

**Exemplar
Amt für Raumplanung**

**Mutation
RRB 1257
vom 16.08.2005**



**GEMEINDE ROTHENFLUH
NACHGEFÜHRTES REGLEMENT**

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

INHALTSVERZEICHNIS

§ 1	Erlass	4
§ 2	Zweck, Geltungsbereich	4
A	Zonen im Siedlungsgebiet	4
§ 3	Kernzonen K	4
§ 4	Wohnzonen W	4
§ 5	Wohn- / Geschäftszonen WG	4
§ 6	Gewerbezone G	5
§ 7	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ÖW	5
§ 8	Ortsbilschonezone K	5
B	Zonenvorschriften	6
§ 9	Vorschriften und Bestimmungen für die Kernzone K 1	6
§ 10	Vorschriften und Bestimmungen für die Kernzone K2	7
§ 11	Vorschriften und Bestimmungen für die Wohnzone W2	8
§ 12	Vorschriften und Bestimmungen für die Wohn- und Geschäftzone WG2	9
§ 13	Vorschriften und Bestimmungen für die Gewerbezone G1	10
§ 14	Vorschriften und Bestimmungen für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖW1	11
§ 15	Ortsbilschonezone K	11
C	Allgemeine Bauvorschriften	12
§ 16	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	12
§ 17	Bebauungsziffer	12
§ 18	Freiflächen für Garagen und Autounterstände	13
§ 19	Ermittlung des Gebäudeprofils	13
§ 20	Vollgeschosszahl	15
D	Gestaltung der Bauten und der Umgebung	16
I	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	16
§ 21	Allgemeine Gestaltungsvorschriften für geschützte Objekte	16
§ 22	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	16
II	Gestaltungsvorschriften für die Kernzone	17
§ 23	Einfügung in die Umgebung	17
§ 24	Vorplatzbereich	17
§ 25	Hofstattbereich	17
III	Gestaltungsvorschriften für die Wohn- und Geschäftzone	18
§ 26	Attikageschosse auf Flachdächern in der Wohn- und Geschäftzone	18
E	Ergänzungsbestimmungen	19
§ 27	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	19
§ 28	Quartierpläne	19
§ 29	Umgebungsgestaltung, Ökologischer Ausgleich	19
§ 30	Sonnenenergieanlagen	19
§ 31	Energieerzeugung	19
F	Baugebietsetappierung	20

G	Beschlüsse	21
Gemeinde:		21
Kanton:	21	
Anhang 1		22
Zonentabelle		22
Anhang 2		23
Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis		23

§ 1 Erlass

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

§ 2 Zweck, Geltungsbereich

1

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

2

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

A ZONEN IM SIEDLUNGSGEBIET

Innerhalb des Baugebietes sind folgende Zonen festgelegt:

§ 3 Kernzonen K

1

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

2

In den Kernzonen sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

§ 4 Wohnzonen W

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 5 Wohn- / Geschäftszonen WG

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

2

In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 6 Gewerbebezonen G

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind, Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Garagebetriebe und weiter mässig störende Betriebe.

§ 7 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ÖW

1

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind anderer Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

2

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

§ 8 Ortsbildschonzonen K

Die Ortsbildschonzonen umfassen Gebiete, die historisch gewachsen sind und in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Funktion erhalten bleiben sollen.

B ZONENVORSCHRIFTEN

§ 9 Vorschriften und Bestimmungen für die Kernzone K 1

Maximale Vollgeschosszahl gemäss § 20.

- Es ist 1 Vollgeschoss gestattet.
- Wird ein Altbau durch einen Neubau ersetzt, so darf der Baukubus des Neubaus gleich gross sein, wie derjenige des Altbaues.
- Eine Überschreitung der zonengemässen Stockwerkzahl sowie Abweichungen vom vorgeschriebenen Gebäudeprofil sind dabei gestattet.

Maximale Wohnungszahl pro Baukörper.

Die Wohnungszahl ist frei.

Maximale Bebauungsziffer gemäss § 17.

- Die maximale Bebauungsziffer beträgt 40 %.
- Die massgebende Parzellenfläche wird analog der Parzellenfläche für die bauliche Nutzung, gemäss § 16, berechnet.
- Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
 - nicht zu Wohnzwecken dienende Nebengebäude gemäss § 17
 - Garagen gemäss § 18.

Maximale Fassadenhöhe gemäss § 19.

Die maximale Fassadenhöhe beträgt 4.00 m.

Maximale Gebäudehöhe gemäss § 19.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.00 m.

Maximale Gebäudelänge.

Die maximale Gebäudelänge ist frei.

Zulässige Dachformen und Dachneigungen.

- Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mind. 25°.
- Die Dächer sind mit ortsüblichen, herkömmlichen Materialien einzudecken.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet.

Liegende Dachfenster.¹

Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.3 m² sind gestattet.

Gestaltungsvorschriften für die Kernzone.

- Die Gebäulichkeiten in der Kernzone müssen den Gestaltungsvorschriften für die Kernzone gemäss § 23 bis 25 entsprechen.
- Geschützte Objekte haben im weiteren den Gestaltungsvorschriften gemäss § 21 zu entsprechen.

¹ Mutation 57/ZRS/2/1 mit RRB 1257 vom 16.08.2005

§ 10 Vorschriften und Bestimmungen für die Kernzone K2

Maximale Vollgeschosszahl. gemäss § 20.

- Es sind 2 Vollgeschosse gestattet.
- Wird ein Altbau durch einen Neubau ersetzt, so darf der Baukubus des Neubaus gleich gross sein, wie derjenige des Altbaues.
- Eine Überschreitung der zonengemässen Stockwerkzahl sowie Abweichungen vom vorgeschriebenen Gebäudeprofil sind dabei gestattet.
- 2-geschossige Dachausbauten sind gestattet.

Maximale Wohnungszahl pro Baukörper.

Die Wohnungszahl ist frei.

Maximale Bebauungsziffer gemäss § 17.

Die Bebauungsziffer ist frei.

Fassaden- und Gebäudehöhen für Hauptbauten gemäss § 19.

- Die maximale Fassadenhöhe beträgt 8.00 m.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14.00 m.

Fassaden- und Gebäudehöhen für Nebengebäude gemäss § 19.

- Die maximale Fassadenhöhe beträgt 3.00 m.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.00 m.

Maximale Gebäudelänge gemäss § 19.

Die maximale Gebäudelänge ist frei.

Zulässige Dachformen und Dachneigungen für Hauptbauten.

- Für Hauptbauten sind Satteldächer mit einer Neigung von mind. 40° zugelassen.
- Die Hauptfirstrichtung hat sich nach den bestehenden Firsten zu richten.

Zulässige Dachformen und Dachneigungen für Nebengebäude.

- Die Dachform und –neigung ist frei, muss sich aber der baulichen Umgebung anpassen.
- Bei geneigten Dächern müssen diese eine Neigung von mind. 25° aufweisen und sind mit ortsüblichen, herkömmlichen Materialien einzudecken.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss § 22.

- Dachaufbauten sind gestattet.
- Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Liegende Dachfenster.²

Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.3 m² sind gestattet.

Gestaltungsvorschriften für die Kernzone.

- Die Gebäulichkeiten in der Kernzone müssen den Gestaltungsvorschriften für die Kernzone gemäss § 23 bis 25 entsprechen.
- Geschützte Objekte haben im weiteren den Gestaltungsvorschriften gemäss § 21 zu entsprechen.

² Mutation 57/ZRS/2/1 mit RRB 1257 vom 16.08.2005

§ 11 Vorschriften und Bestimmungen für die Wohnzone W2Maximale Vollgeschosszahl. gemäss § 20.

Es sind 2 Vollgeschosse gestattet.

Maximale Wohnungszahl pro Baukörper.

Die Wohnungszahl ist frei.

Maximale Bebauungsziffer gemäss § 17.

- Die Bebauungsziffer beträgt 28 %.
- Die massgebende Parzellenfläche wird analog der Parzellenfläche für die bauliche Nutzung, gemäss § 16, berechnet.
- Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
 - nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten gemäss § 17
 - Garagen gemäss § 18.

Maximale Fassaden- und Gebäudehöhen gemäss § 19.

- Die maximale Fassadenhöhe beträgt 8.00 m.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.00 m.

Fassaden- und Gebäudehöhen für Nebenbauten gemäss § 19.

- Die maximale Fassadenhöhe beträgt 3.00 m.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.00 m.

Maximale Gebäudelänge für Hauptbauten gemäss § 19.

Die maximale Gebäudelänge beträgt 20.00 m.

Maximale Länge einer Gebäudegruppe gemäss § 19.

Die maximale Gebäudelänge beträgt 40.00 m.

Zulässige Dachformen und Dachneigungen.

Die Dachformen und Neigungen sind frei.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte § 22.

Dachaufbauten und –einschnitte sind gestattet.

Attikageschosse auf Flachdächern.

Attikageschosse sind nicht zulässig.

§ 12 Vorschriften und Bestimmungen für die Wohn- und Geschäftszone WG2Maximale Vollgeschosszahl gemäss § 20.

Es sind 2 Vollgeschosse gestattet.

Maximale Wohnungszahl pro Baukörper.

Die Wohnungszahl ist frei.

Maximale Bebauungsziffer gemäss § 17.

- Die Bebauungsziffer beträgt 28 %.
- Die massgebende Parzellenfläche wird analog der Parzellenfläche für die bauliche Nutzung, gemäss § 16, berechnet.
- Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
 - nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten gemäss § 17
 - Garagen gemäss § 18.

Maximale Fassaden- und Gebäudehöhen gemäss § 19.

- Die maximale Fassadenhöhe beträgt 8.00 m.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.00 m.

Fassaden- und Gebäudehöhen für Nebenbauten gemäss § 19.

- Die maximale Fassadenhöhe beträgt 3.00 m.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.00 m.

Maximale Gebäudelänge für Hauptbauten gemäss § 19.

Die maximale Gebäudelänge beträgt 24.00 m

Maximale Länge einer Gebäudegruppe.

Die maximale Gebäudelänge ist frei.

Zulässige Dachformen und Dachneigungen.

Die Dachformen und Neigungen sind frei.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss § 22.

Dachaufbauten und –einschnitte sind gestattet.

Attikageschosse auf Flachdächern gemäss § 26.

Attikageschosse sind gestattet.

§ 13 Vorschriften und Bestimmungen für die Gewerbezone G1

Maximale Vollgeschosszahl.

Die Vollgeschosszahl ist frei.

Maximale Wohnungszahl pro Baukörper.

Die Wohnungszahl richtet sich nach RBG § 23 Abs. 5.

Maximale Bebauungsziffer.

Die Bebauungsziffer ist frei.

Maximale Fassadenhöhe.

Die maximale Fassadenhöhe ist frei.

Maximale Gebäudehöhe gemäss § 19.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.00 m.

Maximale Gebäudelänge.

Die maximale Gebäudelänge ist frei.

Zulässige Dachformen und Dachneigungen.

Die Dachformen und Neigungen sind frei.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss § 22.

Dachaufbauten und -einschnitte sind innerhalb des Gebäudeprofils gestattet.

Attikageschosse auf Flachdächern gemäss § 26.

Attikageschosse sind innerhalb des Gebäudeprofils gestattet.

§ 14 Vorschriften und Bestimmungen für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖW

- Die Zonen für öffentliche Anlagen und Werke (ÖA + ÖW-Zonen) umfassen alle Flächen, die von bestehenden öffentlichen Anlagen und Werken belegt sind oder für neue benötigt werden.
- In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke erstellt werden, welche die Voraussetzungen von § 24 RBG erfüllen.
- Bauten, Anlagen und Werke dürfen die Schutzziele der angrenzenden Zonen (z.B. Kernzone) nicht beeinträchtigen.
- Die Bepflanzung der ÖW-Zonen hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

§ 15 Ortsbildschonzone K

- Die ursprüngliche Nutzung als Gärten und Pflanzplätze muss beibehalten werden.
- Kleinbauten (Nebenbauten) gemäss § 57 RBV sind gestattet.
- In Bezug auf die Gestaltung der Gebäudehülle sind ortsübliche Materialien zu verwenden.

Zulässige Dachformen und Dachneigungen.

- Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 25°
- Die Dächer sind mit herkömmlichen, ortsüblichen Materialien einzudecken.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

Dachaufbauten und –einschnitte sind nicht gestattet.

Liegende Dachfenster.

Dachflächenfenster sind nicht gestattet.

C ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

§ 16 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

2

Liegen Parzellenteile nicht in einer Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

3

Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

4

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

§ 17 Bebauungsziffer

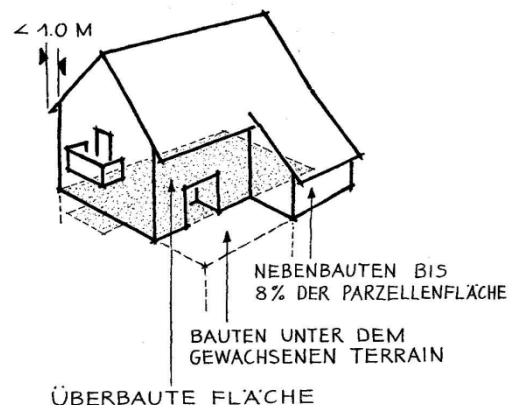
1

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten wie Unterstände, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze und Schöpfe bis zu 5 % der massgebenden Parzellenfläche.
- b. vorspringende Dächer bis 1 m Ausladung.
- c. Aussentreppen ohne Haupteintrittstreppe für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.
- d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten. (Analog Absatz e)
- e. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, deren Deckenoberflächen mehr als 50 % unter dem gewachsenen Terrain liegen und als Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen.



§ 18 Freiflächen für Garagen und Autounterstände

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern 5 % der Parzellenfläche im Maximum jedoch 36 m² Grundfläche. Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl;
- bei Mehrfamilienhäusern 5 % der Parzellenfläche im Maximum jedoch 20 m² pro 220 m² Wohnnutzfläche. Ist die Garage in einem Vollgeschoss integriert, erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl.

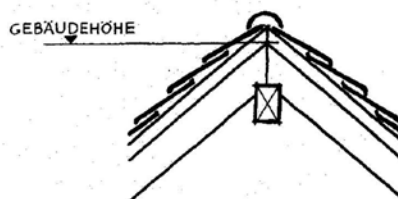
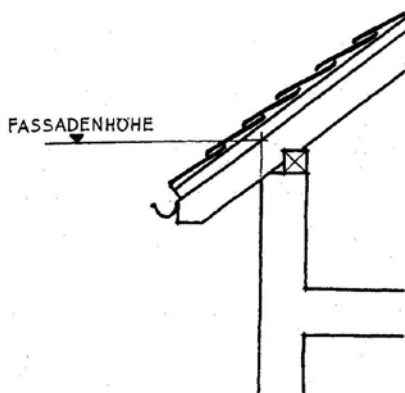
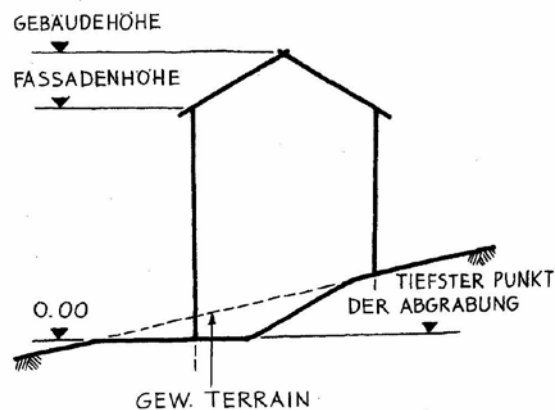
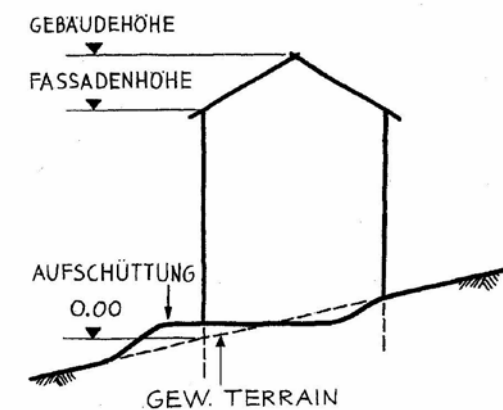
§ 19 Ermittlung des Gebäudeprofils

1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion).

2

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

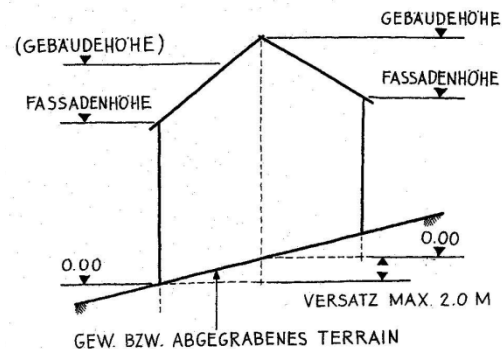


3

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden; solche Abgrabungen sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig. Nur für Garagen und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8 m gestattet.

4

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2 m betragen.

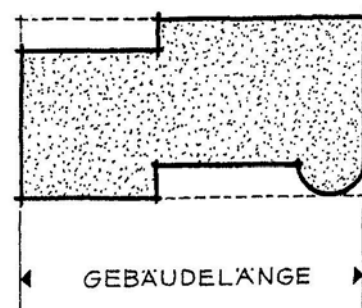


5

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

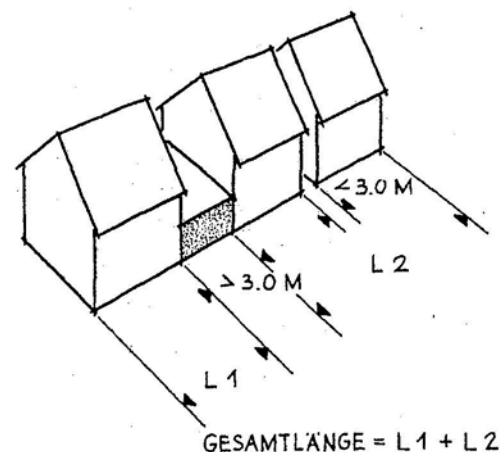
6

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.



7

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss Zonenvorschriften nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden nicht mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.



§ 20 Vollgeschlossszahl

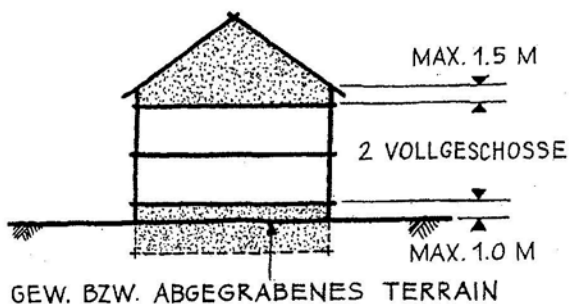
1

Die zulässige Vollgeschlossszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus den Zonenvorschriften.

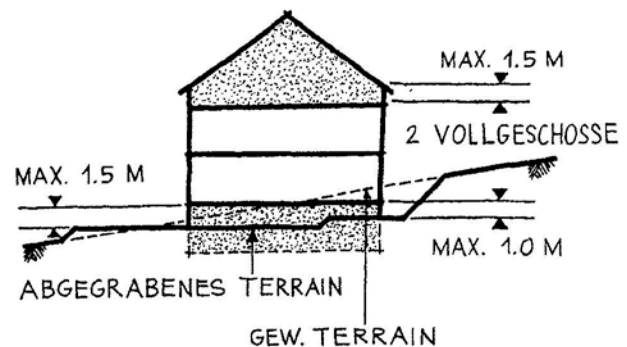
2

Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe ab oberkant roh Boden weniger als 1.5 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

a) Vollgeschlossszahl bei Baute in der Ebene



b) Vollgeschlossszahl bei Baute am Hang



D GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG

I Allgemeine Gestaltungsvorschriften

§ 21 Allgemeine Gestaltungsvorschriften für geschützte Objekte

1

Sind Bauten im Zonenplan Siedlung als geschützte Bausubstanz qualifiziert, so kommt ihnen als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes hoher Stellenwert zu. Bei solchen Gebäuden sind bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten nur unter Wahrung der geschützten Substanz zulässig.

2

Sind Bauten im Zonenplan Siedlung als geschütztes Bauvolumen qualifiziert, so hat deren Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung und der Gebäudekubus sowie die Dachform und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes beizubehalten.

§ 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 30° zulässig und müssen ästhetisch befriedigen.

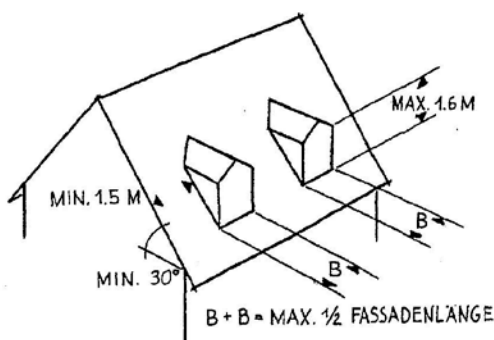
2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1 m.

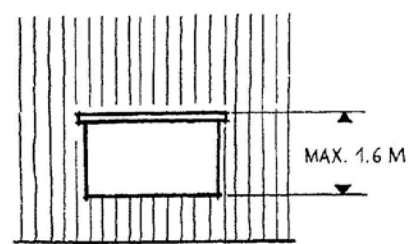
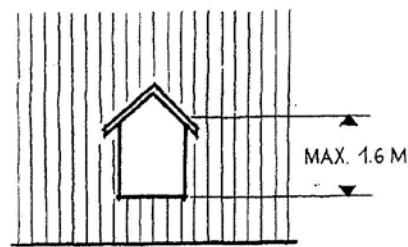
3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

a) Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



b) Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



II Gestaltungsvorschriften für die Kernzone

§ 23 Einfügung in die Umgebung

1

Gebäulichkeiten in der Kernzone haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen. Erfüllen Dachaufbauten diese Anforderung, so kann in der Kernzone von den allgemeinen Massvorschriften in § 19 hievor abgewichen werden.

2

Das Einfügungsgebot gilt auch bezüglich der Verwendung von Materialien und Farben.

3

³ Dachaufbauten, Glasziegel sowie vereinzelte Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 0.3 m² sind zulässig. Auch technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen.

4

Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Sonnenenergieanlagen dürfen auf wenig einsehbaren Dachflächen angebracht werden.

5

Die kantonalen Gestaltungsgrundsätze der Dachlandschaften im Ortskern (AOR 1993) sind so weit als möglich zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der kantonalen Denkmalpflege und den kommunalen Behörden wird empfohlen.

§ 24 Vorplatzbereich *siehe Erwägungen RRB*

1

In der Kernzone ist der Vorplatzbereich von Gebäuden aller Art freizuhalten.

2

Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

3

Einfriedungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

4

Offene Garagenrampen sind gestattet, wenn sie im Strassenbild nicht sichtbar sind und wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 25 Hofstattbereich *siehe Erwägungen RRB*

1

In der Kernzone ist der Hofstattbereich in seinem Charakter als Freiraum zu erhalten.

2

Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen, Garteneinrichtungen sowie eingeschossige Nebenbauten.

³ Mutation 57/ZRS/2/1 mit RRB 1257 vom 16.08.2005

III Gestaltungsvorschriften für die Wohn- und Geschäftszone

§ 26 Attikageschosse auf Flachdächern in der Wohn- und Geschäftszone

1

Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

2

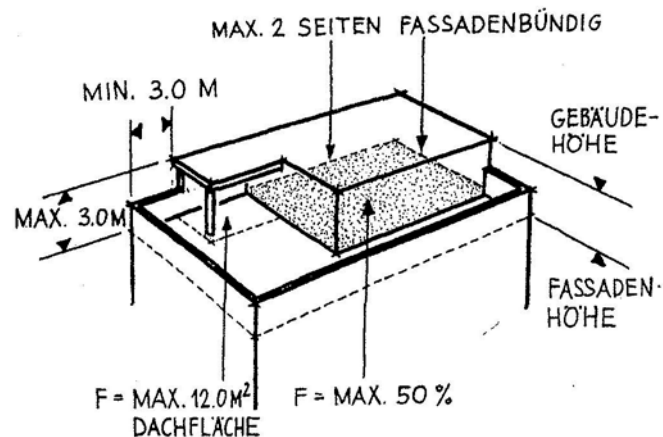
Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

3

Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0 m betragen.

4

Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m² überdacht werden.



E ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN

§ 27 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

§ 28 Quartierpläne

Das Erstellen von Quartierplänen ist gestattet.

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des RBG § 37 bis 47.

Abweichungen von den Vorschriften der Basiszone sind möglich, wenn es die Umstände als richtig erscheinen lassen.

Besondere Beachtung ist dabei folgenden Kriterien zu schenken:

- der nachbarlichen Beeinträchtigung
- dem Ortsbild
- dem Landschaftsbild
- der Kapazität der Zufahrtsstrassen
- dem ökologischen Ausgleich

Alle von Privaten eingereichten Quartierpläne sind durch die kant. Kommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung unterbreitet werden.

§ 29 Umgebungsgestaltung, Ökologischer Ausgleich

1

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches sollen für die Umgebungsgestaltung vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Durch eine geeignete Belagswahl ist die Wasserversickerung vor Ort zu fördern.

2

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.50 m nicht überschreiten. Bei Hanglagen mit einer mittleren Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 15 % kann der Gemeinderat auch grössere Abgrabungen und Aufschüttungen gestatten.

§ 30 Sonnenenergieanlagen *siehe Erwägungen RRB*

Sonnenenergieanlagen sind, sofern das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird, gestattet.

In der Kernzone dürfen Sonnenenergieanlagen nur auf der strassenabgewandten Seite von Bauten sowie auf wenig einsehbaren Dachflächen angebracht werden.

§ 31 Energieerzeugung

Der Einsatz von erneuerbaren Energien (Holz, Biomasse, Sonne etc.) wird begrüsst.

Im Speziellen fördert die Gemeinde die Erstellung von Holzfeuerungsanlagen, welche mit Holz aus heimischer Produktion befeuert werden, mit einem einmaligen, vom Gemeinderat festzulegenden Beitrag pro kW Wärmebedarf.

F BAUGEBIETSETAPPIERUNG

1

Das Baugebiet ist in 2 Etappen unterteilt.

2

Das Baugebiet erster Etappe entspricht der Bauzone gemäss Art. 15 RPG.

3

Das Baugebiet zweiter Etappe gilt als Reservefläche, im Sinne von Art.18.2 RPG, die bis zum Planungshorizont voraussichtlich nicht beansprucht wird. Es bleibt bis zu seiner Umwandlung in Baugebiet erster Etappe der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten.

Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschwert.

4

Die Umwandlung von Baugebiet zweiter in Baugebiet erster Etappe erfolgt gemäss § 13 RBG

G BESCHLÜSSE

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Genehmigung werden alle mit ihm in Widerspruch stehenden früheren Erlasse aufgehoben.

Gemeinde:

Beschluss des Gemeinderates:	13. April 2004
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	16. Juni 2004
Referendumsfrist:	17. Juni bis 16. Juli 2004
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. 30 vom 22. Juli 2004
Planaufgabe:	26. Juli bis 25. August 2004

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident



Kurt Schaub

Der Verwalter:



Bruno Heinzelmann

Kanton:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr.: 2372 vom 14. Dez. 2004

Publikation des Regierungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 51 vom 16. 12. 2004

Der Landschreiber:
sig. W. Mundschin



ANHANG 1

Zonentabelle

Zonen	K 1	K 2	W 2	WG 2	G 1
Vollgeschosszahl	1	2	2	2	frei
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	gemäss RBG § 23 Abs. 5
Bebauungsziffer	40 %	frei	28 %	28 %	frei
Fassadenhöhe für Hauptbauten	4.00	8.00	8.00	8.00	Frei
Gebäudehöhe Hauptbauten	8.00	14.00	12.00	12.00	12.00
Fassadenhöhe Nebengebäude	--	3.00	3.00	3.00	--
Gebäudehöhe Nebengebäude	--	6.00	6.00	6.00	--
Gebäudelänge für Hauptbauten	frei	frei	20.00	24.00	frei
Länge von Gebäudegruppen	frei	frei	40.00	frei	frei
Dachform und -neigung für Hauptbauten	Sattel / Walm mind. 25 °	Satteldach mind. 40 °	frei	frei	frei
Dachform und -neigung für Nebengebäude	--	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten und -einschnitte	nicht gestattet	Aufbauten ja Einschnitte nein	gestattet	gestattet	gestattet im Gebäudeprofil
liegende Dachfenster	⁴ Gestattet bis 0.3 m ²	⁵ Gestattet bis 0.3 m ²	gestattet	gestattet	gestattet
Attikageschosse	--	--	nicht gestattet	gestattet	gestattet im Gebäudeprofil
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	III

⁴ Mutation 57/ZRL/2/1 mit RRB 1257 vom 16.08.2005

⁵ Mutation 57/ZRL/2/1 mit RRB 1257 vom 16.08.2005

ANHANG 2

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 18. April 1994 (Kanton)
KV	Verfassung des Kantons Basellandschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966; Stand 1. Juli 1989
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 8. Januar 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (Bund)
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Bund)
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement