



Zonenreglement Siedlung

Nachführung 2021

13/ZRS/2/2

Stand der Nachführung:

RRB 467 vom 13.04.2021

Titel	EGV-Beschluss	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision	15.06.2000	RRB Nr. 284 vom 13.02.2001
Teilrevision Zonenplan Siedlung	09.06.2017	RRB Nr. 189 vom 06.02.2018
Mutation Gewerbezone	17.08.2020	RRB Nr. 467 vom 14.04.2021

Projekt: 058.05.0823

12. Mai 2021

Erstellt: DST Geprüft: VME Freigabe: VME

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. ERLASS	4
2. EINLEITUNG	4
2.1 Bestandteile, Ziele	4
2.2 Geltungsbereich	4
2.3 Gliederung des Siedlungsgebietes	4
3. ZONENTABELLE	5
4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	6
4.1 Bauliche Nutzung	6
4.1.1 Massgebende Parzellenfläche	6
4.1.2 Bebauungsziffer	6
4.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	6
4.1.4 <i>Parzellierung</i>	7
4.2 Geschosszahl	7
4.3 Gebäudeprofil	7
4.3.1 <i>Gewachsenes Terrain</i>	7
4.3.2 Fassadenhöhe	7
4.3.3 Gebäudehöhe	7
4.3.4 Abgrabungen am Gebäude	8
4.3.5 Versetzte Geschosse	8
4.3.6 Höhere Bauteile	8
4.3.7 Gebäudelänge	8
4.3.8 Schwierige topographische Verhältnisse	8
4.4 Gestaltung der Bauten	8
4.5 Umgebungsgestaltung	9
4.5.1 Geländeänderungen	9
4.5.2 Naturnahe Gestaltung	9
4.5.3 Lagerplätze	9
4.5.4 Reklameeinrichtungen	9
4.5.5 Kinderspielplätze	9
4.5.6 Umgebungsplan	10
4.6 Schützenswerte Einzelobjekte	10
4.7 Immissionsschutz	10
4.8 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	10
4.9 Quartierplanung	11
4.10 Parkierung	11
4.11 Energiesparende Massnahmen	12
5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	12
5.1 Kernzone	12
5.1.1 Nutzungsart in der Kernzone	12
5.1.2 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	12
5.1.3 <i>Abbrüche</i>	13
5.1.4 Gebäudekategorien	13
5.1.5 Gebäudekategorie "erhaltenswerte Bausubstanz"	13

5.1.6	Gebäudekategorie "erhaltenswerte Bauvolumen"	13
5.1.7	Gebäudekategorie "übrige Bauten"	13
5.1.8	Dachgestaltung	14
5.1.9	Gestaltungsrichtlinien	14
5.2	Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen	14
5.2.1	Nutzungsart in Wohnzonen	14
5.2.2	Nutzungsart in Wohn-/Geschäftszonen	14
5.2.3	Wohnzone W1Q mit Quartierplanpflicht	15
5.2.4	Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Schrägdächern	15
5.2.5	Dachaufbauten auf Flachdächern	15
5.3	Gewerbebezonen	16
5.3.1	Nutzungsart in Gewerbebezonen	16
5.3.2	Angrenzende Zonen	17
5.3.3	Abgrabungen	17
5.3.4	Schutzbepflanzungen	17
5.4	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	17
5.5	Uferschutzzonen	18
5.6	Nutzungszone mit noch unbestimmter Nutzungsart	18
5.7	Spezielle Vorschriften für das Gebiet Golchen (W1B)	18
5.7.1	Spezielle Vorschriften für den Lärmschutz in der Wohnzone W1B	18
5.7.2	Nutzungserhöhung	18
5.8	Gefahrenzonen	19
5.8.1	Gefahrenzonen allgemein	19
5.8.2	Gefahrenzone Überschwemmung	19
5.8.3	Gefahrenzone Rutschung	20
5.9	Grünzone	20
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	21
6.1	Vollzug	21
6.2	Ausnahmen	21
6.3	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	21
6.4	Aufhebung früherer Beschlüsse	21
6.5	Inkrafttreten	21
7.	BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG	22
7.1	Gemeinde	22
7.2	Kanton	22

1. ERLASS

Die Einwohnergemeinde erlässt gestützt auf § 2 und § 5 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 das nachfolgende Zonenreglement Siedlung.

Wo Teile der Zonenvorschriften bereits mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt sind, wird im Reglementstext orientierungshalber auf die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen.

Sämtliche in Kursivschrift und eingerahmt dargestellten Texte sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1999 und deshalb nicht Gegenstand des Reglementsbeschlusses.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

2. EINLEITUNG

2.1 Bestandteile, Ziele

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenplan Siedlung, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement Siedlung.

2

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

3

Die Ziele der Zonenvorschriften ergeben sich aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), (vgl. RBG §§ 3 und 15).

2.2 Geltungsbereich

1

Gegenstand der Zonenvorschriften Siedlung sind die im Zonenplan als rechtsverbindlicher Planinhalt bezeichneten Bestandteile.

3

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Bestandteile dienen zur Erläuterung.

2.3 Gliederung des Siedlungsgebietes

Das Siedlungsgebiet, abgegrenzt durch den Perimeter Zonenplan Siedlung, gliedert sich in unterschiedliche Nutzungszonen, Bauzonen, Schutzzonen und Spezialzonen.

3. ZONENTABELLE

Zonenart	Kernzone	Wohnzone		Wohn-/ Geschäftszone		Gewerbezone		
Zonenbezeichnung	K2	W1A W1Q	W1B	WG2	WG2- E	G1 G1A	G2	G3
Richtgrösse Vollgeschosszahl (siehe Art. 4.2)	2	1		2		frei		
Zulässige Wohnungen	frei	frei		frei		Art. 5.3.1		
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4.1.2)	50	25		25		frei		
Maximale Fassadenhöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 4.3.2)	7.50 1)	6.50 4.50	5.70 4.00	7.50 1)		frei		
Maximale Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 4.3.3)	17.0	10.50	10.20	11.50		9.0	14.0	16.0
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 4.3.7)	frei	25.0		30		frei		
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptbauten	Sattel 40° Art. 5.1.8	frei	Schrägdach 20° Art. 5.7	frei		frei		
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Nebengebäude	frei Art. 5.1.8	frei		frei		frei		
Dachaufbauten	Zulässig Art. 5.1.8	zulässig Art. 5.2.4 Art. 5.2.5	zulässig Art. 5.2.4 Art. 5.7	Zulässig Art. 5.2.4 Art. 5.2.5		zulässig innerhalb Gebäudeprofil		
Lärm-Empfindlichkeitsstufen (siehe Art. 4.8)	III	II	II	II	III	III		
Spezifische Reglementsartikel	4 5.1 6	4 5.2/5.7.4 6	4 5.2/5.7 6	4 5.2 6		4 5.3 6		

1) In diesen Zonen ist nur die Fassadenhöhe ab tiefstem Terrainpunkt massgebend.

4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 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. (RBV § 46 Abs. 1)

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

Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen. (RBV § 46 Abs. 3)

Für kommunale Strassen und Anlagen abgetretenes Land darf in die Berechnung der massgebenden Parzellenfläche einbezogen werden, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

4.1.2 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. (RBV §46)

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe, usw. im Umfang von 20 m² pro Wohneinheit
- Vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung
- Aussentreppen (ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse), Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- In einem Hauptbaukörper untergebrachte Garagen bis zur halben Garagenfläche, jedoch max. 20 m² pro Garage
- Pergolen
- unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.

4.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

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

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

4.1.4 Parzellierung

Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden. (RBV § 51 Abs. 1)

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden. (RBV § 51 Abs. 2)

Sofern im Rahmen der Zonenvorschriften die bauliche Nutzung erhöht wird, hat der Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde zu überprüfen, ob die Baubeschränkungen aufzuheben sind. (RBV § 51 Abs. 3)

4.2 Geschosszahl

Die zulässige Geschosszahl ergibt sich aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (RBV § 74).

4.3 Gebäudeprofil

4.3.1 Gewachsenes Terrain

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder*
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.*

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt. (RBV § 8)

4.3.2 Fassadenhöhe

1

Die traufseitige Fassadenoberkante (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion) darf maximal um die in der Zonentabelle angegebenen Fassadenhöhen über dem tiefsten respektive höchsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen.

2

Die zulässige Fassadenoberkante gilt für den ganzen Baukörper mit gleichem Geschossniveau.

4.3.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

4.3.4 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu 1.50 m Höhe und bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig.

2

Abgrabungen von über 1.50 m Höhe sind für Garagen und Eingänge gestattet.

4.3.5 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind Fassaden- und Gebäudehöhe für jedes Niveau separat einzuhalten.

4.3.6 Höhere Bauteile

Einzelne höhere Bauteile, wie Kamine, Liftaufbauten usw., die technisch bedingt und in Bezug auf ihre Abmessungen von untergeordneter Bedeutung sind, können die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

4.3.7 Gebäudelänge

1

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

2

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

3

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukuben zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Händen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass über 20 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal abgesetzt oder gegliedert werden.

4.3.8 Schwierige topographische Verhältnisse

Bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbau der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisationstechnischen Gründen können bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Abgrabungen am Gebäude Ausnahmen bewilligt werden.

4.4 Gestaltung der Bauten

Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern, dass auf wertvolle Objekte Rücksicht genommen wird, insbesondere auf:

- a. wertvolle Orts- und Landschaftsbilder,
- b. für das Wohnumfeld wertvolle Innenhöfe,

c. *für das Siedlungsgebiet wichtige Baumbestände. (RBG § 104)*

4.5 Umgebungsgestaltung

4.5.1 Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen an keiner Stelle des Grundstückes mehr als 2.5 m (vertikal gemessen) vom gewachsenen Terrain abweichen. Geländeänderungen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu vermessen.

4.5.2 Naturnahe Gestaltung

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

- Dabei werden nachfolgende Massnahmen empfohlen:
- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)
- Kompostierung im eigenen Garten
- Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten fördern

4.5.3 Lagerplätze

1

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

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

4.5.4 Reklameeinrichtungen

1

Die Errichtung, Abänderung und Erweiterung von Plakatwänden und Reklameeinrichtungen unterliegen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

2

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

4.5.5 Kinderspielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehr als 6 Wohnungen kann verlangt werden, dass die Bauherrschaft gleichzeitig zweckmässige Kinderspielplätze erstellt.

4.5.6 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann im Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan verlangt werden. Dieser muss Aussagen machen über Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

4.6 Schützenswerte Einzelobjekte

1

Die im Zonenplan mit entsprechender Signatur bezeichneten Objekte (Bäume, Baumgruppen, Brunnen, Natursteinmauern etc.) sind als wesentliche Bestandteile des Dorfbildes an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

2

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

3

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen sind diese Elemente und deren Umgebung in eine dorfbildtypische Gestaltung einzubeziehen.

4.7 Immissionsschutz

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen. (RBG § 87)

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können. (RBG § 87)

4.8 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

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

2

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

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Kernzone	K2	III
Wohnzonen	W1A, W1B, W1Q	II
	W2	II
Wohn-/Geschäftszone	WG2	II
Wohn-/Geschäftszonen mit mässig störenden Betrieben	WG2-E (5.2.2 Abs.2)	III

Gewerbebezonen	G1, G1A, G2, G3	III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	
- Nr. 2, Nr. 5		II
- Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 6		III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

Die Abgrenzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.

4.9 Quartierplanung

Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Ueberbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. (RBG § 37 Abs. 1)

Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Ueberbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest. (RBG § 38 Abs. 1).

Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten. (RBG § 40 Abs. 1)

1

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von RBG §§ 37 bis 47 ist in jeder Bauzone möglich.

2

Wenn die nachfolgenden Bestimmungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Maximal zulässige Bebauungsziffer: K2: 50 %, W1A, W1B: 30 %; WG2, WG2-E: 30 %.
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann soweit abgewichen werden, als der Zonencharakter noch gewahrt bleibt
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- Gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild

4.10 Parkierung

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV. (RBV § 70 Abs. 1)

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen. (RBV § 70 Abs. 2)

1

Falls die gemäss RBV § 70 erforderlichen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf RBG § 107 eine Ersatzabgabe für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten.

2

Als Gründe für eine reduzierte Parkplatzzahl gelten insbesondere beschränkte Platzverhältnisse auf dem eigenen Grundstück oder Gründe des Ortsbildschutzes.

4.11 Energiesparende Massnahmen

Im Sinne der Zielsetzung, längerfristig den Energiebedarf und den Schadstoffausstoss zu senken, wird empfohlen, im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen von haustechnischen Anlagen nachfolgende Bestrebungen zu beachten:

- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas, etc.).
- Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasser, Grundwasser, Umgebungswärme, etc.).
- Erstellung von Wärmeverbundanlagen und Nahwärmesystemen.
- Durchführung von Nachisolationen an der Gebäudehülle.
- Anwendung von umweltschonenden Technologien.

5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

5.1 Kernzone

5.1.1 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. (RBG § 22 Abs. 1)

Als mässig störende Betriebe gelten beispielsweise publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe, kleinere Schreinerei- und metallverarbeitende Betriebe und ähnliche Kleinbetriebe mit nur mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

5.1.2 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Alle Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich derart in ihre Umgebung einfügen und auf schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie die Umgebungsgestaltung.

2

Zum Schutz des Ortsbildes ist anzustreben, die in der Kernzone vorhandenen typischen Hofstattbereiche, Baumgärten und Vorplatzbereiche als Freiraum zu erhalten.

5.1.3 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen. (RBG § 120 Abs. 2)

5.1.4 Gebäudekategorien

1

Die Bauten der Kernzone werden in folgende Gebäudekategorien unterteilt:

- Kategorie "erhaltenswerte Bausubstanz"
- Kategorie "erhaltenswerte Bauvolumen"
- Kategorie "übrige Bauten"

Die Bauten sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

2

An Bauten, die unter kantonalem Denkmalschutz stehen, dürfen Veränderungen jeglicher Art nur in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden.

5.1.5 Gebäudekategorie "erhaltenswerte Bausubstanz"

1

Diese Bauten haben als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen, Umnutzungen oder Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig. Bei Schäden infolge höherer Gewalt hat die Rekonstruktion im Sinn des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

5.1.6 Gebäudekategorie "erhaltenswerte Bauvolumen"

1

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind als wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes zu erhalten. Wird ein bestehendes Gebäude umgebaut, umgenutzt oder durch einen Neubau ersetzt, so sind die Situierung, der Gebäudekubus, die Geschosszahl, die Dachform und die Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes beizubehalten. Abweichungen vom Nutzungsmass und den Gebäudeprofilvorschriften sind dabei zulässig. Charakteristische Stilmerkmale und Einteilungen der Fassade sind beizubehalten.

2

Bestehende Bauten können im Rahmen des bestehenden Bauvolumens umgenutzt oder ausgebaut werden.

3

Neue kleinvolumige Teile wie Kamine, Dachaufbauten, Vordächer usw. dürfen das bestehende Volumen überragen.

4

Anbauten dürfen den Hauptbau in seinem Volumen nicht beeinträchtigen.

5.1.7 Gebäudekategorie "übrige Bauten"

Diese Bauten haben in Bezug auf ihre Bausubstanz oder ihr Volumen keine besondere Bedeutung. Bei einem Umbau, Anbau oder einem Ersatz durch einen Neubau kann von der Situierung

und vom Volumen des ursprünglichen Gebäudes abgewichen werden. Das bisherige Nutzungsmass darf beibehalten werden.

5.1.8 Dachgestaltung

1

Bezüglich Gestaltung der Dachlandschaften bzw. deren Elemente wird in jedem Einzelfall in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Dabei sind die 'Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern' (Amt für Orts- und Regionalplanung, Okt. 1993) wegleitend.

2

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen.

5.1.9 Gestaltungsrichtlinien

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Dorfplatz, Anlagen, etc.) und dem Privatreal (Vorplätze, Vorgärten, Fassadengestaltung, etc.).

5.2 Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen

5.2.1 Nutzungsart in Wohnzonen

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

Als nicht störende Betriebe gelten beispielsweise kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, Praxen, emissionsarme Betriebe mit geringem Zubringerverkehr.

5.2.2 Nutzungsart in Wohn-/Geschäftszonen

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. (RBG § 21 Abs. 2)

1

Als wenig störende Betriebe gelten beispielsweise Geschäfte, Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

2

In den im Zonenplan ausgeschiedenen Wohn-Geschäftszonen mit mässig störenden Betrieben (WG2-E) sind im Sinne § 21 Abs. 3 RBG auch mässig störende Betriebe zugelassen. Bezüglich der zugelassenen Betriebsarten und der Emissionsbegrenzung gelten die Bestimmungen der Kernzone (Art. 5.1.1).

5.2.3 Wohnzone W1Q mit Quartierplanpflicht

1

Um den Schutz gegen den Bahnlärm zu gewährleisten, besteht für die Wohnzone W1Q die Quartierplanpflicht im Sinne RBG § 25.

2

Nebst den allgemeinen Anforderungen für Quartierplanungen, muss der Quartierplan für diese Zone geeignete Nutzungskonzepte, Gebäudeanordnungen sowie Lärmschutzmassnahmen enthalten, damit die massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (Planungswerte) eingehalten sind.

3

Das effektiv zulässige Mass der Nutzung ergibt sich aus den Lärmschutzaufgaben, auch wenn dabei die Grundnutzung der Wohnzone W1Q nicht erreicht werden kann.

4

Die Quartierplanunterlagen müssen die entsprechenden Lärmschutznachweise enthalten.

5.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Schrägdächern

1

Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben.

2

Die Summe der Dachaufbaubreiten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.60 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbautraufe gemessen.

4

Dachaufbauten müssen gegenüber Fassadenenden, Gräten und Kehlen einen Abstand von mindestens 1.00 m einhalten.

5

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

6

Für Dacheinschnitte gelten diese Vorschriften sinngemäss.

5.2.5 Dachaufbauten auf Flachdächern

1

Die Höhe der Dachaufbauten und Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante rohe Decke (zulässige Fassadenhöhe) bis Oberkante rohe Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Dabei muss die zulässige Gebäudehöhe eingehalten werden.

2

Die Fläche der Dachaufbauten und Attikageschosse darf max. 65 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

3

Pro Fassade dürfen die Aufbauten bis zu 2/3 der Länge der darunterliegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden.

Ergänzende Auslegung des Gemeinderats zu Dachaufbauten auf Flachdächern vom 21.12.2020:

Die folgenden Nutzungen/Anlagen gelten nicht als Dachaufbauten, sind also von den Beschränkungen des Kapitels 5.2.5 Absätze 2 und 3 ZRS ausgenommen:

- Nicht überdeckte Dachterrassen
- Brüstungen und Absturzsicherungen für Dachterrassen bis zu einer Höhe von 1.10 m
- Vorspringende (nicht abgestützte) Dächer bis 1.50 m Ausladung
- Dachbegrünungen
- Anlagen zur Energiegewinnung

Als Dachaufbauten im Sinne des Kapitels 5.2.5 gelten hingegen die folgenden Bauten und Anlagen:

- Gedeckte Sitzplätze, die Seitenwände resp. Stützen bilden dabei die äussere Begrenzung
- Begehbare Schöpfe, Saunen, Gerätehäuser, etc.
- Liftaufbauten, Treppenhäuser
- Treppen (auf das Dach des Attikageschosses)

5.3 Gewerbebezonen

5.3.1 Nutzungsart in Gewerbebezonen

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

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

1

Zugelassen sind beispielsweise Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

2

In der Gewerbezone G1A sind Wohnungen im Sinne RBG § 23 Abs. 5 aus Lärmschutzgründen nur im Erdgeschoss zulässig.

5.3.2 Angrenzende Zonen

1

Gewerbebetriebe dürfen in angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen usw. verursachen.

2

Grenzt eine Wohnzone oder eine Wohn-/Geschäftszone direkt an eine Gewerbezone, so darf in dieser bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Zone zulässt.

5.3.3 Abgrabungen

Die Abgrabungen am Gebäude unterliegen in Gewerbezononen keiner Regelung.

5.3.4 Schutzbepflanzungen

1

Zum Schutz des Strassen- und Dorfbildes sowie der angrenzenden Wohnzone oder Wohn-/Geschäftszone ist das im Zonenplan mit Schutzbepflanzung bezeichnete Randgebiet zwischen Grenze und Baukörper naturnah und standortgerecht zu bepflanzen und darf nicht als Lagerplatz verwendet werden.

2

Zur besseren Einpassung ins Dorf- und Landschaftsbild können bei Gebäudeteilen, Lagerplätzen, Abgrabungen und Stützmauern jederzeit zusätzliche Gestaltungsmaßnahmen und Bepflanzungen verlangt werden.

5.4 Zonen 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. (RBG § 24)

1

Die Nutzung richtet sich nach der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmung.

2

Die Bauweise wird in Absprache mit den kommunalen und kantonalen Behörden festgelegt.

3

Für erhaltenswerte Bauvolumen und schützenswerte Bausubstanzen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone sinngemäss.

5.5 Uferschutzzonen

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

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen sowie Garten- und Strassenanlagen.

2

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie dem Schutzziel entsprechende Ufer- und Fusswege sowie Erholungseinrichtungen. Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

5.6 Nutzungszone mit noch unbestimmter Nutzungsart

1

Für diese Zone im Sinne RBG § 19, Abs. 1, Buchstabe f. ist die Nutzungsart aus Gründen des nicht gewährleisteten Lärmschutzes noch nicht bestimmt.

2

Bis zur Festlegung einer bedarfsgerechten und der eidgenössischen Lärmschutzverordnung entsprechenden Nutzungsart, bleibt das Gebiet der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf jedoch nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschwert.

5.7 Spezielle Vorschriften für das Gebiet Golchen (W1B)

5.7.1 Spezielle Vorschriften für den Lärmschutz in der Wohnzone W1B

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes gemäss Lärmschutzverordnung gelten in der Wohnzone W1B nachfolgende speziellen Vorschriften für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen (im Sinne LSV):

- Die Firstrichtung muss in Richtung Ost - West verlaufen (Abweichung $\pm 10^\circ$ zulässig).
- Auf der südlichen Dachhälfte sind jegliche Dachöffnungen (Dachaufbauten, Kleingauben, Dachflächenfenster, Terrassen etc.) unzulässig.
- Bauten, die nur anteilig in der Zone W1B liegen, müssen vollumfänglich die strengeren Gebäudeprofilvorschriften der Zone W1B einhalten.

5.7.2 Nutzungserhöhung

Die im Rahmen der Baulandumlegung Golchen für Lärmschutzwall, Bauverbotsbereich und Grünanlage entschädigungslos abgetretenen Landanteile dürfen für die Berechnung der baulichen Nutzung berücksichtigt werden. Die effektive Bebauungsziffer darf sich dabei höchstens auf 30 % erhöhen.

5.8 Gefahrenzonen

5.8.1 Gefahrenzonen allgemein

1

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.

2

In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt ein uneingeschränktes Bauverbot für sämtliche bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen. Im Sinne von § 46 Abs. 3 RBV können Parzellenteile, welche in der Gefahrenzone erheblicher Gefährdung liegen, in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

3

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

4

Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

5.8.2 Gefahrenzone Überschwemmung

1

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.

2

Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind:

- Ü1: 0.25 m
- Ü2: 0.50 m
- Ü3: 0.75 m
- Ü4: 1.00 m

Die Hochwasserkoten werden gemessen ab dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) überschwemmt werden kann. Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

3

Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind so auszugestalten, dass keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

4

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

5

Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden und Gebäudehöhe ab der Kote des geschütteten Geländes, jedoch höchstens ab der massgebenden Hochwasserkote, gemessen.

6

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann die Baubewilligungsbehörde auf begründeten Antrag des Gemeinderates in Kernzonen Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 3 und 4 aus Gründen des Ortsbildschutzes gewähren. In der Kernzone sind Aufschüttungen des Geländes zum Hochwasserschutz auf den strassenzugewandten Seiten nicht zulässig.

5.8.3 Gefahrenzone Rutschung

1

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

2

Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.

3

Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

5.9 Grünzone

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. (RBG § 27)

1

Zugelassen sind naturnahe Gärten und Grünanlagen. Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sind im Sinne der ökologischen Aufwertung auszuführen. Bei fehlender oder ungenügender Bepflanzung ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Pflanzen anzustreben. Invasive Neophyten sind zu beseitigen.

2

Parzellenteile, die in der Grünzone liegen, können nicht in die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche einbezogen werden.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1 Vollzug

1

Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug dieses Reglementes Sache des Gemeinderates.

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine Kommission einsetzen oder die Mithilfe einer Fachinstanz einbeziehen.

3

Für den Vollzug der Vorschriften zum Ortskernschutz und die Beurteilung der erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone muss der Gemeinderat ein Fachgremium (Fachperson oder Fachkommission) einsetzen.

4

Um bei Bauvorhaben die massgebenden Zonenvorschriften möglichst frühzeitig erkennen und berücksichtigen zu können, wird empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

6.2 Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen und die Baubewilligungsbehörde solche Ausnahmen im Sinne von RBG § 111 und RBV § 7 bewilligen.

6.3 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

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)

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

6.4 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle früheren diesem Erlass widersprechenden und mit diesem Erlass identischen Beschlüsse sind aufgehoben.

6.5 Inkrafttreten

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

7. BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG

7.1 Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 9. Mai 2000

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 15. Juni 2000

Referendumsfrist: 16. Juni - 15. Juli 2000

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 25. vom 22. Juni 2000

Planaufgabe vom 23. Juni bis 23. Juli 2000

Namens des Gemeinderates:

Der/Die Präsident/in:



Der/Die Gemeindeverwalter/in:



7.2 Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 284 vom 13. Feb. 2001

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 7 vom 15. FEB. 2001

Der Landschreiber:

