

Gemeinde Arboldswil

Zonenreglement Siedlung

Nachführung 2021

04 / ZRS / 2 / 1



Nutzungsplanung	Beschluss	Genehmigung
Zonenvorschriften Siedlung, Gesamtrevision	09.06.2005	21.03.2006
Zonenreglement Siedlung, Mutation 2020	30.11.2020	29.06.2021

Projektverfasser:

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch

Standorte BL ► Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ► Nunningen

Projekt: 011.05.0784

S:\011\05\0784\ZRS'NF2021.docx

12.07.2021

Erstellt: VME Geprüft: RWI Freigabe: VME

Inhaltsverzeichnis

Seite

Erlass	5
1. Einleitung	5
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	5
2. Zonentabelle	6
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	6
3. Allgemeine Vorschriften	7
3.1 Bauliche Nutzung	7
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	7
Art. 4 Bebauungsziffer	7
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	8
Art. 6 Nutzungsübertragung	8
3.2 Gebäudeprofil	8
Art. 7 Gewachsenes Terrain	8
Art. 8 Geschosszahl	9
Art. 9 Fassadenhöhe	9
Art. 10 Gebäudehöhe	9
Art. 11 Abgrabungen am Gebäude	9
Art. 12 Versetzte Geschosse	9
Art. 13 Höhere Bauteile	9
Art. 14 Gebäudelänge	9
Art. 15 Schwierige topographische Verhältnisse	10
Art. 16 Dachform	10
3.3 Umgebungsgestaltung	10
Art. 17 Geländeänderungen	10
Art. 18 Naturnahe Gestaltung	10
Art. 19 Lagerplätze	11
Art. 20 Reklameeinrichtungen	11
Art. 21 Stützmauern und Einfriedigungen	11
3.4 Weitere Vorschriften	12
Art. 22 Immissionsschutz	12
Art. 23 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	12
Art. 24 Quartierplanung	12
Art. 25 Parkierung	13
Art. 26 Antennenanlagen	13
4. Bestimmungen zu den einzelnen Zonen	14
4.1 Kernzone	14

Art. 27 Nutzungsart	14
Art. 28 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	14
Art. 29 Abbrüche	14
Art. 30 Gebäudekategorien	15
Art. 31 Geschützte Bauten	15
Art. 32 Erhaltenswerte Bauten	15
Art. 33 Übrige Bauten	15
Art. 34 Dachgestaltung	16
Art. 35 Vorplatzbereich	16
Art. 36 Garagenrampen	17
Art. 37 Grenzabstände	17
4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	17
Art. 38 Nutzungsart in Wohnzonen	17
Art. 39 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	17
Art. 40 (<i>ersatzlos gestrichen</i>)	18
Art. 41 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	18
4.3 Gewerbezone	18
Art. 42 Nutzungsart	18
Art. 43 Angrenzende Zonen	18
Art. 44 Schutzbepflanzungen	19
4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	19
Art. 45 Nutzungsart	19
Art. 46 Vorschriften	19
4.5 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte	19
Art. 47 Schutzziel, Zweck	19
Art. 48 Schutzvorschriften	20
4.6 Archäologische Schutzobjekte	20
Art. 49 Schutzziel, Beschreibung	20
Art. 50 Schutzvorschriften	20
5. Schlussbestimmungen	21
Art. 51 Vollzug	21
Art. 52 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	21
Art. 53 Bestandesgarantie für bestehende Bauten	21
Art. 54 Aufhebung früherer Beschlüsse	21
Art. 55 Inkrafttreten	22
Anhang 1: Naturschutzzonen und Naturschutz-Einzelobjekte	23
Beilagen (zur Orientierung)	25
«Erläuterungsskizze zulässige Dachformen»	25
«Darstellungen zum Gebäudeprofil»	26

Erlass

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

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der Verordnung zum RBG vom 27. Oktober 1998. Diese unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglementes. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG und der Verordnung zum RBG (RBV) verwiesen.

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

1. Einleitung

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

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

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs.

3

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

4

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Teile dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

5

Die Skizzen in der Beilage zum Reglement dienen zur Erläuterung und sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

2. Zonentabelle

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone	Wohnzone	Wohn-/ Geschäftszone	Gewerbezone
Zonenbezeichnung	K	W	WG	G
Richtgrösse Vollgeschosszahl (siehe Art. 8)	2	frei	frei	frei
Zulässige Wohnungen	frei	frei	frei	gemäss Art. 42
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4)	50	28	28	frei
Maximale Fassadenhöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 9)	7.50	7.50	7.50	frei
Maximale Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 10)	15.0	11.0	11.0	10.0
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 14)	frei	25.0	30.0	30.0
Zulässige Dachform für Hauptbauten	Satteldach mit Würge	Schrägdach	Schrägdach	frei
Min. Dachneigung für Hauptbauten	40°	20°	20°	frei
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Nebengebäuden	Schrägdach 20°	frei	frei	frei
Dachaufbauten	zulässig gemäss Art. 34	zulässig gemäss Art. 41	zulässig gemäss Art. 41	zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 23)	III	II	II (III)	III
Spezifische Reglementsartikel	Kapitel 4.1	Kapitel 4.2	Kapitel 4.2	Kapitel 4.3

3. Allgemeine Vorschriften

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.¹

2

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.²

3

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

Art. 4 Bebauungsziffer

1

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.³

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebenbauten bis zu einer Gesamtfläche von:
40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit.²
20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten;
- b. Innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl;
- c. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- d. Aussentreppen ohne Haupteintrittstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.;
- e. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- f. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen;

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 47 Abs 1 RBV

3

Alle dem Wohnen und Gewerbe dienenden Gebäudeteile inklusive der unbeheizten Zwischenklimazonen wie Wintergärten, verglaste Sitzplätze, verglaste Balkone, Windfänge, Laubengänge, Treppenhäuser, Liftschächte usw. gelten als Hauptbauten und werden zur überbauten Fläche gerechnet.

4

Zur Überprüfung der Angaben zu den Zonenvorschriften kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde das Einfordern einer Nutzungsberechnung beantragen. Daraus muss ersichtlich sein, welche der geplanten Bauten der Bebauungsziffer anzurechnen sind und welche davon ausgenommen werden.

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁴

2

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

Art. 6 Nutzungsübertragung

1

Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

2

Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Handen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

3.2 Gebäudeprofil

Art. 7 Gewachsenes Terrain

1

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.

2

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.⁵

⁴ § 50 RBV

⁵ § 8 RBV

Art. 8 Geschosszahl

1

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

2

Die in der Zonentabelle angegebene Vollgeschosszahl ist ein Richtwert.

Art. 9 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.

Art. 10 Gebäudehöhe

1

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

2

Bei Pultdächern darf die Gebäudeoberkante (rohe Dachkonstruktion) an keiner Stelle mehr als 7.50 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

Art. 11 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind über eine Länge von der Hälfte des Gebäudeumfangs bis zu einer Tiefe von 2.0 m zulässig.

2

Abgrabungen bis max. 3.0 m Tiefe und bis zu einer Kronenbreite von max. 8.0 m sind nur für Garagen und Eingänge gestattet.

Art. 12 Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen Terrain gemessen.

Art. 13 Höhere Bauteile

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

Art. 14 Gebäudelänge

1

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

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

Art. 15 Schwierige topographische Verhältnisse

Bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbaus der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisations-technischen Gründen können bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Abgrabungen am Gebäude Ausnahmen im Sinne § 7 RBV bewilligt werden.

Art. 16 Dachform

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Art. 2).

2

In die Kategorie Satteldach gehören auch:

- Satteldach mit Wiederkehr

3

In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare und begrünte Gebäudeabdeckungen werden nicht als Flachdach bezeichnet und unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Form und Neigung.

4

Bei Satteldächern mit Wiederkehr muss die Traufe des Hauptdaches mindestens noch halb so lang sein wie die Gebäudelänge. Ein Wiederkehrfirst muss mind. 0.5 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Kreuzgiebelartige Dachformen sind nicht zulässig.

5

Bei Mansarddächern auf Hauptbauten dürfen die geringste und die höchste Dachneigung eine maximale Differenz von 20° aufweisen.

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 17 Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen in allen Zonen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

Art. 18 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

Art. 19 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 (Fahrzeugwracks, Baumaterialien, Maschinen, Silos, etc.) eingerichtet werden.

2

Der Gemeinderat kann unter Einhaltung der Eigentumsgarantie jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 20 Reklameeinrichtungen

Reklameeinrichtungen haben sich nach der kantonalen Verordnung über Reklamen (RVo) der Systematischen Gesetzessammlung BL, SGS 481.12 vom 29.10.1996) zu richten.

Art. 21 Stützmauern und Einfriedigungen

1

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.⁶ (§ 80 und 81 EG ZGB)

2

Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Die Gemeinde stellt ein entsprechendes Merkblatt zur Verfügung.

⁶ § 92 RBG

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 22 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.⁷

2

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.⁸

Art. 23 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

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

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

3

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

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Kernzonen	K	III
Wohn-/Geschäftszonen	WG	II
	WG mit erhöhter Immissionsstufe	III
Wohnzonen	W	II
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

Die Abgrenzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch. Die der Lärm-ES III zugeordneten Teile der WG-Zone sind im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

Art. 24 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

2

Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne des vereinfachten Verfahrens gemäss RBG § 42 vom Gemeinderat erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.

⁷ § 87 Abs 1 RBG

⁸ § 87 Abs 2 RBG

- Maximal zulässige Bebauungsziffer: K: 50 %, W: 32 %; WG: 32 %
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann nicht abgewichen werden.
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten

Art. 25 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV.⁹

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁰

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.¹¹

Art. 26 Antennenanlagen

Für die Errichtung von Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang ist das gültige Antennenreglement massgebend.

⁹ § 70 Abs 1 RBV

¹⁰ § 70 Abs 2 RBV

¹¹ § 70 Abs 3 RBV

4. Bestimmungen zu den einzelnen Zonen

4.1 Kernzone

Art. 27 Nutzungsart

1

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.¹²

2

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Landwirtschaftsbetriebe, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Art. 28 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und 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.

3

Bei Umbauten und Ersatzbauten von bestehenden, ortstypischen Gebäuden können Abweichungen von Nutzungsmass und den Gebäudeprofilvorschriften zugelassen werden, wenn der bisherige Gebäudekubus beibehalten wird und damit wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes erhalten bleiben.

4

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu- Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.

Art. 29 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.¹³

¹² § 22 Abs 1 RBG

¹³ § 120 Abs 2 RBG

Art. 30 Gebäudekategorien

1

Die bestehenden Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien unterteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

2

Schutzobjekte, die unabhängig dieser Zonenvorschriften unter kantonalem Denkmalschutz stehen, sind im Zonenplan zur Orientierung eingezeichnet. An diesen Bauten oder Bauteilen sind Veränderungen jeglicher Art nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 31 Geschützte Bauten

1

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

2

Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Art. 32 Erhaltenswerte Bauten

1

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

2

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

Art. 33 Übrige Bauten

1

Die übrigen, im Zonenplan nicht speziell gekennzeichneten Bauten haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

2

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

3

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann vom vorhandenen Gebäudeumriss und den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

Art. 34 Dachgestaltung

1

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen. Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken. Pultdächer auf Nebenbauten sind nur in der vom Hauptgebäude abgeschleppten Form zulässig.

2

Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen:

- Harmonie mit der darunterliegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild.
- Feingliederige Konstruktion wählen.
- Pro Dachfläche sind zwei Arten von Dachaufbauten zugelassen.
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schleppdächern oder flach geneigten Dächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination Dachflächenfenster und andere Dachaufbauten auf einer Ebene ist nicht zulässig.
- Antennen (Sendung und Empfang) sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

3

Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- Überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: max. 3.6 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 0.3 m²

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

4

Von diesen Vorschriften kann mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

Art. 35 Vorplatzbereich

1

Der Vorplatzbereich ist als Element des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan als Vorplatzbereich bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone oder die OeWA-Zone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten.

2

Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

3

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen und dergleichen.

4

Bestehende Vorgärten und Grünbereiche sind in ihrem Umfang und an ihrem Standort zu erhalten und zu pflegen. Bei Umnutzungen können diese bezüglich Lage und Umfang sinngemäss verändert werden. Vorgärten und Grünflächen sind mit ortskerntypischen Elementen, Pflanzen- und Baumarten zu gestalten.

5

Einfriedigungen, Mauern und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

6

Umnutzungen und bauliche Veränderungen innerhalb des Vorplatzbereiches sind vorgängig dem Gemeinderat anzuzeigen.

7

Die Parzellenteile des Vorplatzbereiches innerhalb der Kernzone sind Bestandteile der Bauzone und können in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen werden.

Art. 36 Garagenrampen

Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

Art. 37 Grenzabstände

Für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 38 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.¹⁴

2

Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Art. 39 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.¹⁵

2

Als wenig störende Betriebe gelten insbesondere Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

3

Wo im Zonenplan die Wohn- und Geschäftszone mit erhöhter Immissionsstufe gekennzeichnet ist, sind für die Landwirtschaft und das Kleingewerbe auch dem Ortsbild angepasste mässig störende Betriebe zugelassen. Bezüglich der zugelassenen Betriebsart, Emissionsbegrenzung und Lärm-Empfindlichkeitsstufe gelten die Bestimmungen der Kernzone.

¹⁴ § 21 Abs 1 RBG

¹⁵ § 21 Abs 2 RBG

Art. 40 (ersatzlos gestrichen)**Art. 41 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster 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 Breiten der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen beträgt 0.5 m.

3

Die Fronthöhe der fassadenbündigen Dachaufbauten darf max. 2.6 m betragen, bei den übrigen Dachaufbauten ist sie auf 2.0 m begrenzt. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

4

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten die Vorschriften Absatz 1 bis 3 sinngemäss. Dachflächenfenster müssen dabei nur einen Abstand von 0.5 m zu Fassadenenden einhalten.

4.3 Gewerbebezonen**Art. 42 Nutzungsart**

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. ¹⁶

2

Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Einrichtungen und Anlagen.

3

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. ¹⁷

Art. 43 Angrenzende Zonen

Gewerbebetriebe dürfen in angrenzenden Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen keine unzumutbaren, nicht der Wohnnutzung entsprechenden Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen usw. verursachen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01).

¹⁶ § 23 Abs 1 RBG

¹⁷ § 23 Abs 5 RBG

Art. 44 Schutzbepflanzungen

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, standortgerecht und mit einheimischen Pflanzenarten zu bepflanzen und darf nicht als Lagerplatz verwendet werden. Den Baugesuchsunterlagen ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizulegen.

4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 45 Nutzungsart

1

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.¹⁸

2

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

Art. 46 Vorschriften

1

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

2

Grünflächen sind als ökologisch wertvolle Bereiche mit standortgerechter Gestaltung und einheimischer Bepflanzung zu erhalten und zu pflegen.

3

Für erhaltenswerte Bauten und geschützte Bauten in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone sinngemäss.

4.5 Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte

Art. 47 Schutzziel, Zweck

1

Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte bezwecken:

¹⁸ § 24 RBG

- a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und –elementen.
- b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.¹⁹

2

Die im Zonenplan mit entsprechenden Flächen- oder Objektsignaturen gekennzeichneten Naturschutzzonen, Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen überlagern die dargestellte Grundzone. Diese Grundstücksteile können in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen werden.

Art. 48 Schutzvorschriften

1

Naturschutzzonen, Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen sind 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 an sinnvollem Standort zu ersetzen.

3

Für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte sind im Anhang 1 die Schutzziele sowie die spezifischen Schutz- und Pflegevorschriften verbindlich festgelegt.

4.6 Archäologische Schutzobjekte

Art. 49 Schutzziel, Beschreibung

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.²⁰

2

Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

- Pos. 1: Fundstelle eines frühmittelalterlichen Grabes mit 2 Skeletten.
- Pos. 2: Frühneuzeitlicher Sodbrunnen. Im Jahre 1978 konserviert.
- Pos. 3: Fundstelle menschlicher Knochen. Vermutlich Reste des Friedhofes der abgegangenen St. Katharinenkapelle.

Art. 50 Schutzvorschriften

In den definierten Bereichen (100 m um Position 1 und 150 m um Position 3) ist bei Bodeneingriffen vorab die Kantonsarchäologie zu informieren.

¹⁹ § 10 Abs 1 RBV

²⁰ § 19 RBV

5. Schlussbestimmungen

Art. 51 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. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer Fachinstanz (Fachperson oder Fachkommission) empfohlen.

3

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

4

Für Streitigkeiten bei Ermessensentscheide in der Kernzone kann ein Schiedsgericht, bestehend aus Vertretern der beteiligten Parteien eingesetzt werden.

Art. 52 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

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

Art. 53 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

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.²¹

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.²²

Art. 54 Aufhebung früherer Beschlüsse

1

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

²¹ § 109 RBG

²² § 110 RBG

2

Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

Art. 55 Inkrafttreten

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

Anhang 1: Naturschutzzonen und Naturschutz-Einzelobjekte

Dieser Anhang bildet Bestandteil des Zonenreglementes Siedlung und ist grundeigentumsverbindlich.

Er legt für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutz-einzelobjekte die spezifischen, verbindlichen Schutz- und Pflegevorschriften fest.

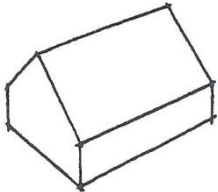
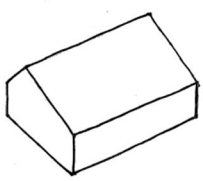
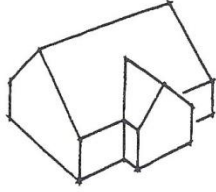
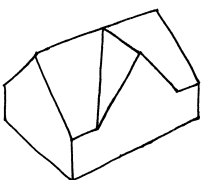
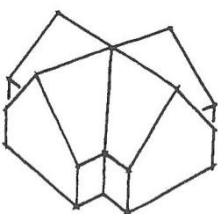
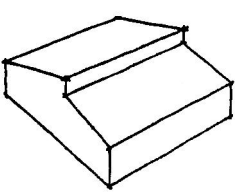
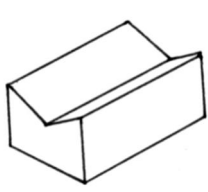
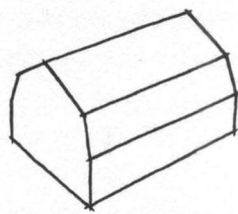
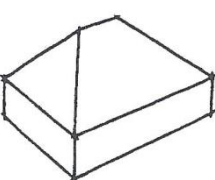
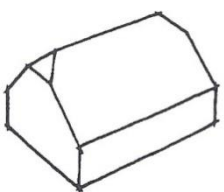
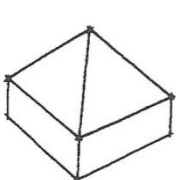
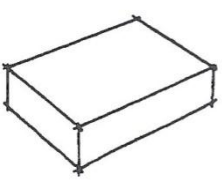
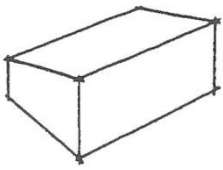
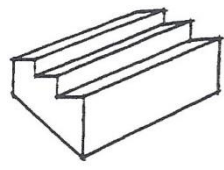
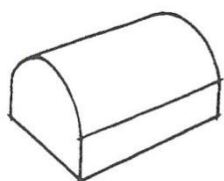
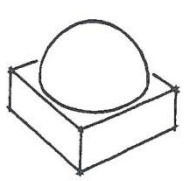
Pos Nr.	Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
1	Baumgarten Hofmatt Ortstypischer Baumgarten mit alten Obstbäumen, Sträuchern, Wiese und Fussweg (lokale Bedeutung)	Erhaltung als Grünfläche, Baumgarten und ökologischer Trenngürtel zwischen Wohnzone und Sportanlage. Keine Oberflächenbefestigungen und keine Materialablagerungen. Keine Düngung. Ortkerntypische Gestaltung und Pflege mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung, Baumpflege. Die Erhaltung und der Unterhalt des Fussweges ist gewährleistet.
2	Wiesenbord, Feldgehölz Flüeli Wiesenbord mit aufkommendem Gehölz (lokale Bedeutung)	Erhaltung, Pflege und Erweiterung als Grünfläche mit standortgerechter, einheimischer Vegetation. Keine Bauten und Ablagerungen. Keine Düngung. Förderung der Strauchschicht und Heckenbepflanzung. Umgestaltungen und die Erstellung einer eingedolten oder offen geführten Sauberwasserableitung sowie der Strassenausbau Funtelenweg sind gewährleistet.
3	Grünanlage Dorfplatz Grünfläche mit dorftypischer Flora und Sträuchern (lokale Bedeutung)	Erhaltung und Pflege als ökologische Grünfläche und Gestaltungselement des Dorfplatzes. Keine Bauten und Anlagen. Keine Düngung. Förderung und Pflege der einheimischen, dorftypischen Vegetation.
4	Lesesteinhaufen, Hecken Aus ehemaligen Lesesteinhaufen entstandene Hecken und Feldgehölze (lokale Bedeutung)	Erhaltung und Pflege als ökologisch wertvolles Naturelement und Lebensraum für Kleintiere innerhalb des Siedlungsgebietes. Keine Entfernung, keine baulichen Veränderungen, keine Garteneinrichtungen, keine Materialablagerungen. Förderung der einheimischen, standortgerechten Vegetation.

Pos Nr.	Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
---------	--------------------------	---

5	Grünanlage Spielplatz Parkähnliche Grünanlage mit ortstypischen Einzelbäumen, Sträuchern und Spielplatzeinrichtungen (lokale Bedeutung)	Erhaltung als ökologische Grünfläche und Gestaltungselement angrenzend an Friedhof, Wohnzone und Parkplatz. Erhaltung und Pflege der typischen Einzelbäume. Förderung einer einheimischen, standortgerechten Vegetation. Die Nutzung und Gestaltung als Kinderspielplatz mit Spielplatzeinrichtungen ist gewährleistet.
6	Grünanlage Reservoir Winkel Ehemaliges Reservoir in kleiner Grünanlage mit Einzelbäumen (lokale Bedeutung)	Erhaltung als ökologische Grünfläche und Gestaltungselement am Siedlungsrand. Erhaltung und Pflege der typischen Einzelbäume. Unterhalt und Veränderungen am Bauwerk im Sinne einer Grünanlage sind gewährleistet.
7	Grünanlage Kegelplatz/Sodbrunnen Ehemaliger Kegelplatz und restaurierter Sodbrunnen mit kleiner Grünanlage und Einzelbäumen (lokale Bedeutung)	Erhaltung und Pflege als dorftypische Grünanlage und Gestaltungselement des Ortskerns. Erhaltung des Sodbrunnens als historischer Siedlungsrest. Keine Nutzung als Lagerplatz.
8	Allee Titterterstrasse Baumallee entlang Titterterstrasse (lokale Bedeutung)	Erhaltung und Pflege als ökologischer Grüngürtel mit Baumallee und als Element der Strassenraumgestaltung. Förderung einer einheimischen und standortgerechten Vegetation.
Objekte ohne Pos. Nr:		
	Einzelbäume	Erhaltung und Pflege. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.
	Feldgehölze, Hecken	Erhaltung und Pflege. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation.
	Brunnen	Erhaltung und Pflege der Dorfbrunnen an ihrem typischen Standort
	Vorgärten und Grünflächen innerhalb des Vorplatzbereiches der Kernzone	Schutzziele und Schutzbestimmungen siehe Art. 35 Vorplatzbereich

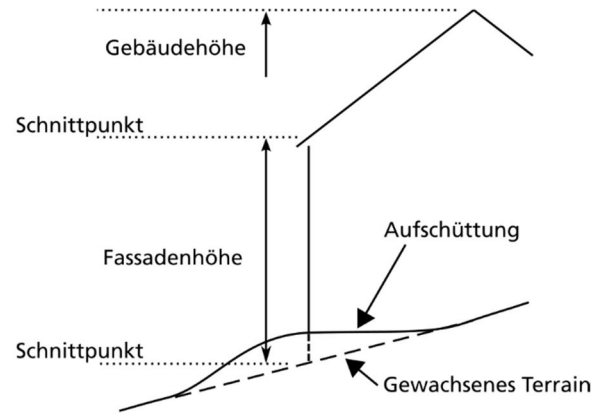
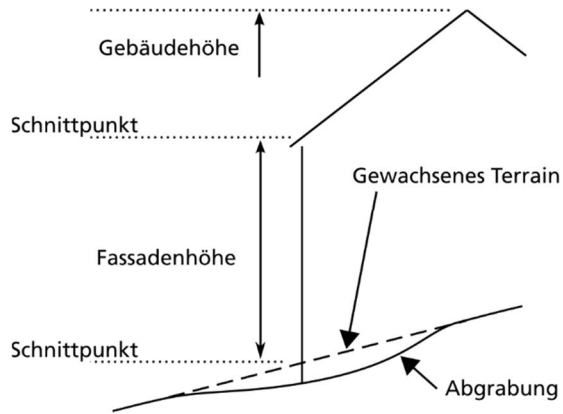
Beilagen (zur Orientierung)

«Erläuterungsskizze zulässige Dachformen»

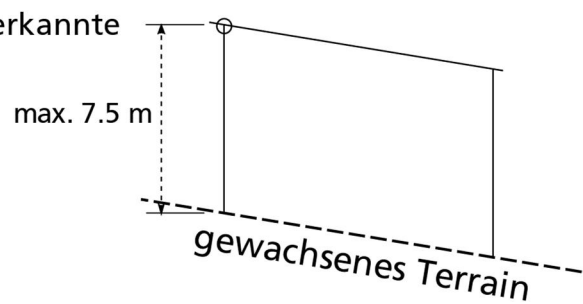
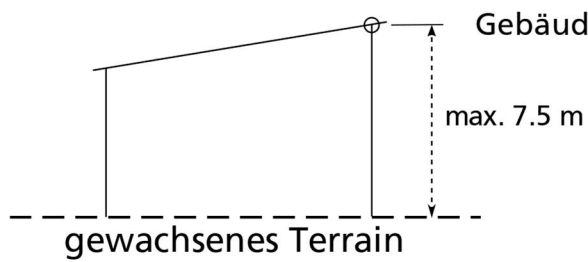
Satteldach  K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	Asymmetrisches Satteldach  K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	Satteldach mit Wiederkehr  K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	Satteldach mit Wiederkehr  K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig
Kreuzgiebeldach  K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig	Abgesetztes Pultdach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	Inverses Satteldach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	Mansarddach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig
Walmdach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	Krüppelwalmdach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	Zeltdach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	Flachdach  K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig
Pultdach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	Sheddach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	Tonnendach  K nicht zulässig W nicht-zulässig WG nicht-zulässig G zulässig	Kuppeldach  K nicht zulässig W nicht-zulässig WG nicht-zulässig G zulässig

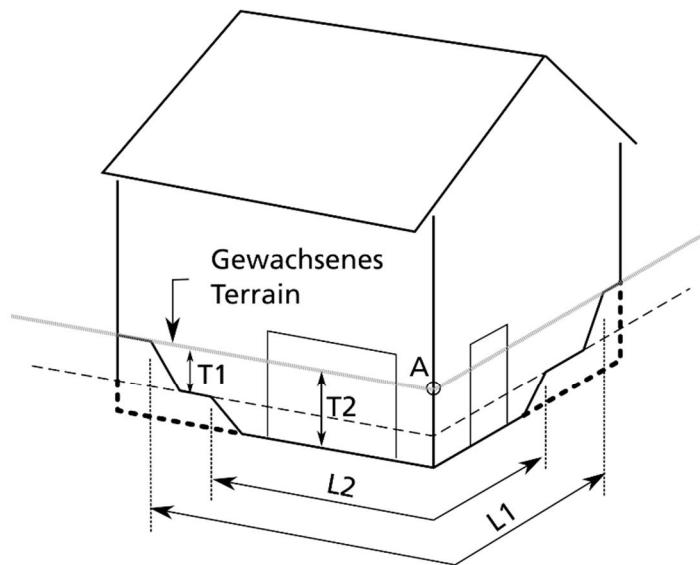
«Darstellungen zum Gebäudeprofil»

Zu Art. 9 und Art. 10: Fassadenhöhe und Gebäudehöhe

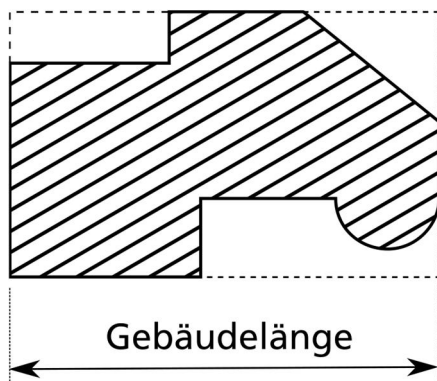


Zu Art. Art. 10 Abs. 2: Sonderregel für Pultdachhäuser

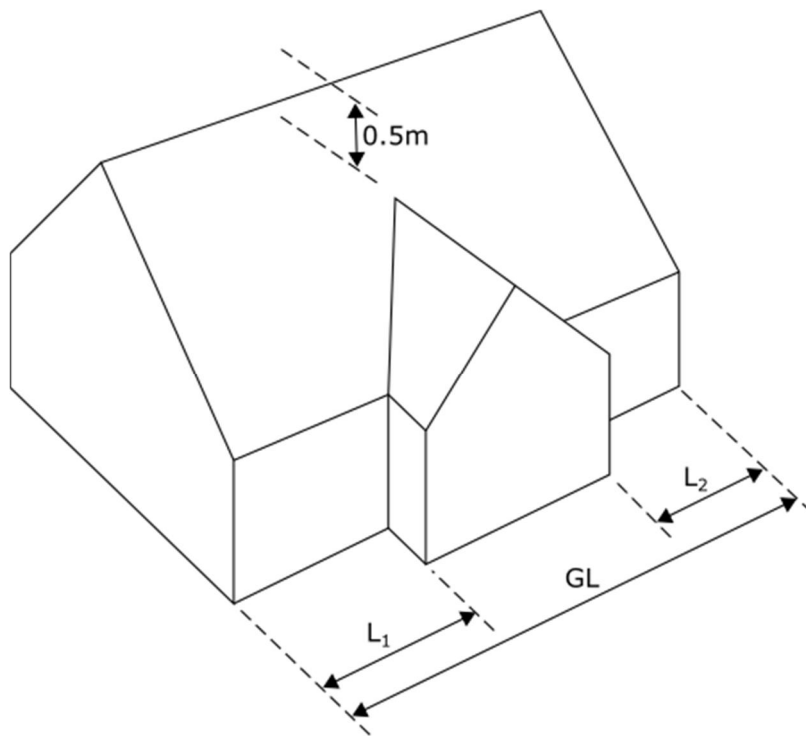


zu Art. 11: Abgrabungen am Gebäude

- A: Messpunkt für Fassaden- und Gebäudehöhe
- T1 = 2.0 m: maximale Abgrabungstiefe,
zulässig über den halben Gebäudeumfang (L1)
- T2 = 3.0 m: maximale Abgrabungstiefe für Einfahrten und Eingänge,
zulässig bis max. 8.0 m Kronenbreite (L2)

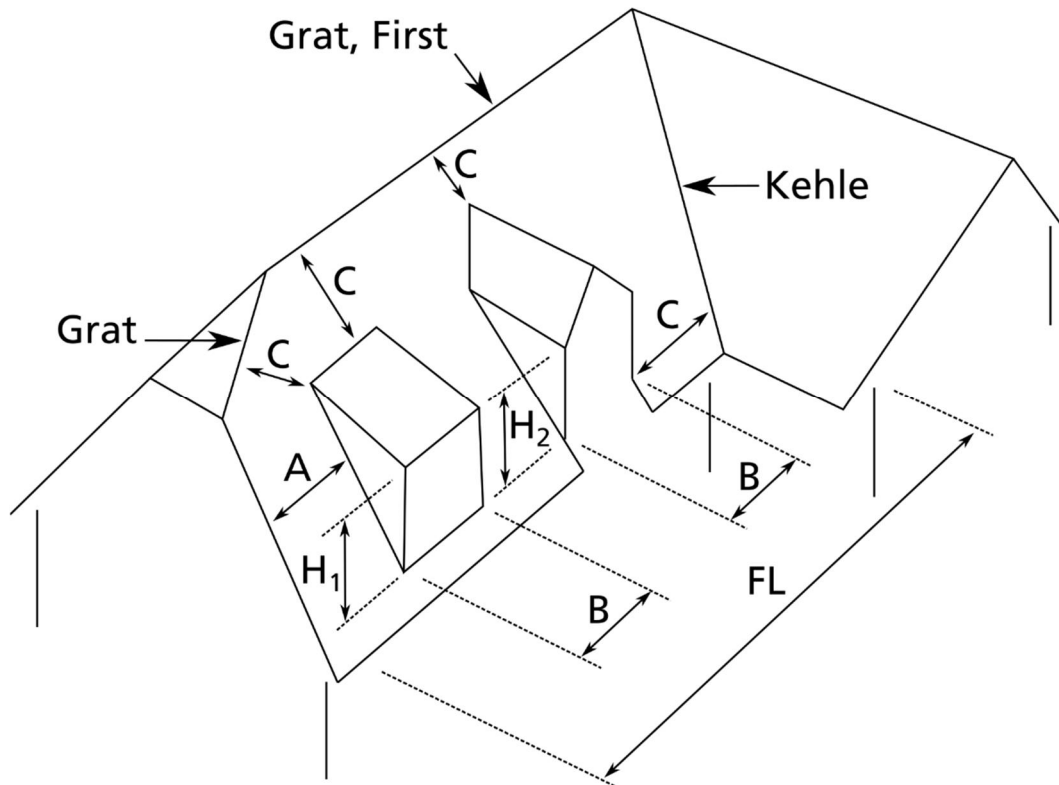
zu Art. 14: Gebäudelänge

zu Art. 16: Dachform



$L_1 + L_2$ (Trauflänge des Hauptdachs) = min. 50 % der Gebäudelänge GL

zu Art. 41: Dachaufbauten auf Schrägdächern



Summe der Breiten B = max. $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge FL
 Abstand zu Fassadenende A = min. 1.50m (Dachflächenfenster min. 0.5 m)
 Abstand von Gräten und Kehlen C = min. 0.50 m
 Fronthöhe H₁ = max. 2.00 m
 Fronthöhe H₂ = max. 2.60 m