

Exemplar Amt für Raumplanung

Nachgeführtes Reglement

21 / ZRS / 2 / 3

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 11 vom 08.01.2019

Gemeinde Eptingen



Zonenreglement Siedlung

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Bemerkungen
21/ZRS/2/0	2745	25.11.1997	Zonenreglement Siedlung
21/ZRS/2/1	1964	11.12.2001	Mutation Gewerbezone
21/ZRS/2/2	574	14.04.2015	Mutation Gemeindeverwaltung
21/ZRS/2/3	11	08.01.2019	Mutation Gewässerraum Gewerbegebiet

Amt für Raumplanung

Bearbeitet am: 08.04.2022 / ruck

Inhaltsverzeichnis

Seite

Inhaltsverzeichnis	2
Einleitung	3
Art. 1 BESTANDTEILE	3
Art. 2 GELTUNGSBEREICH	3
Art. 3 ZONENEINTEILUNG	3
Allgemeine Vorschriften	4
Art. 4 BAUVORSCHRIFTEN	4
Art. 5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN (ÖW)	5
Art. 6 UFERSCHUTZZONE (US)	5
Art. 6a GEWÄSSERRAUM	5
Art. 7 QUARTIERPLANUNGEN	6
Art. 8 AUSNAHMEÜBERBAUUNG NACH GESTALTUNGSPLAN	6
Art. 9 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN	7
Art. 9a Gefährenzonen allgemein	7
Art. 9b Gefährenzonen Überschwemmung	8
Ergänzungsbestimmungen	9
Art. 10 DORFKERNERHALTUNG (K3, K2, ÖW)	9
Art. 11 ERHALTENSWERTE BAUTEN (K3, K2, WG2, ÖW)	9
Art. 12 HÖHERE BAUWEISE IN DER KERNZONE (K3, K2)	10
Art. 13 GESTALTUNG DER DACHLANDSCHAFT IN DEN KERNZONEN (K3, K2)	10
Art. 14 LANDWIRTSCHAFT UND KLEINGEWERBE IN DER KERNZONE (K3, K2)	10
Art. 15 DACH FORM UND DACHNEIGUNGEN (K3, K2, WG2, W2)	11
Art. 16 GEBÄUDELÄNGEN (WG2, W2)	11
Art. 17 ABGRABUNGEN AM SOCKELGESCHOSS (WG2, W2)	11
Art. 18 SPEZIELLE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN (WG2, W2)	11
Art. 19 NUTZUNGSFREIHEIT GARAGEN, WINDFÄNGE UND WINTERGÄRTEN (K3, K2, WG2, W2)	12
Art. 20 BAUMALLEE (G, Landwirtschaftszone)	12
Art. 20A WILDSCHUTZHECKE (G)	13
Art. 21 REKLAMEEINRICHTUNGEN (K3, K2, WG2, W2, ÖW)	13
Art. 22 ALLGEMEINE EINPASSUNG VON BAUTEN UND ANLAGEN (ALLE ZONEN)	13
Schlussbestimmungen	14
Art. 23 VOLLZUG	14
Art. 24 AUSNAHMEN	14
Art. 25 BESITZSTANDGARANTIE	14
Art. 26 AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE	14
Art. 27 INKRAFTTRETEN	14
Beschlüsse	15
Gemeinde	15
Kanton	15
Beilagen	16
Zonennreglementsnormalien ZR/63	16

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 2. Oktober 1989, das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, die dazugehörige Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986, sowie das kantonale Baugesetz (BauG) vom 15. Juni 1967 erlässt die Gemeinde folgende Zonenvorschriften Siedlung:

Einleitung

Art. 1 BESTANDTEILE

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenreglementsnormalien
ZR4/63 Immissionsschutz
ZR5/63 Bauliche Nutzung
ZR6/63 Gebäudeprofil
ZR7/63 Dachaufbauten
soweit diese durch die folgenden Bestimmungen des Reglementes keine Änderungen erfahren
- Zonenreglement Siedlung
- Zonenplan Siedlung Massstab 1 :2000

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Baugebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der Baugebietsperimeter.

Art. 3 ZONENEINTEILUNG

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Zonen:

K2,K3	: Kernzonen im Sinne § 15 BauG
W2	Wohnzone im Sinne § 16 BauG
WG2	Wohn-/Geschäftszone im Sinne § 16 BauG
G	Gewerbezone im Sinne § 17 BauG
ÖW	Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Sinne § 20 BauG
US	Uferschutzzone im Sinne § 21 BauG

Massgebend für die Abgrenzung ist der Zonenplan Siedlung.

Allgemeine Vorschriften

Art. 4 BAUVORSCHRIFTEN

	Zonenbezeichnung gemäss Art. 3				
	K3	K2	WG2	W2	G
Zulässige Vollgeschosszahl	3	2	2	2	frei
Zulässige Wohnungsanzahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	gemäss ZR 4/63
Zulässige Bebauungsziffer in % gemäss ZR 5/63	50	30	30	30	frei
Zulässige Nutzungsziffer in % gemäss ZR 5/63	frei	frei	frei	frei	frei
Zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63	1.5	1.5	1.5	1.5	frei
Zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63	9.0	6.0	6.0	6.0	frei
Zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63	17.0	14.0	12.0	12.0	12.0
Zulässige Gebäudelänge in m	frei	frei	30.0	30.0	frei
Zulässige Dachform	Sattel, Krüppelwalm	Sattel, Krüppelwalm	Sattel, Walm	Sattel, Walm	frei
Minimale Dachneigung	40°	40°	20°	20°	frei
Dachaufbauten gemäss ZR 7/63	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig innerhalb Geb.-Profil
Massgebende Ergänzungsbestimmungen	10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 21, 22	10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 21, 22	11, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22	15, 16, 17, 18, 19, 21, 22	20, 22

Art. 5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN (ÖW)

1

In dieser Zone dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke gemäss den im Zonenplan angegebenen Zweckbestimmungen erstellt werden.

2

Zum Schutz der angrenzenden Wohnzonen können bei der Erstellung von Bauten und Anlagen je nach Nutzungsart Sichtschutzbepflanzungen oder Immissionsschutzmassnahmen verlangt werden.

3

Bepflanzungen sind vorwiegend mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen.

Art. 6 UFERSCHUTZZONE (US)

1

Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche aus ökologischen Gründen. Insbesondere sollen Pflanzen und Tiere geschützt sowie ihre Lebensräume gesichert werden.

2

In dieser Zone sind Bauten, Anlagen, Einrichtungen, Terrainveränderungen, standortfremde Bepflanzungen sowie andere Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, nicht zulässig. Innerhalb der Uferschutzzone dürfen keine Dünger und Biozide angewendet werden. Das Bachufer darf jedoch als Naturwiese oder Naturgarten genutzt werden, sofern das Ufergehölz nicht entfernt wird. Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

3

Der Uferschutzbereich ist grundsätzlich 3 m breit (ab Uferlinie), sofern im Zonenplan keine grösseren Breiten dargestellt sind. Bei bestehenden Bachmauern beschränken sich die Schutzvorschriften auf den Bereich der Bachsohle und der Bachmauer.

4

Den Unterhalt der Gewässer regelt das kantonale Wasserbaugesetz. Vorgesehene Massnahmen, wie Auslichtungen der Ufergehölze, Ufer- und Sohlenverbauungen, Eindolungen, Brücken, Stege und Einfriedungen sind schonend und mit natürlichen, einheimischen Materialien auszuführen und vorgängig mit dem Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau, abzusprechen.

5

Für die Berechnung der Bebauungs- und der Nutzungsziffer darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden.

Art. 6a GEWÄSSERRAUM

1

Der Gewässerraum überlagert die Zonen gem. Art. 3. Er dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.

2

Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerchutzverordnung (GSchV).

Art. 7 QUARTIERPLANUNGEN

1

Die Erstellung von Quartierplänen im Sinne von § 29 bis § 34 des Baugesetzes ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich.

2

Von den Zonenvorschriften darf bei Quartierplanungen nur soweit abgewichen werden, als dadurch der entsprechende Zonencharakter nicht gestört wird. Besondere Beachtung ist dabei folgenden Kriterien zu schenken:

- Wohnqualität
- Nachbarliche Beeinträchtigung, Immissionen
- Ortsbild
- Landschaftsbild
- Erschliessung
- Energie
- Ökologie, ökologischer Ausgleich
- Entsorgung

3

Quartierpläne sind als Entwurf durch die kantonalen Instanzen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Baugesetz.

Art. 8 AUSNAHMEÜBERBAUUNG NACH GESTALTUNGSPLAN

1

Der Gemeinderat kann in allen Zonen Ausnahmen von den Gebäudeprofilvorschriften beantragen, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 1200 m² nach einem verbindlichen Gestaltungsplan überbaut werden. Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.

2

Der Gestaltungsplan ist verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung.

3

Solche Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die Überbauung in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung besondere Qualitäten aufweist. Der Gemeinderat kann solche Ausnahmeüberbauungen der zuständigen kantonalen Fachkommission vorlegen.

4

Mit Ausnahmeüberbauungen nach Gestaltungsplan darf die zulässig Bebauungsziffer und Vollgeschosszahl nicht überschritten werden.

Art. 9 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) festgelegt.

2

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

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm ES)
Kernzone	K3, K2	III
Wohn-/Geschäftszone	WG2	II
Wohnzone	W2	II
Gewerbezone	G	III
Öffentl. Werke und Anlagen	ÖW	III
Sämtliche Zonen ausserhalb des Baugebietes		III

Die Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.

3

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Artikel 2 Absatz 6 LSV.

Art. 9a Gefährenzonen allgemein¹

1

Bei in Gefährenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefährenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

2

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

¹ Mutation 21/ZRS/2/2 RRB Nr. 574 vom 14.04.2015

Art. 9b Gefährenzonen Überschwemmung²

1

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von einer geringen Eintretenswahrscheinlichkeit 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

02: 0.50 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 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 dem tiefsten Punkt des aufgeschütteten Terrains 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.

² Mutation 21/ZRS/2/2 RRB Nr. 574 vom 14.04.2015

Ergänzungsbestimmungen

Die in Klammern angegebenen Zonenbezeichnungen zeigen, für welche Zonen diese Ergänzungsbestimmung massgebend ist.

Art. 10 DORFKERNERHALTUNG (K3, K2, ÖW)

1

Die Ausscheidung der Kernzone und die weiteren auf den Dorfkern bezogenen Ergänzungsbestimmungen bezwecken die Erhaltung des Ortskernes als massgebendes Element des Dorfbildes.

2

Sämtliche baulichen Veränderungen (Umbauten, Neubauten, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) sollen das Erscheinungsbild des Dorfkernes erhalten, ergänzen oder verbessern.

3

Neubauten sollen den Dorfkern harmonisch ergänzen, indem sie sich hinsichtlich Volumen, Massstab, Material, Farbe und Abstände am Ortskern orientieren, ohne aber dessen architektonische Detailgestaltung nachzuahmen.

4

Im Interesse dieser Zielsetzung kann der Gemeinderat Richtlinien erlassen und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren Auflagen machen und der Bewilligungsbehörde Ausnahmegewilligungen beantragen.

5

Um die Interessen der Dorfkernerhaltung bei Bau- und Renovationsvorhaben möglichst frühzeitig berücksichtigen zu können, kann sich die Bauherrschaft auf der Gemeinde kostenlos beraten lassen. Der Gemeinderat kann dazu und für die Beurteilung aller Belange der Dorfkernerhaltung eine Fachinstanz einsetzen.

6

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat einen Richtplan erstellen. Dieser hat keine verbindliche Rechtswirkung, sondern dient als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Dorfplatz, Anlagen, etc.) und dem Privatareal (Vorplätze, Vorgärten, Fassadengestaltung, etc.).

Art. 11 ERHALTENSWERTE BAUTEN (K3, K2, WG2, ÖW)

1

Im Zonenplan sind die erhaltenswerten Bauvolumen und die schützenswerten Bauten mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

2

Für diese gelten die nachfolgenden Zielsetzungen und Vorschriften:

- Schützenswerte Bauten:

Diese Häuser und Gebäudeteile bilden die schützenswerte Bausubstanz im Ortskern.

Schützenswerte Bauten sind zu erhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Um- und Ausbauten sind möglich, müssen jedoch als konstruktiv richtige Renovationen durchgeführt werden.

- Erhaltenswerte Bauvolumen:

Diese Häuser sind wegen ihrer Stellung, Gruppierung und Dachform von Bedeutung für das Dorfbild.

Erhaltenswerte Bauvolumen können durch Neubauten ersetzt werden. Diese sind jedoch grundsätzlich wieder am alten Standort und gemäss vorbestandener Gebäudeform aufzubauen. Bauliche Veränderungen und Neubauten sind als konstruktiv richtige Lösung auszuführen.

3

Zur Erreichung der in Ziffer 2 genannten Ziele können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Auflagen gemacht werden. Diese werden in Absprache zwischen der Bewilligungsbehörde und dem Gemeinderat festgelegt.

4

Sämtliche baulichen Veränderungen, Neubauten, Restaurierungen sowie der ganze oder teilweise Abbruch von Gebäuden erfordern eine Baubewilligung. Auch nicht baubewilligungspflichtige Renovationen müssen dem Gemeinderat und der Bewilligungsbehörde zur Beurteilung gemeldet werden.

Art. 12 HÖHERE BAUWEISE IN DER KERNZONE (K3, K2)

1

Wird in der Kernzone ein Altbau ersetzt, so darf der Baukubus des Neubaus gleich gross sein, wie derjenige des Altbaus. Eine Überschreitung der zonengemässen Stockwerkzahl und Bebauungsziffer sowie Abweichungen von den Gebäudeprofilvorschriften sind dabei zulässig.

2

Sämtliche Bauten müssen sich in ihrem Erscheinungsbild dem Ortskern anpassen.

Art. 13 GESTALTUNG DER DACHLANDSCHAFT IN DEN KERNZONEN (K3, K2)

1

Bezüglich Gestaltung der Dachlandschaft bzw. deren Elemente wie Dachhaut, Dachaufbauten, Dach-einschnitte, Dachflächenfenster, Antennenanlagen, Solaranlagen etc. wird in jedem Einzelfall in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Dabei sind die 'Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern' (AOR, Okt. 1993) wegleitend.

Art. 14 LANDWIRTSCHAFT UND KLEINGEWERBE IN DER KERNZONE (K3, K2)

1

In der Kernzone sind landwirtschaftliche und kleingewerbliche Betriebe zugelassen und betrieblich notwendige Erweiterungen gestattet, wenn die entsprechende Nutzung dem Dorfkerncharakter angepasst ist und nur wenig störende Immissionen entstehen. Nicht zugelassen sind: Offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Abstellplätze für nicht eingelöste Autos, Schweinemast- und bodenunabhängige Tierbetriebe, etc.

2

Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat jederzeit entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

3

Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe in der Kernzone müssen sich in ihrem Erscheinungsbild dem Ortskern anpassen.

Art. 15 DACH FORM UND DACHNEIGUNGEN (K3, K2, WG2, W2)

1

Massgebend für Kernzone K3, K2:

Für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude sind flachere Dachneigungen bis min. 25° zugelassen.

Für angebaute Nebengebäude sind auch vom Hauptgebäude abgeschleppte Pultdächer bis min. 25° zugelassen.

2

Massgebend für Wohnzonen WG2, W2:

Für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude bis 40 m² überbaute Fläche sind flachere Dachneigungen und Flachdächer zugelassen. Für angebaute Nebengebäude bis 40 m² überbaute Flächen sind auch vom Hauptgebäude abgeschleppte Pultdächer möglich.

Art. 16 GEBÄUDELÄNGEN (WG2, W2)

1

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukuben zu verhindern, kann die Bewilligungsbehörde verlangen, dass über 20 m lange geradlinige Fassaden und Dachflächen mindestens einmal, und zwar Fassadenflächen um min. 1.0 m (horizontal gemessen) und Dachflächen um min. 0.5 m (vertikal gemessen), abgesetzt werden müssen.

2

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

Art. 17 ABGRABUNGEN AM SOCKELGESCHOSS (WG2, W2)

Wo in der Legende Sockelgeschosshöhen von weniger als 3.00 m zugelassen sind, darf für Garagen-einfahrten und Hauseingangspartien das Sockelgeschoss auf die halbe Fassadenlänge oder mindestens auf eine Länge von 6.0 m pro Baukörper abgegraben werden. Das Sockelgeschoss darf in diesem Bereich aber nicht mehr als 3.00 m hoch in Erscheinung treten.

Art. 18 SPEZIELLE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN (WG2, W2)

1

Gemäss Lärmuntersuchungen wird infolge der Nationalstrasse N2 in gewissen Bereichen der Wohn- und Wohn-/Geschäftszone (Lärm-ES 11) der Planungswert Nacht der massgebenden Belastungsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung um bis zu 4 dB (A) überschritten.

2

Für die im Zonenplan mit der entsprechenden Signatur überlagerten Teile der Wohn- und Wohn-/Geschäftszone gelten deshalb gestützt auf die Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 nachfolgende Vorschriften.

3

Neuparzellierungen müssen bezüglich der Lärmproblematik einer späteren Überbauung beurteilt werden und dürfen konzeptionelle Lärmschutzmassnahmen wie Wälle, Wände, geeignete Gebäudestellungen und spezielle Grundrissanordnungen nicht verhindern. Parzellierungsgesuche müssen vom Amt für Orts- und Regionalplanung diesbezüglich überprüft und bewilligt werden. Es können dazu Nachweise verlangt werden.

4

Überbauungen sind so zu konzipieren (Gebäudestellung, Grundrissanordnung, etc.) oder mit baulichen Massnahmen zu ergänzen (Wände, Wintergärten, Schutzwälle, vorgelagerte Nebengebäude etc.), dass für lärmempfindliche Räume (im Sinne Art. 2 LSV) der Planungswert Nacht für die Lärm-ES 11 von 45 dB (A) nicht überschritten wird.

Der geforderte Grenzwert muss am offenen Fenster eingehalten werden können.

5

Die Einhaltung dieser Lärmschutzvorschriften muss die Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachweisen. Die Baugesuchsunterlagen müssen entsprechend dokumentiert sein (Lärmnachweis nach anerkannter Berechnungsmethode).

6

Zur Ermöglichung geeigneter Lärmschutzmassnahmen können im Sinne von Art. 24 dieses Reglementes Ausnahmen von den ordentlichen Zonenvorschriften gewährt werden.

Art. 19 NUTZUNGSFREIHEIT GARAGEN, WINDFÄNGE UND WINTERGÄRTEN (K3, K2, WG2, W2)

1

In Ergänzung zum ZR 5/63 werden nachfolgende Nutzungsfreiheiten gewährt:

2

Unterirdische Garagen und in den Hang gebaute Garagen, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen, werden nicht zur überbauten Fläche gerechnet.

3

Die nicht zur überbauten Fläche zählende Gesamtfläche von Garagen, Windfängen und Wintergärten darf für Ein- und Zweifamilienhäuser höchstens 30 m² und für Mehrfamilienhäuser höchstens 15 m² pro Wohnung betragen. Bei Windfängen ist ein maximaler Flächenanteil von 4 m² (beim Einfamilienhaus), respektive 10m² (beim Mehrfamilienhaus) nutzungsfrei. Bei Wintergärten ist ein maximaler Flächenanteil von 15 m² pro Wohnung oder Einfamilienhaus nutzungsfrei.

4

Diese Nutzungsfreiheit ist mit folgenden Bedingungen verbunden:

Als Windfänge gelten nur unbeheizte, vor der isolierten Gebäudehülle angeordnete Eingangspartien.

Als Wintergärten gelten nur unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone), wenn Wände und Öffnungen zwischen Innenräumen und Zwischenklimaräumen gemäss BPV vollisoliert sind und die natürliche Belüftung und Belichtung gemäss BPV sowohl für die Zwischenklimaräume und die Innenräume sichergestellt sind.

Art. 20 BAUMALLEE (G, Landwirtschaftszone)

1

Zur besseren Gestaltung des Strassenbildes und als Sichtschutz für die Gewerbezone soll zwischen den beiden Baugebietsteilen "Bruggacker" und "Dorf" entlang der Hauptstrasse wieder eine Baumallee entstehen.

2

An den im Zonenplan mit entsprechender Signatur bezeichneten Stellen ist die Anpflanzung der Baumallee im Zusammenhang mit Neubauten oder Umbauten auf den Gewerbegrundstücken auszuführen.

Art. 20A WILDSCHUTZHECKE (G)³

1

Als Leitlinie für den Wildtierkorridor nördlich der Gewerbezone ist diese zwischen Diegterbach und Kantonsstrasse mit einer Wildschutzhecke abzugrenzen.

2

Die Wildschutzhecke ist gemäss Eintrag im Zonenplan als ca. 5 m breites Feldgehölz mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen im Zusammenhang mit Bauten in der Gewerbezone zu erstellen.

Art. 21 REKLAMEEINRICHTUNGEN (K3, K2, WG2, W2, ÖW)

Plakatwände und Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, wenn das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird. Neue Einrichtungen, Abänderungen und Erweiterungen unterliegen deshalb der Bewilligungspflicht des Gemeinderates.

Art. 22 ALLGEMEINE EINPASSUNG VON BAUTEN UND ANLAGEN (ALLE ZONEN)

1

Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Terrain- und Umgebungsgestaltung.

2

Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.

³ Mutation 21/ZRS/2/1 RRB Nr. 1964 vom 11.12.2001

Schlussbestimmungen

Art. 23 VOLLZUG

Der Vollzug dieses Reglementes, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

Der Gemeinderat kann für den Vollzug eine Kommission einsetzen.

Art. 24 AUSNAHMEN

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen und die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen, wenn sich keine schwerwiegenden Konflikte mit den Zielsetzungen der Zonenvorschriften ergeben, wenn die Anwendung der Vorschriften eine architektonische und baulich vernünftige Lösung verhindert, wenn wichtige Gründe geltend gemacht werden können und in ausgesprochenen Härtefällen.

Art. 25 BESITZSTANDGARANTIE

Zonenfremde Bauten und Anlagen, die rechtmässig bewilligt wurden, können weiterbestehen.

Art. 26 AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

1

Die mit den bisherigen Zonenvorschriften Siedlung übereinstimmenden Plan- und Reglementsbestandteile sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses und unterliegen nicht dem Planauflege- und Einspracheverfahren.

2

Alle früheren, dem Erlass der Zonenvorschriften Siedlung widersprechenden Vorschriften sind aufgehoben.

Art. 27 INKRAFTTRETEN

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

Beschlüsse

(ursprüngliches Reglement)

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 12. Dezember 1996

Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung: 17. Dezember 1996

Referendumsfrist: 18. Dezember 1996 bis 17. Januar 1997

Urnenabstimmung: _.

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 9. Januar 1997

Planaufgabe vom 6. Januar 1997 bis 4. Februar 1997

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident: sig.

Der Gemeindeverwalter: sig.

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2745 vom 25.11.1997

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 48 vom 27.11.1997

Beilagen

Zonenreglementsnormalien ZR/63

Immissionsschutz	Ortsplanung Zonenreglement
	Normblatt Nr. ZR 4/63

1. Grundsatz

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.
Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.

2. Abstufungen

Wohnbau W
In Zonen mit reinem Wohnbau sind nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.
Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte

Wohn-/Geschäftsbau WG
In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten sind wenig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.
Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen

Gewerbe G
Unter den Begriff Gewerbe fallen nicht übermässig störende Betriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.
Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen

Industrie J
Zu den Industrien gehören Betriebe, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

3. Ausnahmen

Zonenfremde Gewerbe- und Industriebetriebe können weiterbestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Auf Antrag des Gemeinderates kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bei solchen Erweiterungsbauten von der zonenmässigen Ausnützung abgewichen werden.

Kommentar:

Die Regelung des Immissionenschutzes sieht eine Abstufung der zulässigen Störwirkungen in verschiedene Gruppen vor. Diese Differenzierung erstreckt sich nicht nur auf die materiellen, sondern auch auf die ideellen Immissionen und umfasst somit alle gerichtlich anerkannten Störwirkungen.
In der ersten, als Wohnbau bezeichneten Stufe sind nur geringfügige Immissionen zulässig, wobei selbst dem Zubringerverkehr Schranken auferlegt werden.
Die zweite Stufe ist für den Wohn-/Geschäftsbau reserviert und weist gegenüber dem Wohnbau in allen Immissionsarten eine Lockerung auf.
Die dritte Stufe ist für das Gewerbe vorgesehen. Obwohl eine Unterscheidung zwischen Gewerbe und Industrie heute kaum mehr möglich ist, wird der herkömmliche Begriff Gewerbe für diese Stufe verwendet. Es soll damit verdeutlicht werden, dass in solchen Gebieten wohl Fabrikanlagen, Lagerhäuser etc. zulässig sind, diese aber im Gegensatz zur Stufe 4 (Industrie) hier nicht übermässig stören dürfen.
Als logische Folge der vorangegangenen Abstufung enthält die vierte, als Industrie bezeichnete Immissionsstufe keinerlei Einschränkungen bezüglich der Störungen. Sie kann daher nur dort zur Anwendung gelangen, wo keine Beeinträchtigung der Wohngebiete möglich ist, was in unserem dichtbesiedelten Gebiet sehr schwierig sein dürfte.
Das System der Immissionenabstufung entbindet die zuständigen Instanzen nicht völlig von Ermessensfragen. Immerhin werden solche Entscheide durch die aufgeführten Beispielgruppen wesentlich vereinfacht.
Die Abkürzungen W, WG, G und J geben in der Legende die zulässige Immissionsstufe der einzelnen Zonen an und dienen gleichzeitig als Bezeichnung derselben.

Bauliche Nutzung	Ortsplanung Zonenreglement
	Normblatt Nr. ZR 5/63

1. Grundsatz
Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungs- und die Nutzungsziffer festgelegt.

2. Massgebende Parzellenfläche
Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.
Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile (ausgenommen Wald) können in die Berechnung der Nutzung einbezogen werden; die innerhalb des Baugebietes zulässige Nutzung darf jedoch höchstens um 20 % überschritten werden.
Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

3. Bebauungsziffer
Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.
Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8

4. Nutzungsziffer
Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.
Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.
Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

5. Nutzungsumlagerung
In Ausnahmefällen kann eine Nutzungsumlagerung gestattet werden, wobei ein Abweichen von der Bebauungsziffer möglich ist.
In diesen Fällen werden folgende Zuschläge zur Nutzfläche gewährt:
 $\frac{1}{4}$ der überbaubaren Fläche, wenn bei geneigten Dächern im Dachgeschoss keine Aufbauten zugelassen sind.
 $\frac{1}{2}$ der überbaubaren Fläche, wenn im Dachgeschoss Aufbauten zugelassen sind.
 $\frac{1}{2}$ der überbaubaren Fläche, wenn das in der Legende angegebene Mass des Sockelgeschosses mehr als 2.50 m beträgt.

6. Zonengrenzen
Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

7. Parzellierung
Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

Kommentar siehe nächste Seite

Kommentar:

Bisher wurde die bauliche Nutzung durch die Bebauungsziffer und die Stockwerkzahl festgelegt. So wurde z.B. bestimmt, dass ein Sechstel der Grundstückfläche zweistöckig überbaut werden kann (Abb. 1).

Diese Regelung führt nun in der Praxis laufend zu Schwierigkeiten. Häufig streitet man sich darum, was zur überbauten Fläche zählt und was nicht: rechnet man Balkone, Sitzplätze, Hallen, Windfänge und dergleichen dazu oder nicht? Die meisten Reglemente schweigen sich über diese Frage aus. Wohl könnte man klar festlegen, dass die oben erwähnten Bauteile nicht zur Bebauungsziffer zählen. Es sind jedoch zahlreiche Fälle aus Gemeinden mit solchen Regelungen bekannt, die zeigen, was für Auswüchse durch die Freigabe dieser Bauteile entstehen können.

Zählte man aber alle erwähnten Bauteile zur Bebauungsziffer, so würden sie gar nicht erstellt, weil eine Ausnutzung für Wohnräume finanziell wesentlich interessanter ist. Das aber ist sowohl in gestalterischer als auch in wohngygnischer Hinsicht ein Verlust. Besonders bei Mehrfamilienhäusern sind z. B. Balkone oder offene Spielhallen dringend erwünscht.

Die Regelung der baulichen Nutzung nach Normblatt ZR 5 versucht nun, beiden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen. Es wird deshalb durch die Bebauungsziffer eindeutig fixiert, wieviel von der Parzelle überbaut werden darf. Dabei zählen einzig die in Ziffer 3 aufgeführten Bauteile nicht.

Zusätzlich gibt dann die Nutzungsziffer an, wie gross die Summe der Geschossfläche im Verhältnis zur Parzellenfläche sein darf. Auch hier, d. h. in Ziffer 4, werden Bauteile aufgezählt, die nicht zur Nutzungsfläche gerechnet werden.

Es mag auf den ersten Blick erstaunen, dass die nicht zählenden Bauteile bei der Bebauungsziffer anders sind als bei der Nutzungsziffer, umso mehr als ja die Nutzungsziffer aus der Stockwerkzahl und der Bebauungsziffer errechnet werden kann. Darin aber liegt das Neue der vorliegenden Regelung. Die gesetzte Nutzungsziffer soll im Normalfall kleiner gewählt werden, als sie sich aus Stockwerkzahl und Bebauungsziffer ergibt. Diese Differenz lässt dann nämlich, wie die nachfolgenden Beispiele zeigen, einen gestalterischen Spielraum offen und fördert gleichzeitig die Erstellung von wohngygnisch erwünschten Bauteilen wie Balkone, offene Hallen etc. Im weitem erklärt sich aus dieser Differenz aber auch, weshalb die nicht zählenden Bauteile bei der Bebauungsziffer und bei der Nutzungsziffer nicht identisch sind. Diese neue Regelung gestattet folgende noch weiter variierbare Möglichkeiten (Abb. 2-5).

Abb. 1

Bisherige Regelung
Bauliche Nutzung durch Bebauungsziffer und Stockwerkzahl festgelegt.

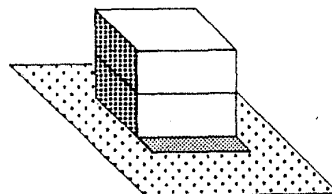
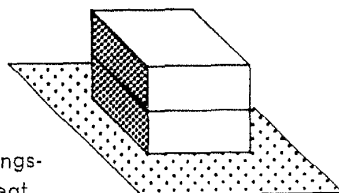


Abb. 2

Nutzbare Fläche gleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Fläche nicht voll belegt.

Abb. 3

Nutzbare Fläche gleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Restfläche durch Balkon belegt.

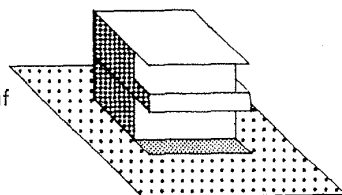


Abb. 4

Nutzbare Fläche ungleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Fläche durch das Obergeschoss voll belegt.

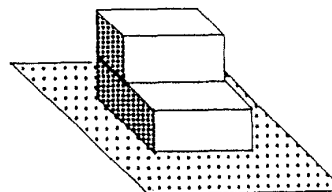
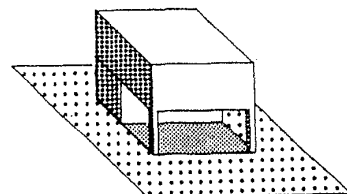


Abb. 5

Nutzbare Fläche ungleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Fläche durch das Erdgeschoss voll belegt.

Gebäudeprofil	Ortsplanung Zonenreglement
	Normblatt Nr. ZR 6/63

1. Für Wohnbauten

Sockelgeschoss
Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.
Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in der Legende angegebenen Mass in Erscheinung treten.
Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Fassadenhöhe
Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

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

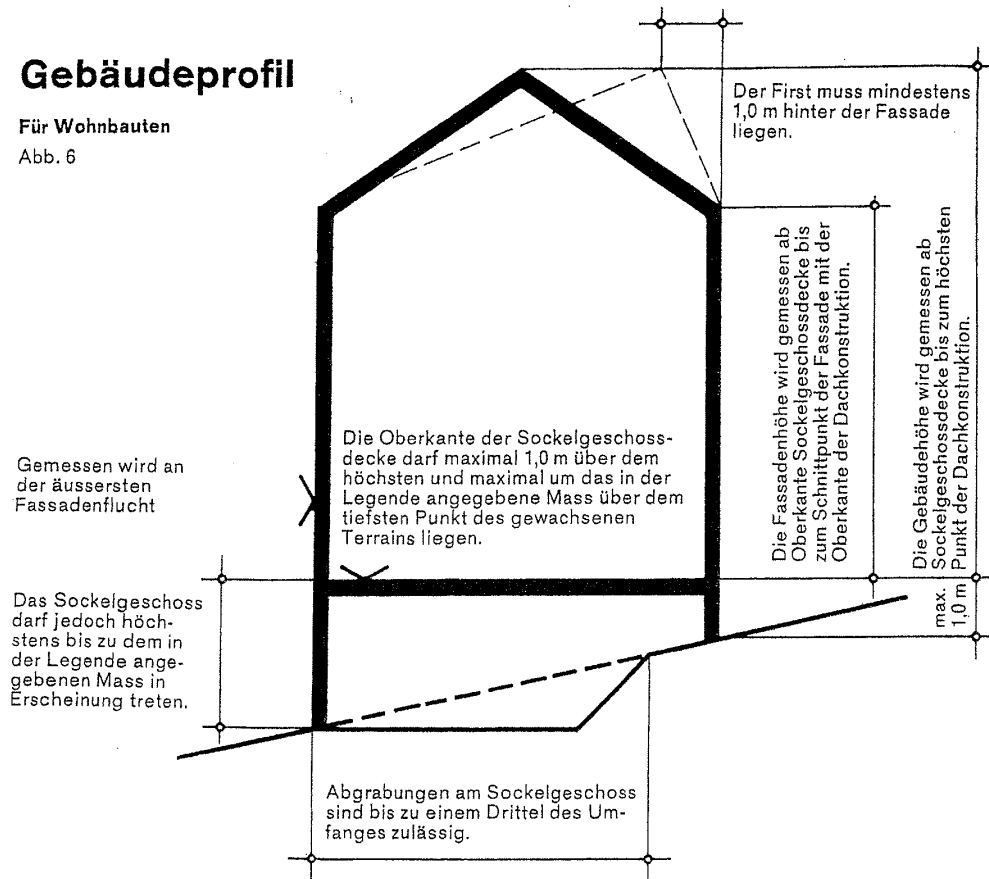
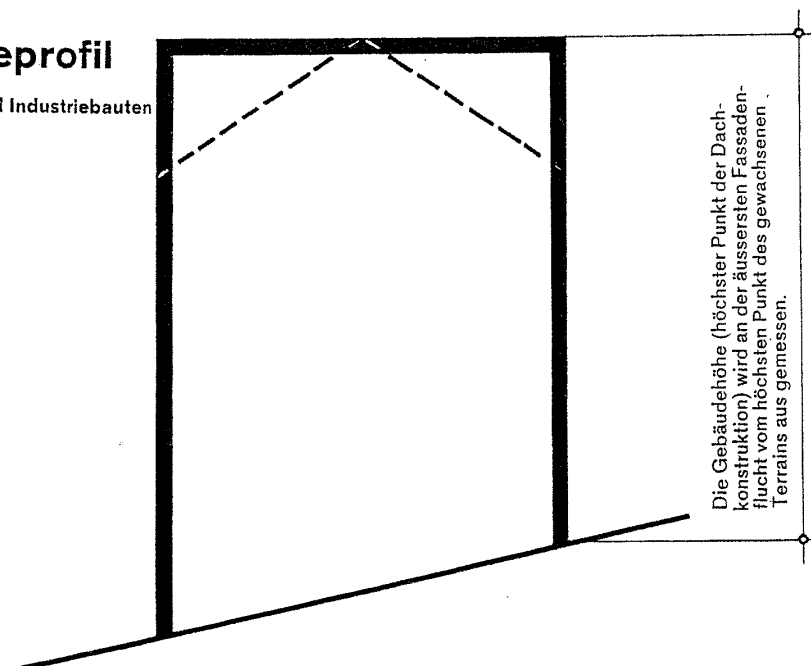
2. Für Gewerbe- und Industriebauten

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vorn höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.
Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.
Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Verhältnis zu Wohnbauten
Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in diesen bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

Kommentar:
Als Messebene des Gebäudeprofils für Wohnbauten gilt die Oberkante der Sockelgeschossdecke. Von ihr aus werden die Sockelgeschosshöhen abwärts und die Fassaden- sowie die Gebäudehöhen aufwärts gemessen (Abb. 6).
Die Höhe des Sockelgeschosses wird durch ein festes und ein variables Mass fixiert. Dadurch ist es möglich, den topographischen Gegebenheiten der einzelnen Zonen besser Rechnung zu tragen.
Die Masse des Sockelgeschosses beziehen sich auf das gewachsene Terrain. Als gewachsenes Terrain gilt die natürliche, ursprüngliche Terrainlinie.
Durch die Möglichkeit der Abgrabungen am Sockelgeschoss lässt sich, sofern das variable Höhenmass es zulässt, eine vermehrte Freilegung und eine vernünftige Ausnützung desselben erreichen.
Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe für Gewerbe- und Industriebauten erfolgt nur durch ein Mass (Abb. 7). Sie ist vor allem im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Alle übrigen Beschränkungen, wie sie in Wohnzonen vorgesehen sind, würden in diesen Zonen zu weit führen.

Abbildungen siehe nächste Seite

GebäudeprofilFür Wohnbauten
Abb. 6**Gebäudeprofil**Für Gewerbe- und Industriebauten
Abb. 7

1. Gestaltung

Alle Aufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.

2. Aufbauten bei geneigten Dächern

Aufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35 ° a. T. (70 %) gestattet.

Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.

Bei Einzelaufbauten hat der Abstand von den Fassadenenden mindestens einen Viertel der Fassadenlänge zu betragen. Bei unterteilten Aufbauten können die seitlichen Abstände je um die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden. Die seitlichen Abstände dürfen in diesem Falle 3.50 m nicht unterschreiten.

Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50 m.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Die Front der Aufbauten muss um mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden.

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

3. Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.

Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss sind nicht gestattet.

Aufbauten dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.

Kommentar:

Bei den vorliegenden Bestimmungen handelt es sich um reine Gestaltungsvorschriften, die darauf abzielen, unschöne Dachaufbauten zu verhindern.

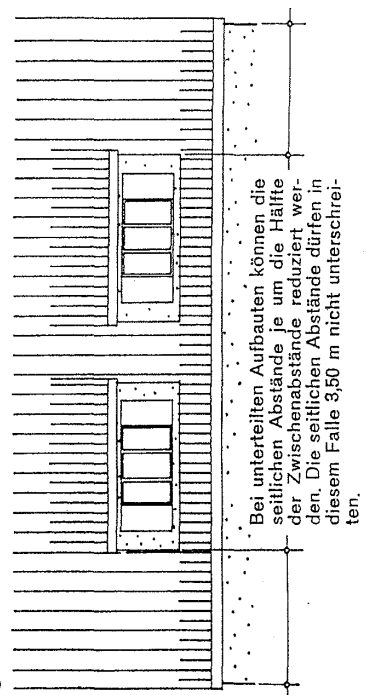
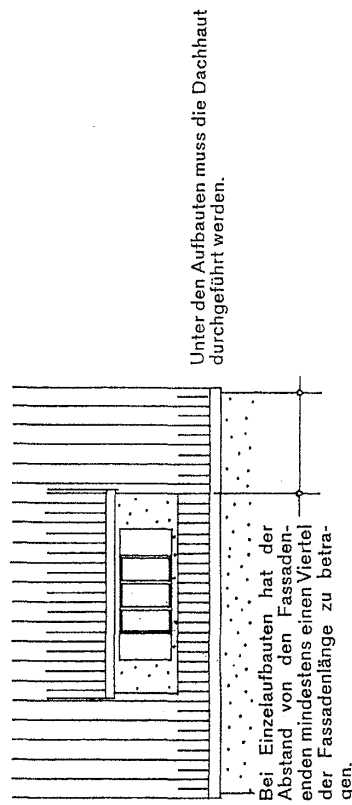
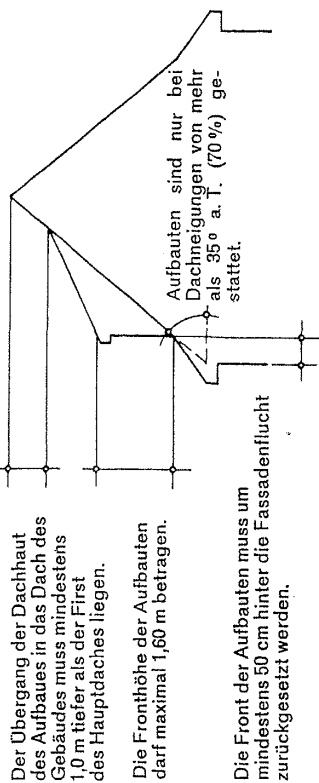
Verschiedene Untersuchungen haben ergeben, dass sich Aufbauten bei geneigten Dächern nur zufriedenstellend gestalten lassen, wenn die Dächer eine gewisse Minimalneigung aufweisen und zudem der Abstand der Aufbauten von den seitlichen Fassadenenden genügend gross ist. Andererseits zeigen die auf Grund bisheriger Vorschriften erstellten Dachaufbauten eindeutig, dass Abstände zwischen den einzelnen Aufbauten in den meisten Fällen nicht zur Verbesserung der Gestaltung beitragen. Die neuen Bestimmungen tragen diesen Überlegungen weitgehend Rechnung (Abb. 8). Mit den Vorschriften für Flachdachaufbauten werden grundsätzlich dieselben Ziele verfolgt wie mit den Bestimmungen für Aufbauten bei geneigten Dächern. Hier geht es jedoch lediglich darum, die allseitige Zurückversetzung der Aufbauten zufriedenstellend zu regeln sowie die Höhe und Form der Aufbauten in einem vernünftigen Rahmen zu halten (Abb. 9).

Allgemein ist zu den Dachaufbauten noch zu bemerken, dass sie bei bestehenden Reihenbauten nur dann bewilligt werden sollten, wenn sie im Gesamtbild befriedigen und dem Nachbarn die Erstellung von Aufbauten nicht verunmöglichen.

Abbildungen siehe nächste Seite

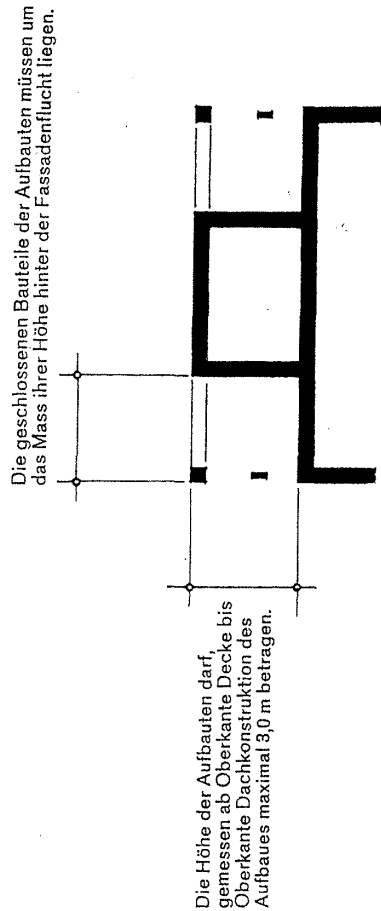
Aufbauten bei geneigten Dächern

Abb. 8

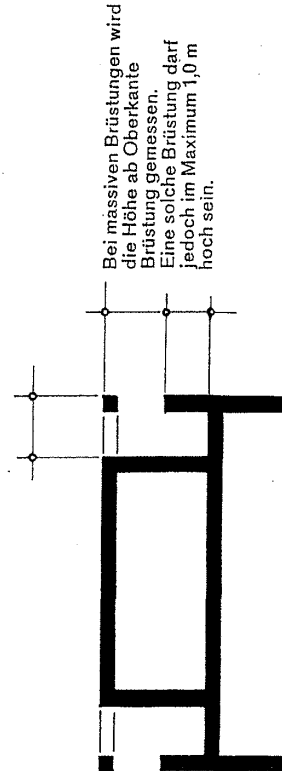


Aufbauten bei Flachdächern

Abb. 9



Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.



1. Erforderlicher Parkraum

Bei Neubauten und grösseren Umbauten muss pro 110 m² Wohnnutzfläche bzw. pro 60 m² Betriebsnutzfläche ein Abstellplatz oder eine Garage geschaffen werden. Restflächen zählen voll. Bei verkehrsintensiven Bauten (Restaurants, Versammlungsräume, Gewerbe- und Industriebauten etc.) legt die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates die Anzahl der Abstellplätze fest.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen.

2. Nutzungsberechnung

Nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Garage von 35 m² Grundfläche
- bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m² Wohnnutzfläche - Restflächen zählen voll - je eine Garage von 20 m² Grundfläche. Diese Bestimmung findet nur Anwendung, wenn sich die Unterbringung der Garagen im Sockelgeschoss aus ästhetischen oder topographischen Gründen nicht rechtfertigen lässt.
- unterirdische Garagen
- in den Hang gebaute Garagen, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen

Werden die nicht zur Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die Vollgeschosshöhe dividierte Garagenfläche.

3. Gebäudeprofil der Garagen

Die Fassadenhöhe angebaute oder freistehender Garagen darf maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Garagen mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

Kommentar:

Die Zahl der Motorfahrzeuge nimmt in unserem Kanton von Jahr zu Jahr stark zu und bewirkt, dass vielerorts die Parkverhältnisse in vermehrtem Mass unhaltbar geworden sind. Noch immer werden jedoch Bauten erstellt, ohne dass für genügend Abstellplätze gesorgt wird. Die Bewohner solcher Häuser sind gezwungen, ihre Fahrzeuge auf den für den fliessenden Verkehr dimensionierten Strassen zu parkieren. Strassenverbreiterungen oder die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen drängen sich daher immer mehr auf und stellen die Gemeinden vor fast unlösbare finanzielle Aufgaben.

Aus den angeführten Gründen wurde bei der Ausarbeitung der Normalien den Vorschriften über die Garagen und Abstellplätze grösste Beachtung geschenkt. Mit der vermehrten Zulassung von zusätzlichen, nicht zur Nutzung zählenden Garagen allein kann jedoch die Parknot nicht beseitigt werden. Es ist daher notwendig, vorzuschreiben, dass bei jedem Bauvorhaben eine Mindestzahl von Abstellplätzen errichtet werden muss.

Zur Lösung des Parkproblems ist eine Lockerung der bisherigen Praxis über die Zulassung von zusätzlichen, nicht zur Nutzung zählenden Garagen unumgänglich. Andererseits können, wie die Untersuchungen ergeben haben, solche Bauten eine wesentliche Beeinträchtigung der Freifläche zur Folge haben. Dieser Umstand fällt vor allem bei Mehrfamilienhäusern ins Gewicht. Mit den neuen Bestimmungen wird deshalb angestrebt, dass beim Bau von solchen Häusern die Garage ohne Nutzungsverluste im Hauptgebäude untergebracht wird.