



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Seltisberg

Zonenreglement Siedlung

61/ZRS/2/0

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 229 vom 18. Februar 2020

siehe Erwägungen RRB

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
61/ZRS/2/0	229	18.02.2020	Jermann AG

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Bearbeitet am: 04.05.2021

Sachbearbeiter: Simone Huwyl

Inhalt

Erlass	4
A: Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1. Zweck und Zielsetzung	4
Art. 2. Inhalt	4
Art. 3. Bezugsgebiet und Gliederung	4
B1: Rahmennutzungsplanung, Nutzungszonen	5
Art. 4. Art und Mass der Nutzung	5
Art. 5. Allgemeine Bestimmungen Zone für öffentliche Werke und Anlagen	6
Art. 6. Spezielle Bestimmungen Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 6	6
Art. 7. Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	6
B2: Rahmennutzungsplanung, Überlagernde Zonen	7
Art. 8. Naturschutzzone	7
C: Allgemeine Bauvorschriften	7
Art. 9. Gestaltungsvorschriften	7
Art. 10. Anrechenbare Grundstücksfläche	7
Art. 11. Gebäudefläche von Garagen	7
Art. 12. Nutzungsübertragung	7
Art. 13. Dachgestaltung	7
Art. 14. Dachprofil	8
Art. 15. Gebäudehöhe symmetrischer Satteldächer	8
Art. 16. Bauteile auf dem Dach	8
Art. 17. Terraingestaltung	9
Art. 18. Umgebungsgestaltung	9
Art. 19. Gehölze	10
D: Bestandesgarantie und Ausnahmen	10
Art. 20. Ausnahmen von Zonenvorschriften	10
E: Baupolizei und Baubewilligungswesen	11
Art. 21. Vollzug der Zonenvorschriften	11

F: Übergangs- und Schlussbestimmungen	11
Art. 22. Inkrafttreten	11
Art. 23. Aufhebung früherer Beschlüsse.....	11
Beschlüsse.....	12
Anhang 1: Erläuternde Skizzen zum Dachprofil und den Bauteilen auf dem Dach	13
Anhang 2: Liste der invasiven Neophyten, Version 1 vom 12. Dezember 2016	15

Nachgeführtes Reglement

Erlass

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG)¹ vom 8. Januar 1998, beschliesst die folgenden Zonenvorschriften Siedlung:

A: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1. Zweck und Zielsetzung

Die Zonenvorschriften Siedlung regeln die Nutzung des Bodens innerhalb des Baugebietes. Mit den Zonenvorschriften verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- a. Die Baustruktur und die Baudichte sind auf eine optimale Ausnutzung der Infrastrukturen (Öffentliche Bauten und Anlagen, Strassen, Wasser / Abwasserleitungen u.ä.) auszurichten.²
- b. Die Bauten inkl. deren direkte Umgebung, die Frei- und Grünräume, die Verkehrsflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die Wahrnehmung bezüglich Akustik, Visualität, Material, Geruch, Licht und Farben angenehm ist.

Art. 2. Inhalt

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan im Massstab 1:2'000, dem Zonenreglement und der orientierenden Anhänge 1 und 2.

Art. 3. Bezugsgebiet und Gliederung

¹Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb der im Zonenplan Siedlung dargestellten Nutzungszonen Anwendung.

²Als Nutzungszonen sind bezeichnet:

- c. Wohnzone Wa und Wb
- d. Gewerbezone G
- e. Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
- f. Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird

³Als überlagernde Schutzzone ist bezeichnet:

- g. Naturschutzzone

¹§§ 2 und 18 RBG

²Die optimale Ausnutzung der Infrastruktur ist bei einer Einwohnerzahl von 1'700 Personen innerhalb des bestehenden Baugebietes gegeben.

B1: Rahmennutzungsplanung, Nutzungszonen

Art. 4. Art und Mass der Nutzung

Die Art und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach den Vorgaben der nachfolgenden Tabelle:

Bezeichnung / Nutzungsvorgabe	Wohnzone Wa	Wohnzone Wb	Gewerbezone G	Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8	Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 6
Art der Nutzung	Wohnen § 21, Abs. 1 RBG	Wohnen § 21, Abs. 1 RBG	Gewerbe § 23, Abs. 1 RBG	Öffentliche Werke und Anlagen § 24 RBG	Öffentliche Werke und Anlagen § 24 RBG
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II	III	II	II
maximale Überbauungsziffer (%) ³	28	28	n.b.	n.b.	n.b.
maximale Fassadenhöhe (m) ⁴ talseitige Fassade	6.7	6.7	7.0	n.b.	n.b.
maximale Fassadenhöhe (m) ⁵ bergseitige Fassade	4.3	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
maximale Gebäudehöhe (m) ⁶	9.7	9.7	10.0	n.b.	11.3
maximale Gebäudelänge (m) ⁷	24.0	24.0	n.b.	n.b.	24.0
zulässige Dachformen	Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach	Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach	Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach	Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach	Satteldach, Walmdach
minimale Dachneigung	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	18°

RBV: Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz

n.b.: keine Vorgaben zur Art und zum Mass der Nutzung festgelegt.

³Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 46 IVHB, RBV und Überbauungsziffer gemäss § 47 IVHB, RBV

⁴Messweise Fassadenhöhe gemäss § 52j IVHB, RBV

⁵Messweise Fassadenhöhe gemäss § 52j IVHB, RBV

⁶Messweise Gebäudehöhe gemäss § 52c IVHB, RBV

⁷Messweise Gebäudelänge gemäss § 52a IVHB, RBV

Art. 5. Allgemeine Bestimmungen Zone für öffentliche Werke und Anlagen

¹Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

²Die Nutzung richtet sich nach der vorgesehenen Zweckbestimmung und diese ist wie folgt festgelegt:

- a. 1. Kinderheim
 - b. 2. Spielplatz Kinderheim
 - c. 3. Bildungseinrichtungen, Sport, Parkierungsanlagen, Freizeit
 - d. 4. Bildungseinrichtungen, Verwaltung, Sozialer Wohnungsbau, Parkierungsanlagen, Freizeit,
~~Laden~~
 - e. 5. Friedhof
 - f. 6. Betreutes Wohnen im Alter und Pflegewohnungen, Wärmezentrale
 - g. ~~7. Kirche, neuer Friedhof~~
 - h. ~~8. alter Friedhof~~
- Vom Regierungsrat
nicht genehmigt
- Vom Regierungsrat
nicht genehmigt
- Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

³Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die angrenzenden, bestehenden Baustrukturen Rücksicht zu nehmen.

Art. 6. Spezielle Bestimmungen Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 6

¹Für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 6 mit Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen im Alter und Pflegewohnungen, Wärmezentrale“ gelten folgende Bestimmungen:

- a. Zulässig sind Gebäude mit Mietwohnungen für betreutes Wohnen im Alter und Pflegewohnungen und eine Heizzentrale Wärmeverbund.
- b. Für das betreute Wohnen im Alter und Pflegewohnungen sind entweder dazugehörige Gemeinschaftsräumlichkeiten oder gemeinschaftlich genutzte Bauten und Anlagen zu erstellen. Das Angebot für betreutes Wohnen im Alter gilt ausschliesslich für Personen, die das 60. Altersjahr zurückgelegt haben.
- c. Wohnbauten sind alters- und behindertengerecht zu erstellen und müssen sich ins Ortsbild einfügen.
- d. Mit dem Baugesuch ist ein Betreuungs- und Pflegekonzept einzureichen. Es hat insbesondere die angebotenen Massnahmen zur Erhaltung der Eigenständigkeit bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung aufzuzeigen.
- e. Es sind Vogelnistplätze sowie Nischen für Fledermäuse einzurichten.

Art. 7. Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹In den Wohnzonen kann der Gemeinderat ab einer Parzellenfläche von 2'000 m² im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Überbauungsziffer von bis zu maximal 30% (absoluter Wert) gestatten.

²Die Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan weisen im Gesamten gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf. Dafür müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- a. Die Bebauung weist eine hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur auf.
- b. Die Bauten und Anlagen der Bebauung fügen sich gut in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung ein.
- c. Die Planung erfüllt erhöhte bau- und siedlungsökologische Anforderungen.
- d. Die Bebauung genügt fortschrittlichen Massnahmen zur Energienutzung.

- e. Die Planung legt die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Parkplätze für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig fest.

³Die Einhaltung der Voraussetzungen ist in den Planungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen und zu beschreiben. Der Gemeinderat erlässt ergänzende Richtlinien.

B2: Rahmennutzungsplanung, Überlagernde Zonen

Art. 8. Naturschutzzone

Das von der Naturschutzzone betroffene Wäldchen ist in seinem Bestand aus ökologischen, ästhetischen und sozial-kulturellen Gründen zu schützen. ~~Der Gemeinderat legt die nötigen Pflegemassnahmen fest.~~

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

siehe Erwägungen RRB

C: Allgemeine Bauvorschriften

Art. 9. Gestaltungsvorschriften

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

Art. 10. Anrechenbare Grundstücksfläche

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

Art. 11. Gebäudefläche von Garagen

In den Wohnzonen darf bei Ein- und Zweifamilienhäusern für den Bau von eingeschossigen Garagen mit Flach- oder Pultdach und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.5 m die festgelegte Überbauungsziffer um maximal 5%, jedoch nicht mit mehr als der anrechenbaren Gebäudefläche von 35 m², erhöht werden.

Art. 12. Nutzungsübertragung

Die Nutzungsübertragung gemäss Raumplanungs- und Baugesetz ist unter folgenden Bedingungen zulässig, wenn:

- die beiden Grundstücke direkt aneinander grenzen.
- die beiden Grundstücke in der gleichen Zone liegen.
- mit der geplanten baulichen Nutzung der Zonencharakter gewahrt wird.

Art. 13. Dachgestaltung

¹Dächer mit einer Neigung von maximal 5° werden als Flachdach bezeichnet. Bei Flachdächern darf die Dachhaut nicht glänzend wirken.

²Vordächer, Dachgauben, technisch bedingte Bauteile sowie Flächen unter Anlagen zur Energiegewinnung sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Art. 14. Dachprofil

¹Für das Geschoss, welches über die zulässige Fassadenhöhe hinausreicht, gelten die nachfolgend aufgeführten Regeln (erläuternde Skizzen Anhang 1).

²Für Sattel- und Walmdächer gelten folgende Regelungen:

- a. Das Sattel- oder Walmdach ist durch das Dreieck der beiden Trauflinien (Schnittlinie Fassadenflucht/Oberkante traufseitige Dachkonstruktion) und der Firstlinie (höchster Punkt der rohen Dachkonstruktion) beschränkt.
- b. Die Firstlinie darf dabei die festgelegte Gebäudehöhe nicht überschreiten und senkrecht gemessen maximal 3 m über der Trauflinie liegen .
- c. Die Firstlinie ist horizontal frei wählbar, jedoch mindestens 2.5 m hinter die beiden Trauflinien zurückzusetzen (wandelnder First).
- d. Die bergseitige Trauflinie darf nicht höher liegen als die entsprechende talseitige Trauflinie.

³Für Pultdächer gelten folgende Regelungen:

- a. Die Firstlinie darf höchstens 2.0 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.
- b. Die bergseitige Trauflinie kann 1.0 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.

⁴Für Flachdächer gelten folgende Regelungen:

- a. Die Firstlinie (Dachfläche) darf höchstens 1.5 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.
- b. Die bergseitige Trauflinie kann 1.5 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.

Art. 15. Gebäudehöhe symmetrischer Satteldächer

Wird bei symmetrischen Satteldächern (gemeint sind auch traditionelle Dachformen mit Würge) die zulässige Gebäudehöhe unterschritten, darf die zulässige Fassadenhöhe um das Mass der Unterschreitung erhöht werden, jedoch höchstens um 0.5 Meter.

Art. 16. Bauteile auf dem Dach

¹Dachaufbauten, Dachfenster und weitere Öffnungen in der Dachfläche werden gesamthaft als „Bauteile auf dem Dach“ bezeichnet. Sie dienen der Belichtung des Dachgeschosses und nicht der Vergrößerung der nutzbaren Fläche im Dachgeschoss.

²Bauteile auf dem Dach müssen in Art, Grösse und Anordnung in dieses integriert sein, als untergeordnete Baubestandteile des Daches wahrgenommen werden und mit der Fassadengestaltung harmonisieren.

³Auf Satteldächern dürfen Bauteile auf dem Dach das festgelegte Dachprofil durchbrechen.

⁴Für die Bauteile auf dem Dach gelten folgende Massvorschriften:

- a. Die Summe der Breite aller Bauteile auf dem Dach darf die Hälfte der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- b. Die Bauteile auf dem Dach liegen mindestens 1.0 m lotrecht unter der Flucht des dazugehörigen Dachfirstes und halten vom Schnittpunkt Giebelfassade / Dachkonstruktion, vom Grat und von der Kehle einen Abstand von mindestens 1.0 m ein.
- c. Die Front der Bauteile auf dem Dach darf die Fassadenflucht nicht überragen und muss um mindestens 0.5 m (Messweise der Dachneigung folgend) hinter der Traufe zurückgesetzt werden. Die Dachhaut ist unter den Bauteilen auf dem Dach durchzuführen.

⁵Technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Lüftungsanlagen oder Kamine sind zulässig. Die Baubeschränkungen der Absätze 3 und 4 gelten für technisch bedingte Aufbauten nicht.

Art. 17. Terraingestaltung

¹Terrainanpassungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, mauerartige Böschungen u.ä.) sind dem natürlichen Terrain anzugleichen und dürfen das Mass von 1.2 m, senkrecht zum gewachsenen Terrain gemessen, nicht überschreiten.

²Am Gebäude darf die Länge einer Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.2 m tief sein.

³Im Anschluss an das Landwirtschaftsgebiet muss das fertige Terrain harmonisch gestaltet sein.

Art. 18. Umgebungsgestaltung

¹Die Versiegelung der unbebauten Flächen in der Wohnzone ist zu minimieren. In den Wohnzonen ist eine Grünflächenziffer⁸ von mindestens 45% festgelegt.

²Die Gestaltung und alle Bepflanzungen in der Gebäudeumgebung und auf Flachdächern haben naturnah zu erfolgen. Es sind Samen oder Setzlinge von einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu verwenden.

³Ungedüngte Wiesen- und Ruderalflächen sind zu erhalten, aufzuwerten beziehungsweise nach Möglichkeit neu zu schaffen.

⁴Invasive Neophyten dürfen im gesamten Bezugsgebiet nicht gepflanzt und kultiviert werden.⁹

⁵Als Vorbeugungsmassnahme gegen den Birnengitterrost ist die Pflanzung von Juniperus-Arten untersagt (insbesondere Sadebaum, Juniperus sabina).

⁸§ 48 IVHB, RVB

⁹Liste der invasiven Neophyten, Version 1, im Anhang 2 dieses Reglementes

~~⁶Nistplätze für gefährdete Vogelarten (insbesondere Mehlschwalbe, Mauersegler, Schleiereule) und Fledermausquartiere sind geschützt und dürfen nicht entfernt werden. Muss ein solcher Ort aus zwingenden Gründen entfernt oder beeinträchtigt werden, muss entweder auf der betreffenden Parzelle oder auf einer anderen Parzelle in der Gemeinde Seltisberg ein vollwertiger Ersatz geschaffen werden.~~

Art. 19. Gehölze

¹Mit einheimischen Gehölzen bestockte Flächen sind zu erhalten, aufzuwerten beziehungsweise nach Möglichkeit neu zu schaffen.

²Markante Bäume sind möglichst an ihren Standorten zu erhalten. Als markante Bäume gelten:

- a. Zwetschgen-, Pflaumen-, Holunder-, Quitten und Mispelbäume mit einem Stammumfang von 50 cm auf 1 m Höhe ab dem Boden
- b. Birn-, Apfel- und Kirschbäume mit einem Stammumfang von 75 cm auf 1 m Höhe ab dem Boden
- c. Nussbäume, Linden, Rosskastanien und Eichen mit einem Stammumfang von 100 cm auf 1 m Höhe ab dem Boden

³Stirbt ein solcher Baum ab oder muss er aus zwingenden Gründen gefällt werden, muss er entweder auf der betreffenden Parzelle oder auf einer anderen Parzelle in der Gemeinde Seltisberg mit einem jungen Baum einer der genannten Arten oder einer anderen einheimischen Obst- oder Laubbaumart ersetzt werden.

⁴Stirbt der neu gepflanzte Baum ab oder wird er gefällt, muss er, unabhängig von der Stammdicke, wieder ersetzt werden.

⁵Aus Rücksicht auf die Brutzeit der Vögel ist bei allen Gehölzen vom 1. März bis zum 31. Juli auf ~~Schneide- und Fällarbeiten zu verzichten.~~

D: Bestandesgarantie und Ausnahmen

Art. 20. Ausnahmen von Zonenvorschriften

¹In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften gemäss der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz beantragen. ¹⁰

²Ausnahmen von den Bestimmungen zur Terraingestaltung und zur Grünflächenziffer können gewährt werden; insbesondere wenn dadurch eine bessere behindertengerechte Erschliessung realisiert werden kann.

siehe Erwägungen RRB

³Ausnahmen zur anrechenbaren Grundstücksfläche können gewährt werden; insbesondere wenn die Wärmedämmung eines Gebäudes den gesetzlichen Minimalanforderungen noch nicht entspricht und dies mit einer Aussenisolation gelöst werden kann.

¹⁰§ 7 RBV

E: Baupolizei und Baubewilligungswesen

Art. 21. Vollzug der Zonenvorschriften

¹Für den Vollzug der Zonenvorschriften ist der Gemeinderat verantwortlich.

²Der Gemeinderat kann sich in der Anwendung dieses Reglements, für die Beurteilung der Baugesuche und bei sonstigen Planungsfragen durch Dritte beraten lassen.

F: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 22. Inkrafttreten

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

Art. 23. Aufhebung früherer Beschlüsse

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmungen werden das Zonenreglement Siedlung RRB Nr. 1475 vom 7. Mai 1991 sowie der Zonenplan Siedlung 61/ZP/0/8 RRB Nr. 1475 vom 7. Mai 1991 aufgehoben.

Beschlüsse

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates:

20. August 2018

Beschluss der Gemeindeversammlung:

28. November 2018

Referendumsfrist:

28. Dezember 2018

Planaufgabe:

24. Januar 2019 bis 25. Februar 2019

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident



Die Gemeindeverwalterin:



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. ²⁰²⁰⁻²²⁵ vom **18. Feb. 2020**

Der Landschreiber / Die Landschreiberin:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. **8** vom **20. Feb. 2020**

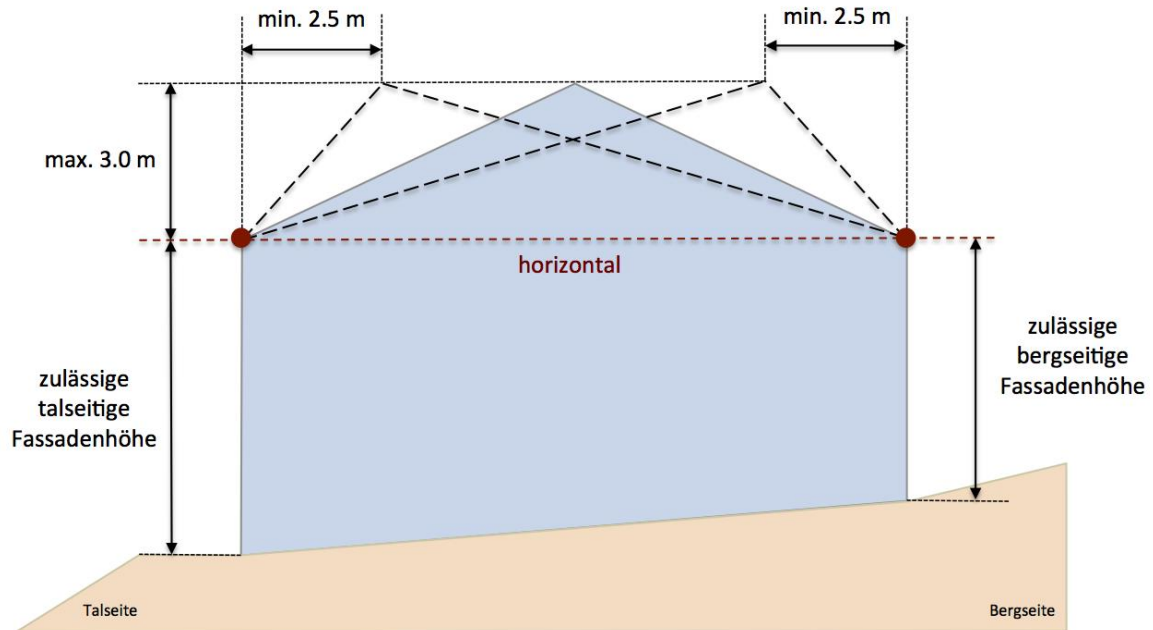
Die Landschreiberin:



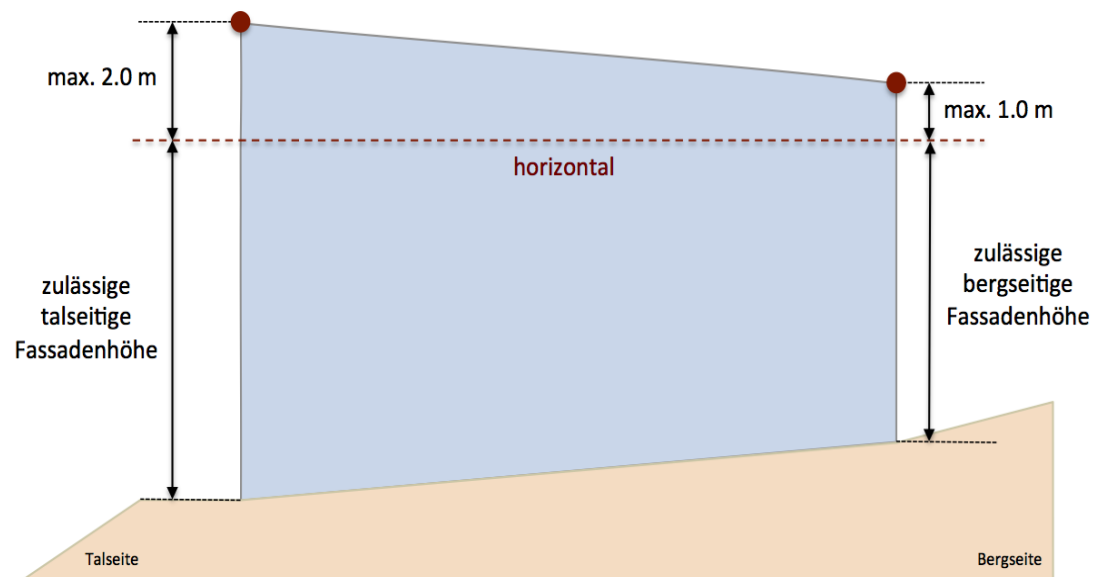
Anhang 1: Erläuternde Skizzen zum Dachprofil und den Bauteilen auf dem Dach

(Orientierender Reglementsbestandteil)

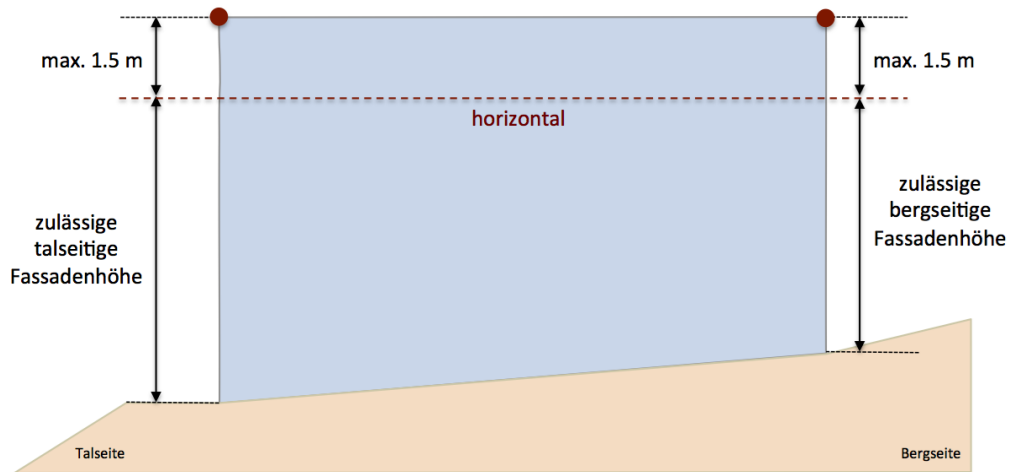
Art. 14, Abs. 2: Sattel- und Walmdach



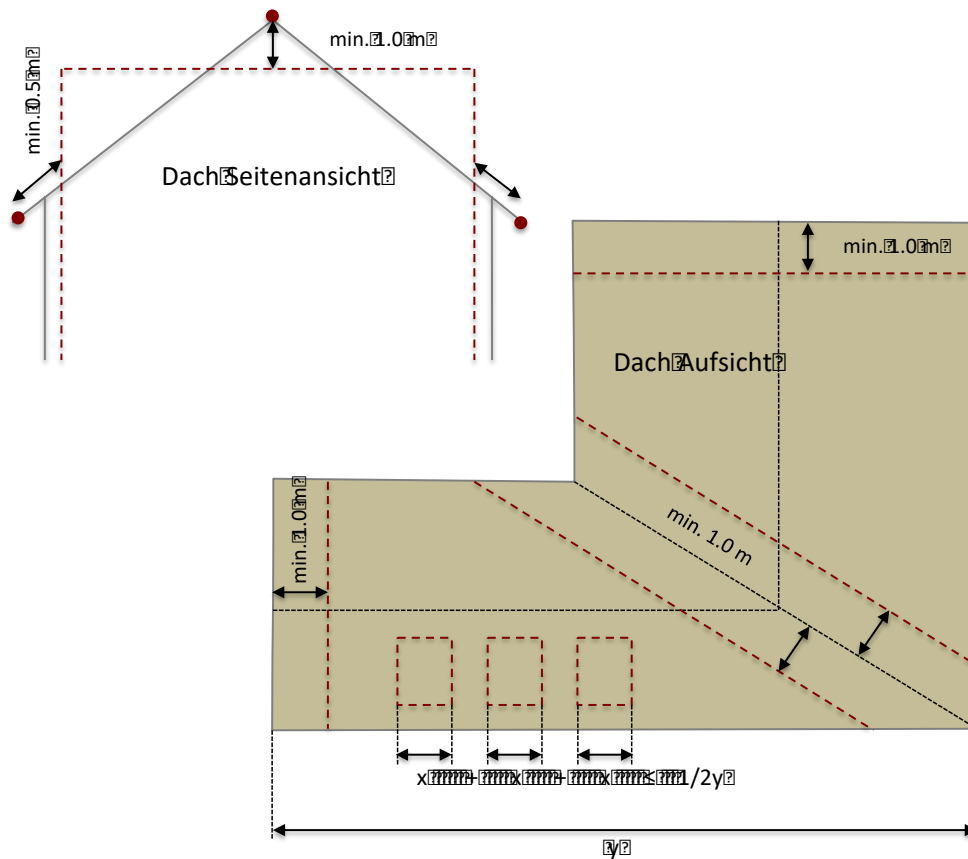
Art. 14, Abs. 3: Pultdach



Art. 14, Abs. 4: Flachdach



Art. 16: Bauteile auf dem Dach



Anhang 2: Liste der invasiven Neophyten, Version 1 vom 12. Dezember 2016

(Orientierender Reglementsbestandteil)

1. Nordamerikanische Goldruten (*Solidago gigantea* und *Solidago canadensis*)
2. Sommerflieder (*Buddleja davidii*)
3. Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*)
4. Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*)
5. Japanischer Knöterich (*Reynoutria japonica*)
6. Essigbaum (*Rhus typhja*)
7. Götterbaum (*Ailanthus altissima*)