sind für Hauptbauten nur Sattel oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

Für kleinere An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig.

Für Einrichtungen der Sonnenenergie-Nutzung sind Ausnahmen hinsichtlich Dachform, -neigung und Bedachungsmaterialien zulässig. **siehe Erwägungen RRB**

Prinzipskizze



Satteldach



Krüppelwalmdach

Zulässige Dachformen für Hauptbauten

siehe Prinzipskizze

18.2 Bauteile auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). **siehe Erwägungen RRB**

Lukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren.

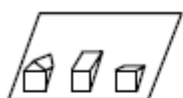
Sonnenkollektoren etc. sind nur zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. **siehe Erwägungen RRB**

Beispiele zulässiger Dachaufbauten:

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren, d.h. sie sind ziegelbündig zu verlegen.

siehe Prinzipskizze

Prinzipiskizze



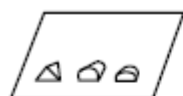
Lukarnen zurückversetzt
1) Giebellukarne 2) Schleplukarne



Lukarne fassadenbündig



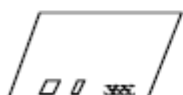
Dacheinschnitt gedeckt



Ochsenaugen



kleine Lukarnen



Dachflächenfenster / Glasziegel

18.3 Massvorschriften für Dachaufbauten ²⁶

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche	1.8 m ²
Lukarnen in der oberen Dachfläche	Frontfläche	0.8 m ²
überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche	2.5 m ²
Ochsenaugen	Frontfläche	0.5 m ²
Glasziegelgruppen	Lichtfläche	0.4 m ²
Dachflächenfenster	Lichtfläche	0.3 m ²
Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	Lichtfläche	2 % der zugehörigen Dachfläche

Von diesen Massvorschriften kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Amtsstellen abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

Die Massvorschriften dienen einerseits der Wahrung eines ansprechenden Gesamtbildes und zeigen andererseits den Gestaltungsspielraum zur Belichtung von Dachgeschossflächen auf. Hiermit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnqualität und Siedlungsbild angestrebt.

²⁶ Mutation 48/ZRS/2/1 mit RRB 2534 vom 18.10.1994

19. FREIRÄUME IN DER KERNZONE

19.1 Vorplätze

Die Vorplätze inklusive der Vorgärten sind ansprechend zu gestalten. Sie sind von Hochbauten aller Art freizuhalten.

Niveauveränderungen und Belagserneuerungen sind mit der Gemeinde abzusprechen.

Einfriedungen dürfen die Höhe von 0.90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauer). Einfriedungsmauern sind nicht gestattet.

Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht hinsichtlich der Gestaltung der Vorplätze.

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

19.2 Grünflächen

Wo möglich, ist mindestens 20 % der Parzellenfläche als zusammenhängende, den Bewohnern und Bewohnerinnen zur Verfügung stehende Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Diese Bestimmung dient insbesondere bei baulichen Verdichtungen der Wahrung des Ortsbildes und Verbesserung der Wohnqualität.

19.3 Geschützte Bäume

Diese Bäume dürfen nicht ohne zwingenden Grund entfernt werden und sind sachgemäss zu pflegen. Wird ein solcher Baum krankheitshalber entfernt, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die entsprechende Ersatzbepflanzung zu befinden.

Bäume sind wesentliche Bestandteile der Aussenräume und gehören genauso zum Dorfbild wie die Bauten.

Die Kosten für Pflege und allenfalls Bauersatz trägt die Liegenschaftseigentümerschaft. Als Ersatzbäume sind nur einheimische und standortgerechte Arten gestattet.

20. SPEZIELLE BESTIMMUNGEN IN DER KERNZONE

20.1 Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Dorfkern

Die im Dorfkern ausgewiesenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sind mit den Vorschriften der Kernzone überlagert und haben sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

Die Kernzonenbestimmungen gelten für die Öffentlichkeit gleichermassen wie für Private.

20.2 Bewilligungspflicht

Neue Farbgebungen und Änderungen an allen Bauten der Kernzone bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude.

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

Der Gemeinderat kann die Abbruchbewilligung von der Erteilung einer Baubewilligung für einen entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig machen.

Den Liegenschaftseigentümerinnen resp. -eigentümern wird empfohlen, alle Absichten über Neu-, Um- oder Anbauten, Renovationen, Zweckänderungen sowie über Um- und Neugestaltung der Umgebung frühzeitig mit dem Gemeinderat sowie den zuständigen kantonalen Amtsstellen vorab zu klären.

20.3 Baugesuche

Nebst den üblichen Unterlagen (§ 25 WO BauG) sind den Baugesuchen - je nach Bauabsicht - die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen.

→ vergl. auch die Anforderungen gemäss Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), Kap. C „Bewilligungsverfahren“ (§§ 124 bis 132) und Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), Kap. F „Baubewilligungswesen“ (§§ 86 bis 94)

20.4 Öffentliche Beiträge

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Staat Beiträge gewähren.

Für kommunal geschützte Bauten liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

E. ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

21. ZENTRUMSZONE ²⁷ siehe Erwägungen RRB

Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

Die Nutzungsziffer beträgt 100 % (Definition gemäss Art. 5.2). Dachaufbauten auf Flachdächern sind - mit Ausnahme von technischen Aufbauten - nicht zulässig.

Aufgrund der Lage des Areals im Mittelpunkt des Ortszentrums gelten hier besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und deren Umgebung. Der Gemeinderat kann hierzu Weisungen erlassen.

Neu- und Umbauten dürfen nur aufgrund eines rechtskräftigen Quartierplanes erstellt werden.

Auf kleineren Arealen kann der Gemeinderat Neu- und Umbauten ausnahmsweise von der Quartierplanpflicht entheben, wobei in solchen Fällen der ursprüngliche Richtplan RP64 richtungsweisend ist.

Kleinere, für das Ortsbild unbedeutende Neu- und Umbauten unterliegen nicht der Quartierplanpflicht.

Die Zentrumszone umfasst die Areale der ehemaligen Richtplanung 1964, welche weiterhin richtungsweisend bleibt für Um- und Neubauten. Bei besseren Lösungen kann jedoch von dieser Richtplanung abgewichen werden.

Die Praxis hat gezeigt, dass für kleinere Bauvorhaben die Durchführung von Quartierplanungen zu aufwendig und wenig effizient ist. Daher besteht die Möglichkeit, kleinere Areale aus der Quartierplanpflicht zu entlassen. Die Wahrung der öffentlichen Interessen wird durch die Weisungsbefugnis des Gemeinderates gewährleistet.

²⁷ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

22. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN ²⁸

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zu 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.

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

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

Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen übernehmen.

23. UFRSCHUTZZONE

Diese Zone dient dem Schutz der Bachufer, der Vernetzung von Naturräumen und der Verschönerung des Ortsbildes.

Alle Massnahmen, die dem Sinne dieser Zone widersprechen, sind untersagt.

Der Gemeinderat legt im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer resp. der Grundeigentümerin Pflegemassnahmen und Kostenteiler fest.

Aus ökologischen Gründen sind die Ufer von Birsig und Marbach geschützt. Für den Birsig besteht ein Renaturierungsprojekt.

24. BOTANISCHES OBJEKT

Alle Baumgruppen, Gehölzgruppen und Einzelbäume sind vor Beschädigung zu schützen. Insbesondere sind Abgrabungen innerhalb der Kronentraufe verboten.

Der Gemeinderat legt im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer resp. der Grundeigentümerin Pflegemassnahmen und Kostenteiler fest.

²⁸ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

F. BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

25. SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

25.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung ²⁹

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung.

25.2 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan ^{30 31 32}

Der Gemeinderat kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und sofern es besondere Verhältnisse rechtfertigen, den zuständigen kantonalen Amtsstellen in den Wund WG-Zonen Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie die Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Gebäudelänge, der Fassaden-, Gebäude- und Sockelgeschosshöhe beantragen, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2'000 m² nach einheitlichem Plan überbaut werden.

Der Plan legt u. a. die Situierung, kubische Erscheinung, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.

In Abweichung von den Zonenvorschriften kann der Gemeinderat die Erhöhung der Nutzungsmasse bis zu den nachfolgend aufgeführten Werten beantragen, wobei jedoch kein Anspruch auf eine Erhöhung erhoben werden kann.

Zone	Nutzungsziffer *	Bebauungsziffer *	Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe
W2a	+ 5 %	+ 5 %	0	0	0
W2b	+ 5 %	+ 2 %	+ 5 m	+ 3 m	+ 3 m
WG2a	+ 5 %	0	+ 5 m	+ 3 m	+ 3 m
WG2b	+ 5 %	0	0	+ 3 m	+ 1 m
W3	+ 5 %	+ 5 %	+ 10 m	0	0
WG3	+ 5 %	+ 5 %	0	0 m	0

* Erhöhung in Prozentpunkten

Ausnahmen können nur beantragt werden, wenn die Überbauung in bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung gute Qualitäten aufweist. Der Gemeinderat kann solche Ausnahmeüberbauungen der kantonalen Arealbaukommission vorlegen.

Das Mitspracherecht des Gemeinderates bezieht sich sowohl auf die Gestaltung der Gebäude wie auch auf die Umgebung

Ausnahmen können nur bewilligt werden, wenn alle aufgeführten Kriterien (siehe nebenstehenden Text) erfüllt sind.

²⁹ Mutation 48/ZRS/2/4 mit RRB 1427 vom 13.09.2005

³⁰ Mutation 48/ZRS/2/1 mit RRB 2534 vom 18.10.1994

³¹ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

³² Mutation 48/ZRS/2/4 mit RRB 1427 vom 13.09.2005

25.3 Quartierplanungen ³³

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken

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

Verfahren und Inhalt richten sich nach § 37 ff RBG

25.4 Ausnahmegewilligungen ^{34 35}

Der Gemeinderat kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und sofern es besondere Verhältnisse rechtfertigen den zuständigen kantonalen Amtsstellen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Zonenreglementes beantragen.

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen;
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder städtebaulich bessere oder vernünftiger Lösung verunmöglicht;
- bei der Einpassung von Bauten und deren Umgebung ins bestehende Terrain;
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen;
- für ausgesprochene Härtefälle.

Bei der Erstellung von Frei- und Spielflächen kann der Gemeinderat bei engen und ungünstigen Platzverhältnissen oder schwieriger Topographie der Bewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.

Bei zusammengehörigen Gebäudegruppen dürfen Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt werden, wenn sie von Bedeutung sind in bezug auf

- das Erscheinungsbild,
- die Erschliessung,
- die Umgebungsgestaltung.

Das Gesamtkonzept ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend und integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches.

*Der Gemeinderat kann der Bau-
bewilligungsbehörde in Abwä-
gung der öffentlichen und priva-
ten Interessen Ausnahmen be-
antragen, wenn die Anwendung
des vorliegenden Reglements bei
der Veränderung (Umbau) beste-
hender oder beim Wiederaufbau
zerstörter Bauten für die Bau-
herrschaft mit erheblichen Nach-
teilen verbunden ist.*

*Die Ausnahmeanträge müssen
von den Gesuchstellern begrün-
det werden.*

³³ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

³⁴ Mutation 48/ZRS/2/1 mit RRB 2534 vom 18.10.1994

³⁵ Mutation 48/ZRS/2/4 mit RRB 1427 vom 13.09.2005

25.5 Parkplätze

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat die Bauherrschaft der Öffentlichkeit zweckgebundene Ersatzabgaben zu entrichten.

Bei neuen Bebauungen innerhalb der W-, WG- und K-Zonen mit mehr als zwölf Stammplätzen ist für diese die Erstellung von Einstellhallen obligatorisch.

Besucher-Parkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und zu bezeichnen.

Können ausnahmsweise auf dem privaten Areal keine oder nicht genügend Parkplätze geschaffen werden, so sind für die nicht erstellten Parkplätze Ersatzabgaben zu leisten.

→ siehe dazu „Reglement über die Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze“.

Unter neuen Bebauungen, gemäss nebenstehender Formulierung, werden sowohl funktionell zusammengehörige Einfamilienhaus- als auch Mehrfamilienhaus-Bebauungen verstanden.

Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht vermietet werden.

25.6 Baugesuchsunterlagen

Mit den Baugesuchsunterlagen ist ein Schema über die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungs- und Nutzungsziffer sowie Fläche der Nebengebäude) einzureichen.

Die schematische Darstellung (graphisch und rechnerisch) schafft Klarheit und erleichtert die Prüfung der Bebauungs- und Nutzungsziffern (Nutzunmasse).

25.7 Zonenplan-Nachführungen

Weisen Bau- und Strassenlinienpläne kleinere Abweichungen gegenüber der Darstellung im Zonenplan auf, so ist der Gemeinderat befugt, die entsprechenden Planmutationen zu beschliessen. Zur Erlangung der Rechtskraft ist das Auflage- und Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Dies vereinfacht das Verfahren wesentlich, weil die Gemeindeversammlung von Beschlüssen über längst vollzogene Tatsachen entlastet wird.

25.8 Dachaufstockungen in einheitlichen Siedlungen ³⁶

Grenzbaurecht

Für die bestehenden und im Zonenplan mit einer speziellen Signatur bezeichneten Überbauungen ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Bei Dachaufstockungen gelten die notwendigen Grenzbaurechte als erteilt.

Gestaltung

Dachaufstockungen müssen sich gut ins Siedlungsgebiet einordnen. Sie sind nach Möglichkeit gleichzeitig über der ganzen Häuserzeile resp. Häusergruppe zu realisieren.

Werden Dachaufstockungen zeitlich gestaffelt realisiert, so haben sich alle Aufstockungen hinsichtlich ihrer Art und Gestaltung der ersten anzupassen.

Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat für die jeweiligen Überbauungen, oder einzelne Teile davon, Gestaltungskriterien aufstellen. Der Gemeinderat ist befugt, Einsprache gegen ein Baugesuch zu erheben, wenn eine Verunstaltung des Orts- und Siedlungsbildes zu erwarten ist. Vor Eingabe des ersten Baugesuches ist ein Gestaltungskonzept für die gesamte Überbauung oder Häuserzeile vorzulegen. Das Konzept wird von den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt. Das Gestaltungskonzept ist Grundlage zur Beurteilung der Baugesuche für Dachaufstockungen.

Diese Bestimmung regelt das Vorgehen bei Dachaufstockungen innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Siedlungen, damit frühzeitig Fragestellungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der Grenzbaurechte befriedigend gelöst werden können.

26. ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN

26.1 Zuständigkeit *siehe Erwägungen RRB*

Der Gemeinderat ist zuständig für die Anwendung dieses Reglementes.

26.2 Zuwiderhandlungen

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

26.3 Aufhebung bisherigen Rechts

Alle bisherigen Erlasse, welche diesen Vorschriften widersprechen, werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften von 1967, bestehend aus Zonenplan, Legende, kantonalen Normalien und Ergänzungsbestimmungen, sowie für die Dorfkernplanung von 1977.

Weiterhin rechtskräftig bleiben die Bestimmungen der Wochenendhauszone WEH.

26.4 Rechtskraft

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

³⁶ Mutation 48/ZRS/2/2 mit RRB 1740 vom 25.06.1996

G. BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 26.4.1993 Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung: 10.6.1993 Der Präsident: Die Gemeindeverwalterin:
Referendumsfrist: 10.7.1993
Urnenabstimmung: —
Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 29 vom 22.7.1993
Planaufgabe: 26.7. - 25.8.1993

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 502 vom - 1. MRZ. 1994
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber:



ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT

EMPFEHLUNGEN

Naturnahe Gestaltung der Gartenanlagen ³⁷

Der Gemeinde befürwortet die naturnahe Gestaltung von Gartenanlagen. Entsprechende Informationen und Dokumentationen können bei der Bauabteilung eingeholt werden.

Nichtversiegelung bzw. Entsiegelung von Wegen und Plätzen ³⁸

Eine Zielsetzung des Gewässerschutzgesetzes ist die Rückhaltung von Regenwasser und dessen Versickerung an Ort. Mit der Erstellung von wasserdurchlässigen Abstell-plätzen, Gehwegen, Sitzplätzen etc. kommt man diesem Ziel sicher näher.

Überdies präsentieren sich solcherart gestaltete Plätze aus einer gewissen Distanz wie Rasenflächen.

Vorplätze, private Parkplätze und Wege ³⁹

Befahr- oder begehbare Freiflächen sind nach Möglichkeit als wasserdurchlässige Flächen zu gestalten. Die Beschaffenheit soll zumindest einen minimalen Pflanzen-bewuchs zulassen. Flächendeckende Versiegelungen sind möglichst zu vermeiden.

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ⁴⁰

Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben ist grundsätzlich zu vermeiden. Mindestens sind Leuchten so abzuschirmen, dass Lichtimmissionen in nicht zu beleuchtende Räume verhindert werden.

Lichtlenkung: Vermeidung unnötiger Emissionen auf nicht zu beleuchtende Bereiche durch präzise Lichtlenkung. Ist dies nicht direkt möglich, sind als weitere Massnahme Abschirmungen vorzunehmen. Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig. Die erforderliche Helligkeit ergibt sich aus der Nutzung. Es ist darauf zu achten, dass die Helligkeit nicht über die Anforderung der Nutzung hinausgeht und keine Überbeleuchtung entsteht.

Lichtsteuerung: Berücksichtigung der allgemeinen Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr durch Abschaltung oder Reduzierung auf ein Minimum durch zeit- und bewegungsabhängige Beleuchtung (Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren). Es ist zu berücksichtigen, dass Sicherheits- und gestalterische Beleuchtung zwingend unterschiedlich angesteuert werden können.

Anschluss an Wärmeverbund Oberwil-Therwil ⁴¹

Bei Erstellung von Bauten und Anlagen mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m² wird ein Anschluss an den Wärmeverbund WOT (Wärmeverbund Oberwil -Therwil AG) empfohlen.

³⁷ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

³⁸ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

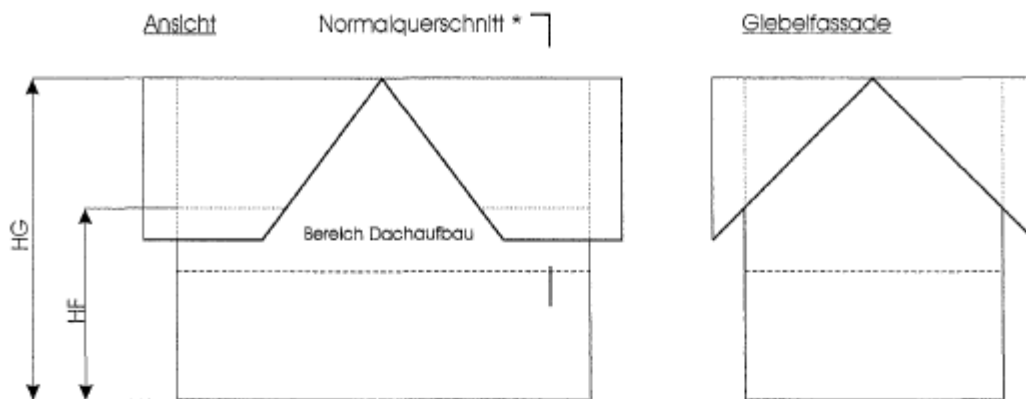
³⁹ Mutation 48/ZRS/2/3 mit RRB 1497 vom 18.07.2000

⁴⁰ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

⁴¹ Mutation 48/ZRS/2/5 mit RRB 1723 vom 06.12.2016

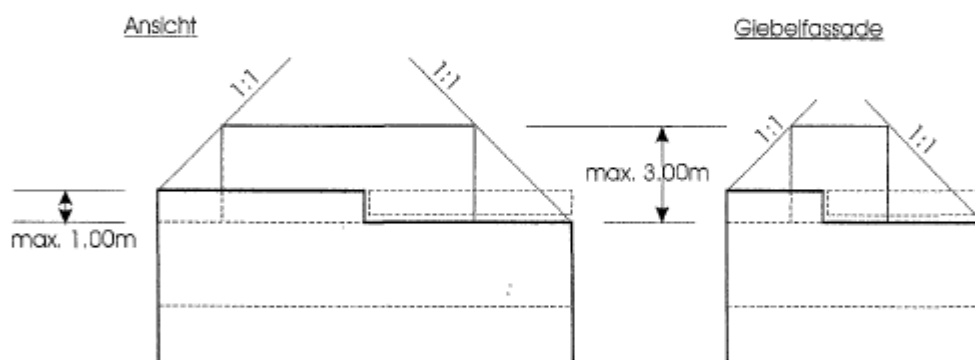
DACHFORMEN ⁴²

a. Steldächer oder gekrümmte Dächer



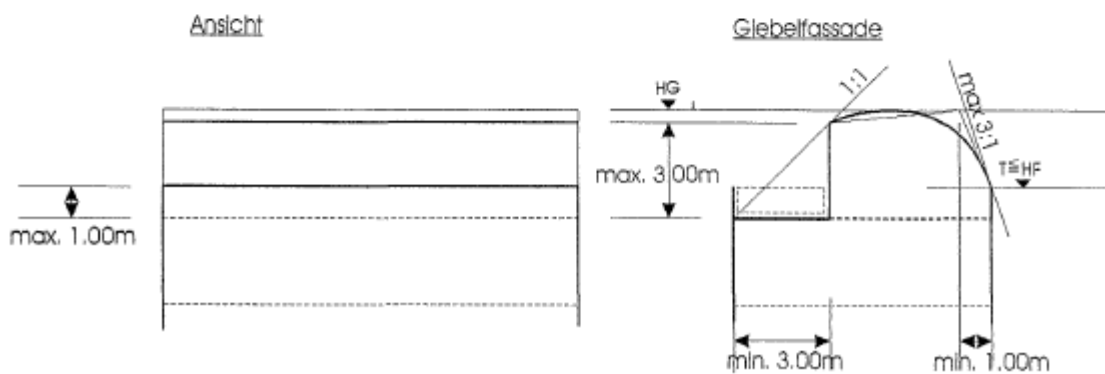
)* Normalquerschnitt = Schnitt durch Dach ausserhalb des Bereichs mit Dachaufbau

b. Flachdach (Fassaden des Dachaufbaus allseitig zurückgesetzt)



Aufbauten nach Zl. 6.7 ZRS

c. Dachgeschoss mit einseitig durchgehend Dachterrasse



Legende: HF= Fassadenhöhe /
HG= Gebäudehöhe / T= Traufe

⁴² Mutation 48/ZRS/2/4 mit RRB 1427 vom 13.09.2005