

**Exemplar
Amt für Raumplanung**

**Mutation
RRB 1551
vom 27.09.2005**



**GEMEINDE WINTERSINGEN
NACHGEFÜHRTES REGLEMENT**

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A ALLGEMEINES	4
1 ERLASS	4
2 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH.....	4
3 ZONENEINTEILUNG	4
B KERNZONE	5
4 SINN UND ZWECK DER KERNZONE	5
5 NUTZUNGSART IN DER KERNZONE	5
6 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG	5
7 GEBÄUDEKATEGORIEN IN DER KERNZONE	6
7.1 Geschützte Bauten.....	6
7.2 Erhaltenswerte Bauten	6
7.3 Übrige Bauten.....	6
7.4 Neubauten in der Kernzone	7
8 DÄCHER IN DER KERNZONE	7
8.1 Dachgestaltung.....	7
8.2 Bauteile an und auf dem Dach	7
8.3 Massvorschriften für Dachaufbauten (gem. Massvorschriften Kanton)	8
9 FREIRÄUME IN DER KERNZONE	8
9.1 Vorplatzbereich.....	8
9.2 Hofstattbereich	9
9.3 Garagenrampen	9
9.4 Geschützte Bäume	9
9.5 Geschützte Brunnen.....	9
10 ZONE FÜR ÖFF. WERKE UND ANLAGEN IN DER KERNZONE	9
11 BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE.....	10
12 BAUGESUCHE IN DER KERNZONE	10
13 ÖFFENTLICHE BEITRÄGE	10
14 REKLAMEN.....	10
C WOHNZONEN	11
15 NUTZUNGSARTEN IN DEN W-ZONEN	11
15.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen.....	11
15.2 Zonenfremde Bauten und Betriebe in den W-Zonen	11
16 MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W-ZONEN.....	11
16.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W 1	11
16.2 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W 1a	11
16.3 Nebenbauten in den W-Zonen	11
17 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN W-ZONEN	12
17.1 Bebauungsziffer.....	12
17.2 Nutzungsziffer.....	12
17.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	12
17.4 Massgebende Parzellenfläche	12
17.5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen.....	13

17.6	Sockelgeschoss.....	13
17.7	Fassadenhöhe.....	13
17.8	Gebäudehöhe.....	13
17.9	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten.....	13
17.10	Versetzte Geschosse	13
17.11	Gebäudelänge	13
18	DÄCHER IN DEN W-ZONEN.....	14
18.1	Dachgestaltung.....	14
18.2	Bauteile an und auf dem Dach	14
18.3	Dachaufbauten	14
18.4	Einschnitte	14
18.5	Liegende Dachfenster	14
18.6	Antennenanlagen	14
19	UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W-ZONEN.....	15
19.1	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	15
D	GEWERBEZONE	16
20	NUTZUNGSART IN DEN G-ZONEN	16
21	GEBÄUDEHÖHEN IN DEN G-ZONEN	16
21.1	Bemessung der Gebäudehöhe	16
21.2	Zulässige Gebäudehöhen in den G-Zonen	16
21.3	Fassaden- und Dachgestaltung	16
21.4	Abgrabung Stützmauern	16
E	ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE	17
22	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN.....	17
23	ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE.....	17
24	UFERSCHUTZZONEN UND AUSZUDOLENDE BACHLÄUFE	17
F	BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART.....	18
25	SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	18
25.1	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	18
25.2	Umgebungsgestaltung	18
25.3	Ausnahmebewilligungen	18
25.4	Bestandesgarantie.....	18
25.5	Pflichtparkplätze	19
25.6	Kompostier- und Sammelstellen	19
26	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	19
26.1	Zuständigkeit	19
26.2	Fachberatung	19
26.3	Zuwiderhandlungen	19
26.4	Aufhebung des bisherigen Rechts	19
26.5	Anpassung der Zonenvorschriften	19
26.6	Rechtskraft	19
G	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	20
H	ANHANG	21

A ALLGEMEINES

1 ERLASS

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

2 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

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

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

3 ZONENEINTEILUNG

Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Kernzone K
- Wohnzone W1
- Wohnzone W1a
- Gewerbezone G
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖWa
- Uferschutzzone
- Archäologische Schutzzone

B KERNZONE

4 SINN UND ZWECK DER KERNZONE

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

5 NUTZUNGSART IN DER KERNZONE

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe (§ 22 Abs. 1 RBG).

6 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Alle Bauten haben sich in bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen im Wesentlichen folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- Kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung (z.B. Terrain)

Den Grundeigentümern / -innen bzw. Bauinteressenten / -innen wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat (Ziffer 26.2) vorabzuklären. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

Kantonal geschützte Bauten (...) dürfen durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals (§ 9 DHG).

7 GEBÄUDEKATEGORIEN IN DER KERNZONE

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Siedlung dargestellt.

7.1 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 (Renovationen, Um- und Anbauten etc.) sind möglich, wenn dabei die schutzwürdige Substanz erhalten bleibt und die Massnahmen im Sinne des ursprünglichen Originals erfolgen.

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

7.2 Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Die Bauten sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll - zu erhalten.

Kann der bestehende Bau nicht erhalten werden, so ist er mit einem Neubau von mindestens gleicher Qualität zu ersetzen.

Für allfällige Ersatz-Neubauten, Umbauten und Renovationen sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Bei speziellen Verhältnissen, z.B. zu niedrige Raumhöhen, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

7.3 Übrige Bauten

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

Bei der Situierung von Um- und Anbauten sowie Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

7.4 Neubauten in der Kernzone

Grundsätzlich ist in der Kernzone eine zweigeschossige Bauweise möglich. Es gelten folgende Vorschriften

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	38 %
Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten	3.0 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	13.0 m

Eine Ausnahme bilden die im Zonenplan Siedlung speziell bezeichneten Flächen, wo aus topographischen Gründen nur eingeschossig gebaut werden darf. Für diese Flächen gelten folgende Vorschriften:

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	26 %
Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten	2.8 m
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	8.0 m

Neubauten müssen sich harmonisch in die bauliche Umgebung einfügen. Sie sind architektonisch so zu gestalten, dass sie auch als solche erkennbar sind. Die Massweise der Gebäudemasse richtet sich nach den Regelungen im Kapitel Wohnzone.

8 DÄCHER IN DER KERNZONE

8.1 Dachgestaltung

In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° gestattet. Die Dächer sind mit ortsüblichen Tonziegeln einzudecken.

Für An- und Nebenbauten bis 25.0 m² Grundfläche sind auch andere Dachformen, Neigungen und Bedachungsmaterialien zulässig.

An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände als 25 cm unzulässig.

8.2 Bauteile an und 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 harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

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.).

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

Dacheinschnitte können nur auf der strassenabgewandten Seite zugelassen werden.

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche, ist nicht zulässig.

Sonnenkollektoren etc. sind nur auf wenig einsehbaren Dachflächen von untergeordneten Nebengebäuden zulässig.

(Beispiele zulässiger Dachaufbauten sind im Anhang 1 zu finden.)

8.3 Massvorschriften für Dachaufbauten (gem. Massvorschriften Kanton)

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

• Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche	1.8 m ²
• Kleingauben	Frontfläche	0.5 m ²
• überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche	2.5 m ²
• Dachflächenfenster L	Lichtfläche	0.3 m ²
• Gesamtfächen für Dachflächenfenster	Lichtfläche	2% resp. 3 % der zugehörigen Dachfläche *)

*) 2 % gilt für einseitig angebaute sowie freistehende Objekte

3 % gilt für eingebaute Objekte

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

9 FREIRÄUME IN DER KERNZONE

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

9.1 Vorplatzbereich

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierplätze etc., dauernde Lagerung von zweckfremden Gütern ist nicht gestattet.

Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Überdachte Veloständer sind möglich, wenn sie in Grösse, Form und Material ins Dorfbild passen.

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

Einfriedungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern etc.).

9.2 Hofstattbereich *siehe Erwägung RRB*

Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten, wobei die Parzelle entsprechend der Bebauungsziffer bebaut werden darf. Für diese Parzelle gilt zusätzlich zu der normalen Bebauungsziffer für den ausgewiesenen Hofstattbereich folgendes:

Im Hofstattbereich sind folgende An- und Nebenbauten sowie Einrichtungen bis zu 12% der Hofstattfläche zugelassen:

- unbewohnte Kleinbauten wie Garagen, Schöpfe, Abstellplätze
- oder
- zweigeschossige bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude bis zur Hälfte dieser Fläche (6% der Hofstattfläche), wobei die maximale Sockelgeschosshöhe 0.5 m betragen darf.

ausserdem:

- Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen,
- welche nicht zur bebauten Fläche angerechnet werden

Freistehende Garagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine ortsbildverträgliche Lösung vorliegt.

Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandenen Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben kann der Gemeinderat in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen beantragen.

9.3 Garagenrampen

Im Strassenbild sichtbare Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind nicht zugelassen.

9.4 Geschützte Bäume

Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

9.5 Geschützte Brunnen

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

10 ZONE FÜR ÖFF. WERKE UND ANLAGEN IN DER KERNZONE

Die im Dorfkern ausgewiesene Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist mit den Vorschriften der Kernzone überlagert und hat sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

11 BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE

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

Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone, die das äussere Erscheinungsbild in Farbe und Materialisierung verändert, müssen vom Gemeinderat bewilligt werden. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten wird die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beigezogen.

12 BAUGESUCHE IN DER KERNZONE

Aus den Baugesuchsunterlagen müssen die Auswirkung des Bauprojekts auf das Ortsbild klar hervorgehen. Nebst den üblichen Unterlagen kann dafür das Beilegen von Ansichten der angrenzenden Bauten, von Detailplänen oder von Beschreibungen nötig sein.

Bei grösseren baulichen Veränderungen und Neubauten kann die Gemeinde mit dem Baugesuch zusätzlich ein Modell (virtuelles Modell, Studienmodell etc.) sowie zum gegebenen Zeitpunkt einen Umgebungsplan (mindestens im Massstab 1:100) einverlangen.

Bei Neubauten sowie bei Farb- und Materialänderungen an bestehenden Bauten, die das äussere Erscheinungsbild verändern, können vor Ausführung entsprechende Muster einverlangt werden.

13 ÖFFENTLICHE BEITRÄGE

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton, bei den kommunal geschützten Bauten die Gemeinde, Beiträge gewähren.

Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

14 REKLAMEN

Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren.

Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Alle dauernden Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m², sind bewilligungspflichtig.

C WOHNZONEN

15 NUTZUNGSARTEN IN DEN W-ZONEN

15.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist (RBG § 21 Lit. 1).

15.2 Zonenfremde Bauten und Betriebe in den W-Zonen

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden (RBG § 109).

16 MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W-ZONEN

16.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W 1

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	2
Bebauungsziffer	26%
Nutzungsziffer	22%
Sockelgeschosshöhe	3.0 m
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	7.5 m
Gebäudelänge	24.0 m

16.2 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W 1a

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	2
Bebauungsziffer	30 %
Nutzungsziffer	25 %
Sockelgeschosshöhe	3.6 m
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	7.0 m
Gebäudelänge	24.0 m

16.3 Nebenbauten in den W-Zonen

Für Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände etc. gelten folgende Maximalwerte:

Bebauungsziffer	7 %
Nutzungsziffer	frei
Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	5.0 m

17 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN W-ZONEN

17.1 Bebauungsziffer

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 (§ 47 Lit. 1 RBV).

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.5 m Ausladung
- aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- Nutzungsfreie Bauten gemäss Ziffer 17.3

17.2 Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzungsfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden (§ 48 RBV).

Nicht zur Nutzungsfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergl.
- nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 17.3
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden

17.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

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

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- Nebenbauten und Gebäudeteile 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.

17.4 Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat.

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden (§ 46. Abs. 1 und 2 RBV).

Parzellenteile, die in der Uferschutzzone liegen, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

17.5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln (§ 50 Abs.1 RBV).

Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper beantragen.

17.6 Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Ziffern 16.1 und 16.2 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht (siehe Anhang 1).

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu den oben erwähnten Massen in Erscheinung treten.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen beantragen, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

17.7 Fassadenhöhe

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

17.8 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (exkl. Dachhaut) (siehe Anhang 1).

17.9 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebengebäude

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

In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen (siehe Anhang 1).

17.10 Versetzte Geschosse

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

17.11 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt das grösste Mass der Bauten, parallel zur Fassade gemessen. Für Nebengebäude sowie Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden (siehe Anhang 1).

18 DÄCHER IN DEN W-ZONEN

18.1 Dachgestaltung

In den Wohnzonen sind Steildächer mit einer Neigung von mehr als 35° zulässig (siehe Anhang 1). Unzulässig ist das Tonnendach, das Kreuzgiebeldach, das Pultdach sowie das Flachdach. Die Dächer sind mit mattem, dunklem Bedachungsmaterial einzudecken.

Bei Steildächern sind Widerkehre nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

Bei eingeschossigen Nebenbauten sind auch andere Dachformen und –materialien zulässig.

18.2 Bauteile an und auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren.

18.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet.

Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten (siehe Anhang 1):

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der Fassadenlänge
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 1.0 m
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.2 m (exkl. Giebeldreieck)
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m
- Abstand der Dachaufbauten zur Traufe 1.0 m (Schrägmass)

18.4 Einschnitte

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

18.5 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. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten. Für gute architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen beantragen.

18.6 Antennenanlagen

Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für (...) Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang (§ 92 RBV).

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

19 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W-ZONEN

19.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m und Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen.

Das neu gestaltete Terrain hat sich in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände ($\geq 25\%$), in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

D GEWERBEZONE

20 NUTZUNGSART IN DEN G-ZONEN

Gewerbezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind (§ 23 Abs. 1 RBG).

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und –inhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden (§ 23 Abs. 5 RBG).

21 GEBÄUDEHÖHEN IN DEN G-ZONEN

21.1 Bemessung der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für eine Gebäudetiefe von 10.0 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für je-weils weitere 10.0 m Gebäudetiefe neu angesetzt.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen - aus kanalisationstechnischen Gründen usw.- Ausnahmen beantragen.

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

21.2 Zulässige Gebäudehöhen in den G-Zonen

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.0 m.

21.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Fassaden und Dächer sind bezüglich Material und Farbgebung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

21.4 Abgrabung Stützmauern

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 4.0 m zulässig.

Stützmauern mit einer Höhe von über 3.0 m sind zu begrünen.

E ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

22 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind (§ 24 Abs. 1 und 2 RBG).

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in dieser Zone liegenden Grundstücke muss die Gemeinde resp. die entsprechende Institution zum Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.

Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben.

23 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten (§ 19 RBV).

In der Schutzzone sind keine Bodeneingriffe zulässig, die über die bisher übliche Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

24 UFERSCHUTZZONEN UND AUSZUDOLENDE BACHLÄUFE

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere (§ 13 RBV).

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zone widersprechen, sind untersagt. Bewirtschaftung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzonen sollen sich möglichst nach naturnahen Zielen im Sinne des ökologischen Ausgleichs richten.

Im Bereich der Signatur „auszudolender Bachlauf“ befinden sich kanalisierte, unter die Erdoberfläche verlegte Gewässer. Im Rahmen von Bauprojekten in diesen Bereichen ist das betreffende Gewässer nach Möglichkeit auszudolen.

F BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

25 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

25.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass keine Störwirkung entsteht. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Bauhöhe, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

25.2 Umgebungsgestaltung

Öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden.

Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden.

25.3 Ausnahmegewilligungen

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

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder in Bezug zum Ortsbild bessere oder vernünftige Lösung verunmöglicht
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz und der Energieeinsparung dienen
- für Bauten, welche nach altem Baureglement erstellt wurden
- für ausgesprochene Härtefälle

25.4 Bestandesgarantie

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen (...) dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden (§ 109 RBG).

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden (§ 110 RBG).

25.5 Pflichtparkplätze

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

In besonderen Fällen (Restaurants, Versammlungsräume, Gewerbebauten, geschützten Gärten etc.) kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates die nach den kantonalen Richtlinien vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze erhöhen oder herabsetzen.

25.6 Kompostier- und Sammelstellen

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

26 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

26.1 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

26.2 Fachberatung

Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen durch unabhängige Fachleute beraten lassen.

Zur Beurteilung von für das Ortsbild bedeutenden Bauvorhaben (wie z.B. Neu-, Um-, Anbauten, Nutzungsänderungen, Farbneugestaltungen etc.) im Dorfkern kann der Gemeinderat beratende Fachpersonen einsetzen. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachpersonen.

26.3 Zuwiderhandlungen

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

26.4 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für das bisherige Baureglement von 1974 resp. Baureglement / Zonenreglement (BL) von 1985.

26.5 Anpassung der Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese zu revidieren.

26.6 Rechtskraft

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

G BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: 06. April 2004

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. Juni 2004

Der Präsident:

Referendumsfrist: 17. Juni - 16. Juli 2004

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 35 vom 26. August 2004

Planaufgabe 26. August - 25. September 2004



Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

Der Landschreiber:

genehmigt

mit Beschluss Nr. 1551 vom 27. Sep. 2005

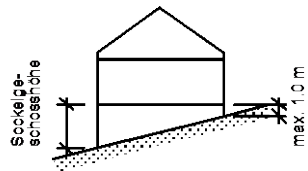
Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 39 vom 29.9.05

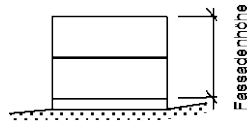
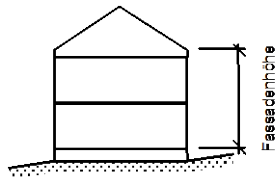
H ANHANG

ANHANG 1)

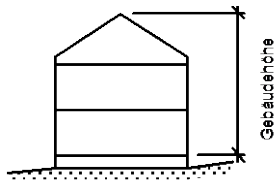
Sockelgeschoss



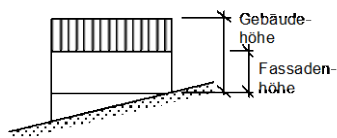
Fassadenhöhe



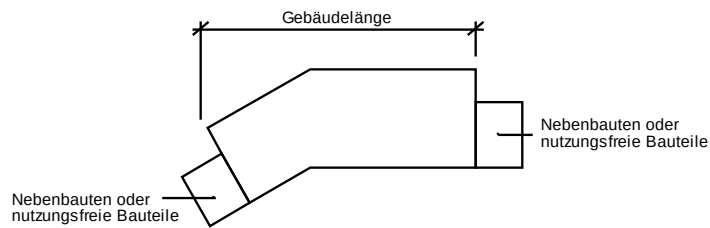
Gebäudehöhe



Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten



Gebäudelänge

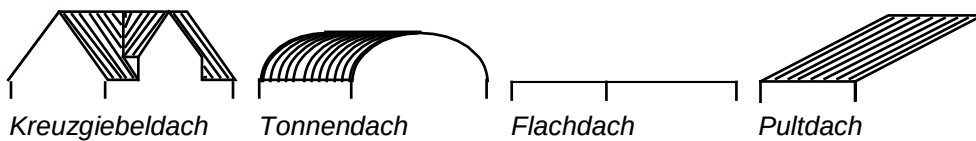


Dachgestaltung in der Wohnzone

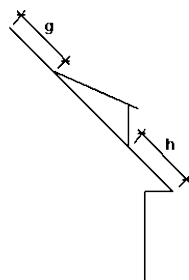
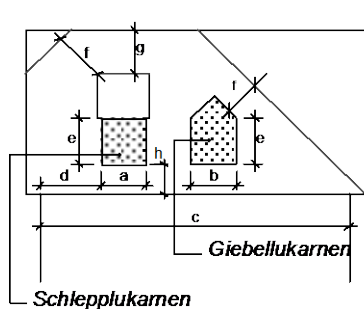
zulässig:



nicht zulässig:



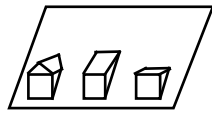
Dachaufbauten in der Wohnzone



- $a+b \leq 0.4 \times c$
- $d \geq 0.25 \times c$ oder
- $\geq 2.5 \text{ m}$ bei Fassadenlänge $> 10.0 \text{ m}$
- $f \geq 1.0 \text{ m}$
- $e \leq 1.2 \text{ m}$ (exkl. Giebeldreieck)
- $g \geq 1.0 \text{ m}$ (Schrägmass)
- $h \geq 1.0 \text{ m}$ (Schrägmass)

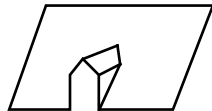
Bauteile an und auf dem Dach

Beispiele zulässiger Dachaufbauten:

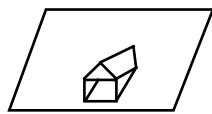


Dachaufbauten zurückversetzt

Giebel-, Schlepp- und Flachdachlukarne



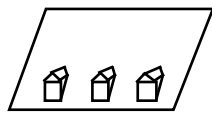
Dachaufbauten fassadenbündig



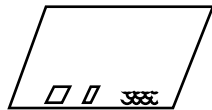
Dacheinschnitte gedeckt



Kleingauben



kleine Lukarnen



Dachflächenfenster / Glasziegel

Erforderlicher Parkraum

RBV Anhang 11 / 1:

Anhang 11/1

Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte ¹ zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf Autoparkplätze Parkplatz pro	
		Stammplatz ² GS	Besucherplatz ³ GB
Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		P / Wohnung 1	P / Wohnung ⁴ 0.3
Diensleistungen Schalterbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF	P / Arbeitsplatz 0.4	P / Arbeitsplatz 0.3
Übrige		0.4	0.2
Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe ⁵	1 Arbeitsplatz pro 60 - 200 m ² BGF	P / Arbeitsplatz 0.4	P / Arbeitsplatz 0.1
Grossbetriebe		Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Verkaufsgeschäfte Wenig kundenintensiv (Buchhandlung, Bijouterie etc.)	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF	P / Arbeitsplatz 0.4	P / m ² VF 0.03
Kundenintensiv Laden bis 500 m ²	VF = 0.7 x BGF	0.4	0.06
Supermarkt bis 1000 m ²	VF = 0.7 x BGF	0.4	0.08
Einkaufszentren über 1000 m ² VF	VF = 0.7 x BGF	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Restaurante	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF 1 Sitzplatz pro 2 – 4 m ² BGF	P / Arbeitsplatz 0.4	P / Sitzplatz 0.3
Andere	Literatur	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
BGF = Bruttogeschossfläche; GB = Grundbedarf Besucherplätze; GS = Grundbedarf Stammplätze; P = Autoparkplätze; VF = Verkaufsfläche		Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100% Plätze (unreduziert) bereitzustellen.	

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

2 Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

3 Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

4 Jeder angefangene Parkplatz zählt voll.

5 Niedriger Wert Produktion / Hoher Wert Lager.

ANHANG 2)

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

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs und Baugesetz vom 8. Januar 1998
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
VVO	Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 27. Januar 1969
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
WaG (K)	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV (K)	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998