

Exemplar Amt für Raumplanung

Nachgeführtes Reglement

66 / ZRS / 3 / 0

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 1792 vom 27.11.2018

Gemeinde Thürnen



Zonenreglement Siedlung

Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Juni 2017

Ergänzung geringfügige Änderung § 33 'Zone mit Quartierplanpflicht' (Oktober 2018)

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch aufsteigend)

Inv. Nr.	Nr.	Datum	Bemerkungen
66/ZRS/3/0	1792	27.11.2018	Zonenreglement Siedlung

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 30. Mai 1911
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
USG	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
GSchG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

Abkürzungen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
EGV	Einwohnergemeinde-Versammlung
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
ZR	Zonenreglement

Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Baureife der Grundstücke

Baureife	RBG § 83	RBV §§ 45
Vorfinanzierung der Erschliessung	RBG § 84	--
Selbsterschliessung	RBG § 85	--

Nutzung der Grundstücke

Art und Mass der Nutzung	RBG § 86	RBV §§ 46 - 51
Immissionsschutz	RBG § 87	--
Nutzungsübertragung	RBG § 88	--
Nutzungsumlagerung	RBG § 89	RBV § 50 Abs. 2

Abstandsvorschriften

Grenzabstände	RBG § 90	RBV §§ 52 – 70
Gebäudeabstand	RBG § 91	RBV §§ 52 – 70
Abgrabungen und Aufschüttungen	RBG § 93	--
Näher- und Grenzbaurecht	RBG § 94	--
Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	RBG § 95	--

Bau- und Strassenlinien

Baulinien	RBG § 96	RBV §§ 5, 66
Baulinienarten	RBG § 97	--
Strassenlinien	RBG § 98	§ 67
Stützmauern, Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	RBG § 99	--

Sondernutzungsplanung

Quartierplanungen	RBG §§ 39 – 47	--
-------------------	----------------	----

Anforderungen an Bauten und Anlagen

Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	RBG § 101	RBV §§ 73, 78, 81 - 84
Bauvorgang	RBG § 102	--
Baupolizeivorschriften	RBG § 103	--
Orts- und Landschaftsbild	RBG § 104	--
Reklamen	RBG § 105	--

Ausstattung der Bauten und Anlagen

Abstellplätze	RBG § 106	RBV §§ 70, 77, 78
Ersatzabgabe	RBG § 107	--
Behindertengerechte Bauweise	RBG § 108	--

Bestandesgarantie

Besitzstandsgarantie	RBG § 109 und § 110	--
----------------------	---------------------	----

Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Härtefall	RBG § 111	RBV § 85
Erschliessung	RBG § 112	RBV § 85
Abstände	RBG § 113	RBV § 85
Revers	RBG § 114	RBV § 85

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungserfordernis	RBG § 120	RBV § 94
Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht der Gemeinde	--	RBV §§ 92 – 93
Gesuche	RBG § 124	RBV §§ 86 – 88
Anwendbares Recht	RBG § 125	--
Publikation und öffentliche Auflage	RBG § 126	RBV § 89
Behandlungsdauer	RBG § 128	--
Erteilung der Baubewilligung	RBG § 129	--
Beginn der Bauarbeiten	RBG § 130	--
Widerruf	RBG § 131	--

Beschwerdeverfahren

Beschwerderecht	RBG § 133	RBV § 95 - 97
Baurekurskommission	RBG § 134	--

Inhaltsverzeichnis

A.	Erlass	1
B.	Einleitung	1
	§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
C.	Allgemeine Vorschriften	1
C.1	Definition der baulichen Nutzung	1
	§ 2 Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung	1
	§ 3 Bebauungsziffer (BZ)	2
	§ 4 Nutzungsziffer (NZ)	2
	§ 5 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	2
	§ 6 Nutzungsübertragung	3
C.2	Definition des Gebäudeprofils	3
	§ 7 Fassadenhöhe	3
	§ 8 Gebäudehöhe	4
	§ 9 Versetzte Bauweise	4
	§ 10 Erhöhte Bauteile	4
	§ 11 Abgrabungen am Gebäude	4
	§ 12 Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei Nebenbauten	5
	§ 13 Gebäudelänge	5
C.3	Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung	5
	§ 14 Dachgestaltung	5
	§ 15 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen	6
	§ 16 Attikageschosse auf Flachdächern	6
	§ 17 Aufschüttungen und Abgrabungen	7
	§ 18 Immissionsschutz	7
	§ 19 Umgebungsgestaltung	7
	§ 20 Umgebungsplan	8
D.	Bauzonen	8
D.1	Zonentabelle	8
	§ 21 Nutzungsvorschriften	8
D.2	Kernzone	9
	§ 22 Kernzone (K2)	9
	§ 23 Architektonische Gestaltung und Einfügung (Kernzone)	9
	§ 24 Bewilligungspflicht (Kernzone)	10
	§ 25 Gebäudekategorien (Kernzone)	10
	§ 26 Vorplatzbereiche (Kernzone)	10
	§ 27 Dächer in der Kernzone	10
	§ 28 Zufahrt Einstellhallen (Kernzone)	11
D.3	Weitere Bauzonen	12
	§ 29 Wohnzone	12
	§ 30 Wohn- und Geschäftszone	12
	§ 31 Gewerbezone	12
	§ 32 Zone für öffentliche Werke und Anlagen	13
	§ 33 Zone mit Quartierplanpflicht	13
E.	Nichtbauzonen / Schutz- und Gefahrenzonen	13
	§ 34 Freihaltezone Ortskern	13
	§ 35 Grünzone	14
	§ 36 Uferschutzzone	14
	§ 37 Gefahrenzone allgemein	14
	§ 38 Gefahrenzone Überschwemmung	15
	§ 39 Gefahrenzone Rutschung	15
	§ 40 Gefahrenzone Grutschacher	15

F.	Einzelobjekte	17
	§ 41 Geschützte Bausubstanz.....	17
	§ 42 Erhaltenswerte Bauvolumen.....	17
	§ 43 Beiträge für Renovationen und Sanierungen bei kommunal geschützten Bauten.....	17
	§ 44 Erhaltenswerte Brunnen.....	18
	§ 45 Erhaltenswerte Bäume	18
	§ 46 Beiträge an Pflegemassnahmen	18
G.	Sondernutzungsplanungen	18
	§ 47 Quartierplanungen.....	18
	§ 48 Vereinfachtes Quartierplanverfahren.....	19
H.	Schlussbestimmungen	19
	§ 49 Vollzugsbehörde.....	19
	§ 50 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	20
	§ 51 Aufhebung früherer Beschlüsse	20
	§ 52 Inkrafttreten	20
I.	Beschlüsse	21
Anhang	Prinzipiskizzen	22

A. Erlass

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und der dazugehörenden Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Thürnen das nachfolgende Zonenreglement Siedlung.

- Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind unter "Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis" in diesem Reglement aufgeführt.

B. Einleitung

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- a) Zonenplan Siedlung, Teilplan 1 von 2: Bauzonen, Nichtbauzonen und Schutzzonen sowie Objekte, 1:2'000 / 1:1'000
- b) Zonenplan Siedlung, Teilplan 2 von 2: Gefahrenzonen, 1:2'000
- c) Zonenreglement Siedlung.

² Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine haushälterische Bodennutzung und geregelte Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

³ Die Zonenvorschriften Siedlung gelten für die verbindlichen Planinhalte im Zonenplan Siedlung.

- Rechtskräftige Quartierplanung bzw. Teilzonenplanungen sind im Zonenplan Siedlung ausgewiesen. Sie bilden eigenständige und gebietsspezifische Nutzungsplanungen (Sondernutzungsplanung bzw. Teilzonenplanung).
- Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.
- Die Zonenvorschriften Siedlung sind gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG Art. 21 Abs. 1) sowie das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG § 18 Abs. 5 RBG) für jedermann verbindlich.

C. Allgemeine Vorschriften

C.1 Definition der baulichen Nutzung

§ 2 Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

Parzellenteile, die ausserhalb des Geltungsbereiches des Zonenplans Siedlung oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in Berechnung der massgebenden Parzellenfläche einbezogen werden.

² Parzellenteile, die in Grünzonen, in Uferschutzzonen oder in der Freihaltezone Ortskern liegen, können in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

³ Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, so ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.

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

- § 46 Abs. 1 RBV

- § 46 Abs. 3 RBV

- § 50 Abs. 1/2 RBV

⁴ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen sowie für Gewässer (Ausdolungen, Uferabtretungen etc.) 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.

§ 3 Bebauungsziffer (BZ)

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.

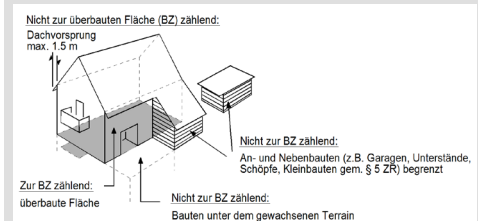
² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Vorspringende Dächer 1.5 m Ausladung;
- Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
- Pergolen, ungedeckte Sitzplätze;
- Bauten und Bauteile gemäss § 5 ZR (Nutzungsfreie Bauten und Bauteile).

– § 46 Abs. 4 RBV

– Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

– § 47 Abs. 1/2 RBV



Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

§ 4 Nutzungsziffer (NZ)

¹ Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche (Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen).

² Nicht zur anrechenbaren Nutzfläche werden gerechnet:

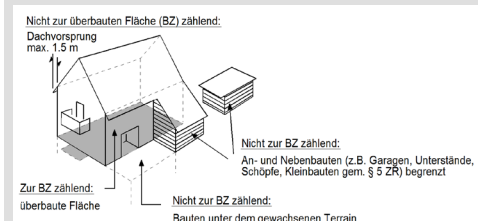
- Offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen;
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden sowie Attikageschosse;
- Bauten und Bauteile gemäss § 5 ZR (Nutzungsfreie Bauten und Bauteile).

– § 48 Abs. 1/2 RBV

§ 5 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur überbauten Fläche und nicht zur anrechenbaren Nutzfläche gezählt:

- Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4.0 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10.0 m² bei Mehrfamilienhäusern;
- Isolierverglaste, unbeheizte Zwischenklimaräume (Wintergärten, Veranden- oder Balkonverglasungen) bei bestehenden und neuen Gebäuden bis max. 15 m² pro Wohnung;
- Eingeschossige Nebenbauten, die nicht zu Wohnzwecken dienen, wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen:
bei Ein- und Zweifamilienhäusern:
 - bis max. 7 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 50.0 m² Grundfläche;
 - bei Mehrfamilienhäusern: Bis max. 7 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 20.0 m² Grundfläche pro Wohnung.

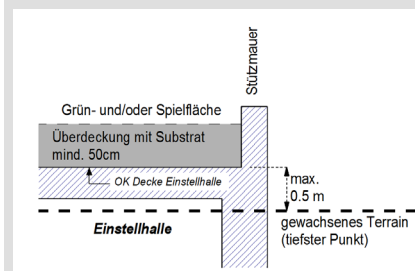


Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl.

Vordächer bei Nebenbauten über 0.3 m werden zur Grundfläche gezählt.

- d) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- e) Unterirdische Einstellhallen, welche max. 0.5 m (ab OK rohe Decke) über das gewachsene Terrain (gemessen ab tiefsten Punkt) ragen und mit mind. 50 cm Substrat überdeckt als Grün- und/oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden.



§ 6 Nutzungsübertragung

¹ In den Bauzonen W1, W2, W3 und WG2 ist die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG zugelassen.

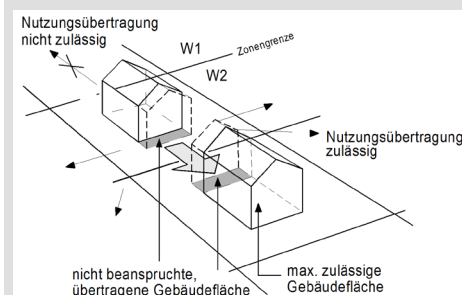
² Die Nutzungsübertragung ist nur innerhalb der gleichen Bauzone auf benachbarte d.h. direkt angrenzende Grundstücke erlaubt.

³ Pro Parzelle darf maximal 15 % (relativ) der möglichen Nutzung, gemäss der Zonentabelle § 21 ZR, abgetreten bzw. zusätzlich beansprucht werden.

⁴ Grundstücke, welche bauliche Nutzung abtreten, sind im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu belasten. Die Löschung einer Nutzungsübertragung im Grundbuch kann nur mit der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde erfolgen.

⁵ Die Gemeinderat erstellt einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster und führt ihn anhand der 'Baubewilligungen mit Nutzungsübertragung' nach. Im Ausnützungskataster muss die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene bauliche Nutzung eingetragen werden.

- *Instrument, welches eine teilweise Ausschöpfung bzw. Übertragung von baulichen Nutzungsreserven auf Nachbargrundstücke innerhalb derselben Bauzone ermöglicht.*
- *Aktivierung von vorhandenen Nutzungsreserven im überbauten Gebiet.*
- *Anwendung jedoch nur in Einzelfällen, da meist das bauliche Nutzungsmass pro Parzelle ausreichend ist.*
- *Die Bestimmungen zum Gebäudeprofil sowie die Einhaltung der Grenzabstände bleiben vorbehalten.*



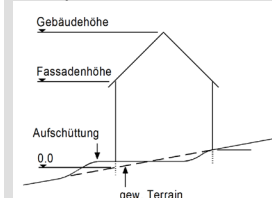
Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

C.2 Definition des Gebäudeprofils

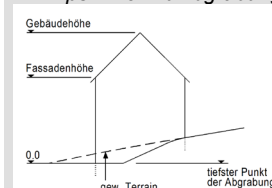
§ 7 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

Prinzipskizze mit Aufschüttung



Prinzipskizze mit Abgrabung



Siehe auch vergrösserte Skizzen im Anhang

§ 8 Gebäudehöhe

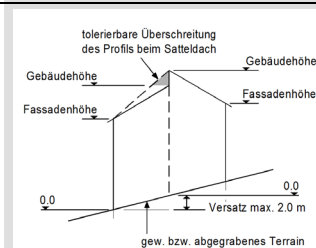
¹ Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

² Bei Flachdach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe. Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 1.0 m erhöht werden.

Siehe auch Skizze im Anhang

§ 9 Versetzte Bauweise

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten. Gemessen wird gemäss § 7 und 8 ZR. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.



Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

§ 10 Erhöhte Bauteile

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

- Als technisch bedingte Bauteile auf Dachflächen gelten u.a. Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen, Entlüftungsrohre, Aufbordungen als Dachrandabschluss von Flachdächern.
- Diese Bestimmung gilt neu für alle Zonen.

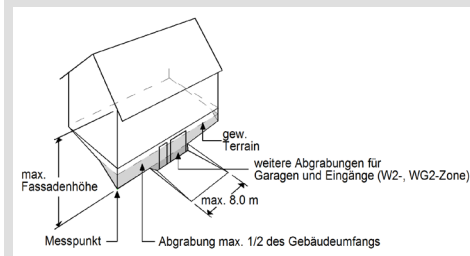
§ 11 Abgrabungen am Gebäude

¹ Abgrabungen am Gebäude dürfen bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs vorgenommen werden. Dabei darf die zulässige Fassaden- bzw. Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

² Zur Erschliessung und zur Belichtung von Räumen im Sockelgeschoss darf in den Zonen W2 und WG2 eine Abgrabung mit einer Kronenbreite von maximal 8.0 m, ohne Änderung des Messpunktes für die Fassaden- bzw. Gebäudehöhe, vorgenommen werden.

- Gebäudeumfang = Umriss aller zur Bebauungsziffer zählenden Flächen

- Betrifft die Zonen mit bisheriger Sockelgeschosshöhe von 1.5 m (W2 und WG2).

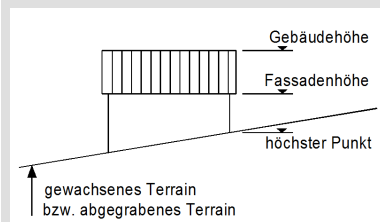


Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

§ 12 Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei Nebenbauten

¹ Die Fassadenhöhe von maximal 3.0 m und die Gebäudehöhe von maximal 5.0 m werden jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

² Bei Nebenbauten mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.



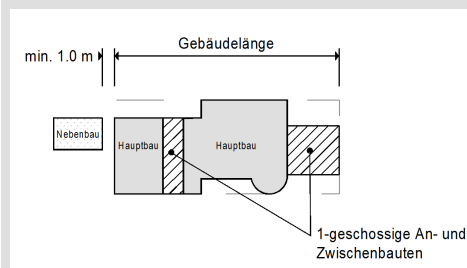
Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

§ 13 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks aller zusammenhängender oberirdischen Gebäude (Haupt-, eingeschossige An- und Zwischenbauten).

² Nicht als zusammenhängend gelten Gebäude (Haupt- und eingeschossige Nebenbauten) mit einem minimalen Abstand von 1.0 m.

³ Bei versetzten bzw. terrassierten Bauten ist die zulässige Gebäudelänge gesamthaft einzuhalten.



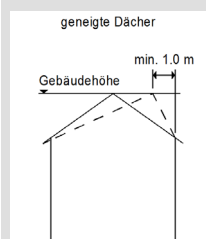
Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung

§ 14 Dachgestaltung

¹ Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

² Das Profil eines Tonnendaches muss eine gleichmässige Rundung aufweisen



Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

- Ausserhalb Kernzone sind alle Dachformen, mit Ausnahme des Mansarddaches und des Kreuzgiebels erlaubt (siehe Zonentabelle § 21 ZR).
- Einzige erlaubte Dachform in Kernzone ist das Satteldach. In der Kernzone ist die Neigung vorgeschrieben. In der Gewerbezone ist die Wahl der Dachform frei.

§ 15 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35 ° zulässig.

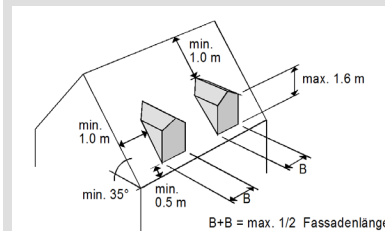
² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, der Dacheinschnitte und der Dachflächenfenster darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

³ Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten, Kehlen und vom First (in Dachneigung gemessen) beträgt 1.0 m. Die Dachhaut unterhalb der Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss mindestens 0.5 m aufweisen (in Dachneigung gemessen).

⁴ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

⁵ Für Dachflächenfenster gelten betreffend Anordnung und maximal Breite die Bestimmungen gemäss § 15 Abs. 2 ZR.

- Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachhaut nach Aussen durchbrechen und die Dachtraufe nicht unterbrechen.
- Dacheinschnitte durchbrechen die Dachhaut nach Innen.
- Dachflächenfenster sind in der Neigung des Daches in der Dachhaut integrierte Fenster.



Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

- Gesetzlichen Grundlagen für Antennenanlagen (Bewilligungspflicht) siehe § 120 RBG bzw. § 92 RBV (Zuständigkeit Gemeinderat bei Funk- und Fernsehempfang)
- Für Dachaufbauten in der Kernzone gelten die Bestimmungen unter § 27 ZR.

§ 16 Attikageschosse auf Flachdächern

¹ Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind nicht zulässig.

² Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 60 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

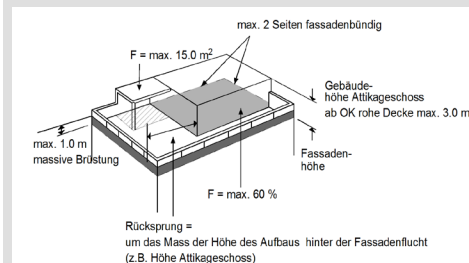
³ Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden.

⁴ Die nicht fassadenbündigen geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

⁵ Bei massiven Brüstungen wird die Höhe von Oberkante der rohen Decke der darunterliegenden Geschossdecke bis zur Oberkante der Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

⁶ Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15 m² überdacht werden.

- Da neu Dachformen in den Wohnbauzonen gelockert werden und das Flachdach als neue Dachform ermöglicht wird, ist eine Regelung bezüglich Attikageschoss eingeführt worden.



Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

§ 17 Aufschüttungen und Abgrabungen

Prinzipskizze siehe auch Anhang

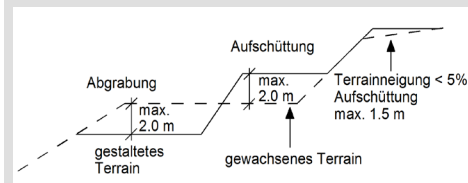
¹ Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

² Im flachen Gelände (Neigung $\leq 5\%$ im Bereich der geplanten Terrainveränderung) darf die Aufschüttung höchstens 1.5 m betragen.

³ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezononen unterliegen keiner Restriktion.

– Abweichungen sind gemäss § 7 RBV zu prüfen, somit auch der Fall von Aufschüttungen grösserer Geländewannen.

– Differenzierung zwischen flachem und geneigtem Gelände.



Siehe auch vergrösserte Skizze im Anhang

§ 18 Immissionsschutz

¹ Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz sind in den Kern- und Wohnzonen nicht zugelassen:

- a) offene Lagerplätze;
- b) Fabrikation im Freien;
- c) Das Abstellen von Altfahrzeugen, Maschinen und Fahrzeugen.

² Der Gemeinderat kann entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen im Rahmen von Baugesuchen verlangen, welche durch die Baubewilligungsbehörde angeordnet werden.

– Das Abstellen von Wohnwagen etc. ist mit dem Polizeireglement zu regeln.

§ 19 Umgebungsgestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben.

Folgende Massnahmen eignen sich für eine naturnahe Umgebungsgestaltung:

- Erhaltung von bestehenden Gehölzen (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Gebüschgruppen);
- Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten bei Neupflanzungen (keine Anpflanzung von Arten, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden);
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern;
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kies, Mergel, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) beim Anlegen von Platz- und Gartenflächen;
- Kompostierung im eigenen Garten;
- Dachbegrünung bei Neu- und Umbauten mit Flachdächern;
- Verwendung von ortsüblichen Materialien und Ausführung in naturnaher Bauweise (Trockenmauerwerk) bei der Erstellung von Stützmauern.

§ 20 Umgebungsplan

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Umgebungsplan einzureichen ist.

Bei folgenden Situationen kann beispielsweise zur Beurteilung von Baugesuchen ein Umgebungsplan erforderlich sein:

- Gesamtüberbauungen mit mehreren Bauten und entsprechendem Aussenraumflächen;
- bei topografisch schwierigeren Verhältnissen;
- gegenüber sensiblen Landschaftsstrukturen;
- gegenüber erhaltenen oder geschützten Naturobjekten.

Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung, Materialisierung und Dimensionierung von Grün- und Ausstattungselementen sowie von Grün- und Freiflächen.

D. Bauzonen

D.1 Zonentabelle

§ 21 Nutzungsvorschriften

Zonenbezeichnung	K2	W1	W2	WG2	W3	G12	G16	öW+A
maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	2 (+1) ⁽¹⁾	4	frei	frei	gemäss § 23/5 RBG		§ 32 ZR
max. Vollgeschosszahl	2	frei	frei	frei	frei	frei	frei	
maximale Bebauungsziffer	40 %	28 %	28 %	27 %	27 %	frei	frei	
max. Nutzungsziffer	60 %	25 %	45 %	50 %	60 %	frei	frei	
maximale Fassadenhöhe	8.0 m	6.8 m	8.0 m	8.0 m	11.0 m	--	--	
maximale Gebäudehöhe	14.0 m	10.5 m	11.5 m	11.5 m	15.0 m	12.0 m	16.0 m	
maximale Gebäudelänge	frei	25.0 m	25.0 m	35.0 m	35.0 m	frei	frei	
zulässige Dachform Hauptbauten	Symmetrische Satteldächer (40 – 55 °)	frei, ausser Mansarddach und Kreuzgiebeldach sowie Flachdach mit seitlichen Neigungsflächen				frei		
Dachaufbauten / Dacheinschnitte	zulässig, gemäss Definition § 27 ZR	zulässig, gemäss Definition § 15 ZR				innerhalb Gebäudeprofil zulässig		
zulässige Dachform Nebengebäude	Satteldach / Schrägdach	frei				frei		
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	II	III	III	II ⁽²⁾

⁽¹⁾ Zusätzliche eine Einliegerwohnung gemäss § 29 Abs. 2 ZR

⁽²⁾ Gültigkeit der Zuordnung gemäss § 32 Abs. 4 ZR

D.2 Kernzone

§ 22 Kernzone (K2)

Kernzone

Die Kernzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 23 Architektonische Gestaltung und Einfügung (Kernzone)

¹ Gestaltung

Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- a) Situierung der Gebäude;
- b) Kubische Erscheinung der Baukörper;
- c) Dach- und Fassadengestaltung;
- d) Material- und Farbwahl;
- e) Elemente des Sonnen- und Witterungsschutzes.

² Spezielle Gestaltungsanforderungen an Materialien und Bauteile

- a) Dächer der Hauptbauten sind mit matten Tonziegeln einzudecken.
- b) Dächer von An- und Nebenbauten sind mit nicht glänzenden Bedachungsmaterialien einzudecken.
- c) Sichtbare Rolllädenkästen sind nicht gestattet.
- d) Reklamen und Beschriftungen müssen sich dem Bau in diskreter Weise unterordnen.
- e) Bei einer Fassadenlänge über 15 m ist eine Staffelung zu prüfen.
- f) Balkone und Terrassen sind in der K2 nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig.

³ Mitspracherecht Gemeinderat

Der Gemeinderat behält sich betreffend der Gestaltung und Einfügung in die Umgebung nach § 23 ZR ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

⁴ Vorinformationen und Vorabklärungen

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung innerhalb des Dorfkerns in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinderat vorzubespochen und vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die kantonale Denkmalpflege zur Vorabklärung konsultiert wird.

§ 24 Bewilligungspflicht (Kernzone)

¹ Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovierungen von allen Bauten in der Kernzone erfordern ein ordentliches Baugesuch.

² Farbgebung und –änderung an allen Bauten sowie an einzelnen Bauteilen innerhalb des Dorfkerns sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten (geschützte Bausubstanz) ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei erhaltenswerten Bauvolumen entscheidet der Gemeinderat von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

³ Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

– Umfang und Inhalt Baugesuchsunterlagen ist in RBG/RBV definiert.

§ 25 Gebäudekategorien (Kernzone)

Die Bauten in der Kernzone sind in folgende 2 Kategorien eingeteilt:

- a) geschützte Bauten
- b) erhaltenswerte Bauten

Die Lage und der Umriss der Bauten sind im Zonenplan (Teil 1) dargestellt.

§ 26 Vorplatzbereiche (Kernzone)

¹ Der Vorplatzbereich zwischen dem Strassenraum und den Gebäudefronten sowie zwischen dem Strassenraum und dem Gewässerraum bzw. der Uferschutzzone ist in der Regel von festen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Gärten, Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Velounterstände, kleine Holzstapel u. dgl.

² Einfriedungen und Geländer bei den Vorplätzen haben sich in das Ortsbild einzufügen.

³ Die Vorplätze sind unter Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden möglichst wasserdurchlässige Beläge. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Bei Neugestaltungen sind in einem angemessenen Verhältnis standortheimische Bepflanzungen vorzunehmen.

⁴ Änderungen bezüglich Nutzung und Gestaltung der Vorplätze bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

– RBG (§§ 106, 107) / RBV (§ 70) regeln Anzahl Pflichtparkplätze bzw. Vorgehen betr. Ersatzabgabe etc.

– Erwägung RRB Nr. 1792 vom 27.11.2018: Das Bewilligungsverfahren ist im RBG (§ 120) und RBV (§ 92 ff) abschliessend geregelt. Änderungen der Gestaltung von Vorplätzen sind dem Gemeinderat vorzulegen (Prüfung durch Gemeinderat bezüglich Einhaltung Abs. 3).

§ 27 Dächer in der Kernzone

¹ Dachgestaltung

In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 55° gestattet. Die Dächer sind mit dunklen und nicht glänzenden Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken.

Für An- und Nebenbauten sind gemäss der Zonentabelle § 21 ZR auch andere Dachformen gestattet. Für die Bedachung von An- und Nebenbauten sind nicht glänzende Bedachungsmaterialien zulässig.

2

Bauteile auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen und eine mit dem Dach farblich abgestimmte Materialisierung zu wählen.

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebelmächern zu versehen.

Dachflächenfenster sind lagemässig horizontal auf einer Ebene anzuordnen und in die Dachhaut zu integrieren.

Technische Einrichtungen (z.B. Parabolantennen, Lüftungsanlagen etc.) sind nur auf An- und Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Kamine und Lüftungsrohre etc. sollten nach Möglichkeit in Firstnähe angeordnet werden und sind in der Farbe der Dachfläche anzupassen.

3

Anordnung von Belichtungsbauteilen

In der unteren Dachfläche sind 2 Arten von Belichtungsbauteilen gestattet. In der oberen Dachfläche ist nur eine Art von Belichtungsbauteilen gestattet. Die jeweils zulässige Art von Belichtungsbauteilen geht aus der Tabelle hervor.

	Glasziegel	Dachflächenfenster	Kleingaupe (einheitlich)	Ochsenauge	Gaupe	Lukarne
obere Dachfläche	nein	ja	ja	ja	nein	nein
untere Dachfläche	ja	ja	nein	nein	ja	ja

4

Massvorschriften von Belichtungsbauteilen

- Grossgauben/Lukarnen
Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben/Ochsenauge
Frontfläche: max. 0.6 m²
- Überdeckte Dacheinschnitte
Frontfläche: max. 2.5 m²
- Dachflächenfenster/Glasziegel
Lichtfläche: max. 0.6 m²
- Gesamtfläche Dachflächenfenster/Glasziegel
Lichtfläche: max. 2 % der Dachfläche

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt am Rande der Bauteile. Die Bemessung von Dachflächenfenster und Glasziegeln erfolgt in der Fläche der Dachneigung.

§ 28 Zufahrt Einstellhallen (Kernzone)

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

- Als technisch bedingte Bauteile auf Dachflächen gelten u.a. Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen, Entlüftungsrohre, Aufbordungen als Dachrandabschluss von Flachdächern.

- Die Anordnung der Bauteile auf dem Dach werden nicht starr geregelt, sondern sollen eine gewisse Flexibilität erlauben. Ziel ist die bauliche Nutzung und Belichtung der Dachräume, immer unter der Voraussetzung einer guten Einpassung.

- Die Bestimmung § 50 ZR 'Ausnahmen von den Zonenvorschriften' regelt das Vorgehen für allfällige Abweichungen von den Massvorschriften.

Bestimmungsteil (verbindlich)	Kommentarspalte (orientierend)
D.3 Weitere Bauzonen § 29 Wohnzone	
¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr. ² In der Wohnzone W1 kann eine von den anderen Wohnungen unabhängige Einliegerwohnung mit separatem Eingang, von max. 50 % der Wohnfläche der grösseren Hauptwohnung, erstellt werden. § 30 Wohn- und Geschäftszone	– Wohnzonen: § 21 Abs. 1 RBG – Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 21 ZR.
<i>Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.</i> § 31 Gewerbezone	– Wohn- und Geschäftszonen, wenig störend: § 21 Abs. 2 RBG – Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 21 ZR.
¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe. ² In der Gewerbezone sind Lagerhäuser oder Produktionsstätten im Sinne von Störfallbetrieben zulässig, wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand zur nächsten Wohnzone einhalten. ³ Dort wo die Gewerbebezonen direkt an Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen grenzen, dürfen die Gewerbebauten bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher sein, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Zonen zulässt. ⁴ Dort wo die Gewerbebezonen direkt an Strassenareal, Wohnzonen oder Wohn- und Geschäftszonen grenzen, ist entlang von diesen Bereichen bei Neubauten eine Bepflanzung anzulegen. Allfällige Bestockungen und Baumpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Arten auszuführen.	– Gewerbebezonen: § 23 Abs. 1 RBG – Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 21 ZR. – Es werden Störfallbetriebe in der Gewerbezone zugelassen, wenn ein angemessener Sicherheitsabstand zur nächsten Wohnzone eingehalten wird. Hier ist vor Ansiedlung eines solchen Betriebes die Situation durch das Sicherheitsinspektorat prüfen zu lassen, da der angemessene Sicherheitsabstand in Metern definiert werden muss. – An- und Erweiterungsbauten zu einem bestehenden Gewerbebetrieb werden nicht als Neubauten behandelt. – Mit einer Bepflanzung in den aufgeführten Randbereichen der Gewerbezone kann eine Gestaltung und Durchgrünung des Strassenraumes sowie des Übergangs zwischen Gewerbe- und Wohnbauzonen hergestellt werden.

§ 32 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Aus dem Zonenplan ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

⁴ In den öW+A-Zonen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

– Zonen für öffentliche Werke und Anlagen: § 24 RBG

§ 33 Zone mit Quartierplanpflicht

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf.

² Für die im Zonenplan definierten Areale sind Quartierplanungen unter Beachtung der allgemeinen Vorschriften für Quartierplanungen gemäss § 47 ZR sowie den aufgeführten arealspezifischen Rahmenbedingungen zu erstellen.

³ Quartierplan-Areal Langacher

- a) Nutzungsart wird im Rahmen der Quartierplanung definiert
- b) Areal ohne Wohnnutzung mind. 30 % (wenig bis mässig störende Betriebe zugelassen, Wohnnutzung im Sinne der Gewerbezone gemäss RBG § 23 zulässig).
- c) Pufferzone zwischen Areal mit Wohnnutzung und Areal ohne Wohnnutzung mind. 1'300 m² im Sinne des ökologischen Ausgleichs. Bepflanzung naturnah und mit standortgerechten Arten.
- d) Erschliessung Areal mit Wohnnutzung ab Weierackerweg
- e) Sicherstellung Lärmschutz (Planungswerte)
- f) Sicherstellung Etappierbarkeit
- g) Baulandumlegung
- h) Sicherstellung Schutz vor Naturgefahren

– Zone mit Quartierplanpflicht: § 25 RBG

E. Nichtbauzonen / Schutz- und Gefahrenzonen**§ 34 Freihaltezone Ortskern**

¹ In der Freihaltezone Ortskern sind Gartennutzungen, Grünflächen, Platzgestaltungen, Zugänge und Aufwertungsmassnahmen zur Ausbildung von Uferbereichen zulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

² Bei Grünflächen und bei Uferbereichen ist eine extensive Bepflanzung vorzunehmen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden. Die bestehende Bestockung ist geschützt.

§ 35 Grünzone

¹ Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung und Gliederung des Siedlungsraums sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

² Auf Grünzonen dürfen Gartengestaltungen sowie Fusswege und ungedeckte Sitzplätze angelegt werden, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden.

³ Terrainveränderungen im Rahmen der Vorschriften gemäss § 17 ZR sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

⁴ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Arten auszuführen.

– Grünzone: § 27 RBG

§ 36 Uferschutzzone

¹ Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzziel widersprechen, grundsätzlich untersagt. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt.

³ Die offenen Bachläufe sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Gestattet sind Reinigung, Unterhalt des Bachlaufs und die Pflege der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der uferbegleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt.

⁴ In der Regel erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

– Uferschutzzone: § 13 RBV

§ 37 Gefahrenzone 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 weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.

³ Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

Die Ausscheidung von Gefahrenzonen stützt sich auf folgende Planungsgrundlagen ab:

- Art. 3 Abs. 3 RPG: Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen [...] möglichst zu verschonen
- Art. 15 RPG: Bauzonen umfassen Land, dass sich für die Bebauung eignet [...]
- Kantonaler Richtplan: Objektblatt L1.3, Planungsanweisung b)
- § 30 RBG: Gefahrenzonen

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.

§ 38 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 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

³ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind 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.

- *Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre: Eintretenswahrscheinlichkeit für seltene Hochwasserereignisse.*

- *Zur Festlegung der Hochwasserkote wird empfohlen, vor Baugesuchseingabe eine Abklärung bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vorzunehmen.*

Für die Definition der Hochwasserkote sind folgende Angaben erforderlich:

- *Projektabsichten*
- *Terrainverhältnisse (vor und nach Bauprojekt)*
- *Fliesstiefen gemäss Fliesstiefenkarten (sind Bestandteil der Naturgefahrenkarten, abrufbar bei den kant. Fachstellen)*

§ 39 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.

§ 40 Gefahrenzone Grutschacher

¹ Die massgebenden Einwirkungen der Rutsch- und Setzungsgefahr sind zwingend mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln. Insbesondere wenn mehr als ein Gebäude nebeneinander und gleichzeitig erstellt wird, müssen die Baugrubenverhältnisse im Detail studiert und ein entsprechendes Sicherheitskonzept erstellt werden.

² Baugrubenanschnitte müssen ab einer Tiefe von 2.5 m mittels Betonsporen gesichert werden. Die Sporen müssen durch eine Fachperson dimensioniert werden.

³ Die Aushubsohle ist mit geradem Baggerlöffel abzuziehen. Die Sohle ist gleichentags mit einer Magerbetonschicht zu bedecken und darf nicht mehr befahren werden. Die Baugrubensohle darf durch Wassereinfluss nicht aufgeweicht und muss entwässert werden. Aufgeweichtes Material an der Baugrubensohle muss geeignet ersetzt werden (z.B. Magerbeton oder Kalksteinschoppen mit Vlies).

⁴ Die Gebäude sind einer Flachgründung mit einer genügend stark dimensionierten Bodenplatte zu fundieren. Das Kellergeschoss ist als "steife Kiste" in Stahlbeton auszuführen. Die Bodenpressung ist auf $\sigma_{zul} = 150 \text{ kN/m}^2$ zu beschränken.

⁵ Erdberührende Gebäudeteile (Bodenplatte, Kelleraussenwände usw.) sind geeignet abzudichten bzw. in wasserdichter Bauweise zu erstellen.

⁶ Die Aushubarbeiten und der Bau des Kellergeschosses sind nach Möglichkeit in der frostfreien Jahreszeit durchzuführen. Bei Frostgefahr müssen Massnahmen gegen das Durchfrieren des Bodens geplant werden. Bei freiliegenden Fundamenten und Mauern sind entsprechende Frostriegel vorzusehen.

⁷ Zur Baugrube zudringendes Wasser (Hang-, Sicker- und Niederschlagswasser) ist zu fassen und abzuleiten. Das Wasser darf die Böschung und Baugrubensohle nicht aufweichen.

⁸ Werden mit dem Aushub Wasseraustritte aus der Böschung festgestellt, müssen diese mit ausreichend dimensioniertem Sickerbetonriegel gefasst und zur Baugrubensohle abgeleitet werden. Bei erst später zudringendem Wasser sind weitere Sickerbetonriegel auszuführen, damit die Baugrubenböschung nicht aufweichen kann.

⁹ Ab Aushubbeginn ist die Baugrube sorgfältig zu entwässern. Zur Vermeidung einer Aufweichung der Sohle darf Wasser nicht im Arbeitsgraben stehen. Vielmehr ist es mit geeigneten Massnahmen auf kürzestem Weg im freien Gefälle aus der Baugrube herauszuziehen.

¹⁰ Das Umfeld der Bauten ist nach Möglichkeit zu drainieren. Voraussetzung ist die Bewilligung der Einleitung in ein bestehendes Oberflächengewässer.

¹¹ Meteor- und Drainagewasser darf nicht versichert werden.

¹² Gartenmauern sind mit Wasserdurchlässen zu versehen und mit einer Sickerschicht zu hinterfüllen.

¹³ Für Starkregenereignisse sind geregelte Abflussbahnen für den Oberflächenabfluss vorzusehen.

¹⁴ Das Setzungsverhalten rund um Neubauten ist in den ersten drei Jahren jährlich, später alle 5 Jahre von einer Fachperson zu untersuchen und zu beurteilen.

¹⁵ Im Übrigen gelten die für Gefahrenzone Rutschung formulierten allgemeinen Bestimmung unter § 39 ZR, Abs. 1 und 2 soweit sie den oben formulierten nicht widersprechen.

– Das Gebiet Grütschacher ist vordergründig von der Naturgefahrenproblematik betroffen. Die Zuweisung in der Gefahrenstufe (aktuell rot = erhebliche Gefährdung bzw. Bauverbot oder blau = mittlere Gefährdung bzw. bedingt bebaubar) wird mittels einer fachlich abgestützten Untersuchung nochmals beurteilt. Die Bebauung wird aufgrund eines geologisch-geotechnischen Berichtes vom 07.06.2016 (Gruner Böhlinger AG, Oberwil) mit Auflagen möglich sein. Die Auflagen sind in vorliegenden § 40 ZR Gefahrenzone Grütschacher integriert worden. Bis zur zonenrechtlichen Umsetzung liegt ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Grundeigentümer und dem Kanton Basellandschaft vom 29.09.2016 vor.

F. Einzelobjekte

§ 41 Geschützte Bausubstanz

¹ Bauliche Bauten, welche im Zonenplan als geschützte Bausubstanz qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt bzw. als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert und unterstehen dem kommunalen Ortsbildschutz der Gemeinde. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

² Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

³ Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

§ 42 Erhaltenswerte Bauvolumen

¹ Bauten, welche im Zonenplan als erhaltenswerte Bauvolumen qualifiziert sind, haben bezüglich ihrer Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten.

² Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

³ Umbauten und Ausbauten sind als konstruktiv fachgerechte Renovationen auszuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Gebäudeteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen.

§ 43 Beiträge für Renovationen und Sanierungen bei kommunal geschützten Bauten

¹ Der Gemeinderat kann bei kommunal geschützten Bauten an Renovationen und an Sanierungen sowie an Umbaumassnahmen Beiträge gewähren.

² Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes bzw. den vorgenommenen Renovations- und Sanierungsarbeiten sowie Umbaumassnahmen.

³ Mit dem Baugesuch ist dazu ein Beitragsgesuch mit Auflistung und Beschreibung der entsprechenden Massnahmen einzureichen. Nach erfolgtem Bauabschluss ist dem Gemeinderat eine detaillierte Kostenzusammenstellung einzureichen. Gewährte Beiträge werden erst nach Bauabschluss geleistet.

- Renovations- und Sanierungsmassnahmen an geschützten Bauten sollen durch die Gemeinde finanziell unterstützt werden können.

Bestimmungsteil (verbindlich)	Kommentarspalte (orientierend)
§ 44 Erhaltenswerte Brunnen	
Die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerten Brunnen sind an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.	- <i>Brunnen im Ortskern sind Elemente der traditionellen Baustruktur, welche in der Regel mit Bäumen und allfälligen Kleinbauten auf einem Platz ein Ensemble bilden.</i>
§ 45 Erhaltenswerte Bäume	
¹ Die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerte Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. ² Wenn ein Einzelbaum krankheitshalber oder aus anderen zwingenden Gründen gefällt werden muss, so ist in unmittelbarer Umgebung ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Als Ersatz sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden. ³ Der vorhandene Baumbestand in den einzelnen öW+A-Zonen ist zu erhalten. Im Rahmen von baulichen Massnahmen ist der bestehende Baumbestand zu berücksichtigen und allfällige Ersatzmassnahmen (Neupflanzung von Einzelbäumen, Hecken u. a. ökologisch wertvollen Vegetationstypen) vorzusehen.	- <i>Die Aufnahme von erhaltenswerten Bäumen in den Zonenplan Siedlung stützt sich auf das Naturinventar bzw. der entsprechenden Umsetzungsberatung durch die Baukommission ab (Beratung Baukommission: 12. Juli 2012).</i>
§ 46 Beiträge an Pflegemassnahmen	
Der Gemeinderat kann nachträglich für die sachgemässe Pflege und die Erhaltung von erhaltenswerten Bäumen finanzielle Beiträge leisten. Dem Gemeinderat ist dafür ein Gesuch mit Beschrieb der ausgeführten Pflege- und Erhaltungsmassnahmen einzureichen.	- <i>Pflegemassnahmen zur Erhaltung von erhaltenswerten Bäumen sollen durch die Gemeinde finanziell unterstützt werden können.</i>
G. Sondernutzungsplanungen	
§ 47 Quartierplanungen	
¹ Quartierpläne gestützt auf § 37 ff. RBG sind in jeder Bauzone möglich. ² Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind unter der Berücksichtigung der in Abs. 4 definierten Kriterien im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch die Einwohner-gemeindeversammlung, möglich. ³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.	

⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- a) Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild (gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung, lage- und umgebungsgerechte Nutzungsdichte);
- b) Wohnqualität und Wohnhygiene (attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Bepflanzung, zweckmässige und sichere Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz, Abstellräume in Mehrfamilienhäusern);
- c) Auswirkungen auf die Nachbarschaft (nachbarschaftsverträgliche Nutzungsdichte und Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung);
- d) Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz (zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz);
- e) Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen.

- Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.
- In der Regel sind Quartierplanungen auf der Stufe eines Überbauungskonzeptes der kantonalen Arealbaukommission zur Begutachtung vorzulegen. Die Arealbaukommission prüft das Überbauungskonzept im Sinne von § 37 Abs. 1 RBG bzw. der nebenstehenden Kriterien.
- Ökologische Ausgleichsmassnahmen:
 - Flachdachbegrünung
 - Verwendung sickerfähiger Beläge
 - Retentionsanlagen
 - Feuchtbiopte
 - Trockensteinmauern
 - Naturrasenflächen, Ruderalflächen
 - Bäume, Hecken
 - etc.

§ 48 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

¹ Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Areale kann das vereinfachte Quartierplanverfahren gemäss § 42 RBG angewendet werden.

² Im Rahmen des vereinfachten Quartierplanverfahrens sind gegenüber den Zonenvorschriften folgende Abweichungen zulässig:

Areal Brückmatt

Bebauungsziffer: frei
 Nutzungsziffer: 65 %
 Erschliessung: ab der Hauptstrasse
 Gebäudelänge: frei

³ Bei der Ausarbeitung von Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren sind die Kriterien gemäss § 47 Abs. 4 ZR zu berücksichtigen.

- Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren werden durch den Gemeinderat beschlossen. Mit dem Beschluss der Parameter (gemäss den Zonenvorschriften sowie entsprechende Abweichungen) durch die Gemeindeversammlung wird der Rahmen für die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten definiert.
- Werden diese Parameter eingehalten, ist für die Quartierplanung keine Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erforderlich. Bei nicht definierten Abweichungen gelten die entsprechenden Zonenparameter der jeweiligen Zonen. Dies gilt auch für die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe.

H. Schlussbestimmungen

§ 49 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.

² Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

- Diese nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.

⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz geahndet. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

⁵ In allen Fällen bleibt die Rechtsmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

§ 50 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

¹ 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 Zonenvorschriften zu beantragen.

² Ausnahmen richten sich nach § 7 Abs. 2 RBV. In Ergänzung dazu kann der Gemeinderat zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

§ 51 Aufhebung früherer Beschlüsse

Mit Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften Siedlung werden folgende früheren Beschlüsse aufgehoben:

- a) Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan und Zonenreglement), RRB Nr. 1678 vom 28. Juni 1994 und nachfolgende Mutationen;
- b) Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (für das Siedlungsgebiet), RRB Nr. 1678 vom 28. Juni 1994 und nachfolgende Mutationen;

- *Übergangsbestimmungen richten sich gemäss § 125 RBG, somit keine Bestimmung zu Übergangsregelung erforderlich (jedoch als Hinweis im Kommentar).*
- *Besitzstandsgarantie gemäss § 109 RBG.*
- *Einsetzung Kommission: in der Regel in Kommissionsreglement geregelt.*

§ 52 Inkrafttreten

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

I. Beschlüsse

Beschlussfassung Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	9. Mai 2017
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	13. Juni 2017
Referendumsfrist:	14. Juni 2017 – 13. Juli 2017
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 39	vom 28. September 2017
Planauflage:	2. Oktober 2017 - 1. November 2017

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Alfred Hofer

Sandro Racchi

Genehmigung Kanton

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

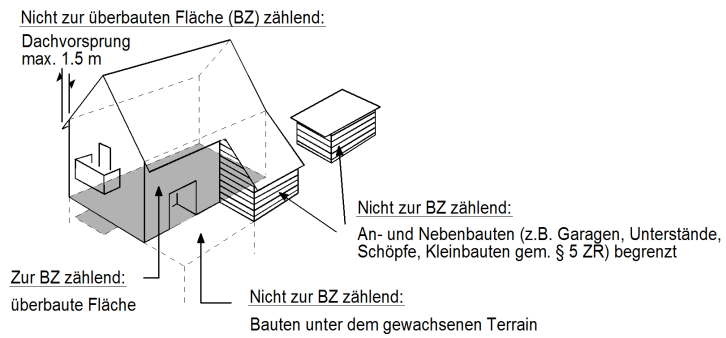
Mit Beschluss Nr. 1792 vom 27. November 2018

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

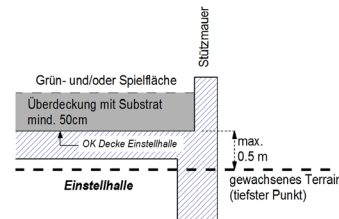
Im Amtsblatt Nr. 48 vom 29. November 2018

§ 3 Bebauungsziffer

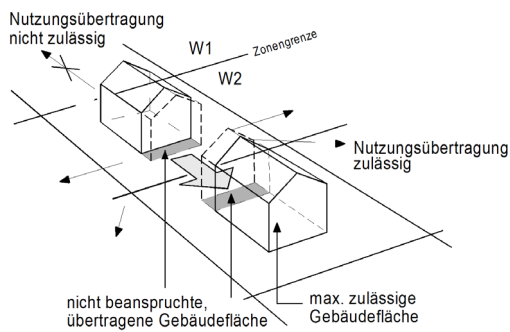
§ 5 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile



Überdeckte Einstellhalle:

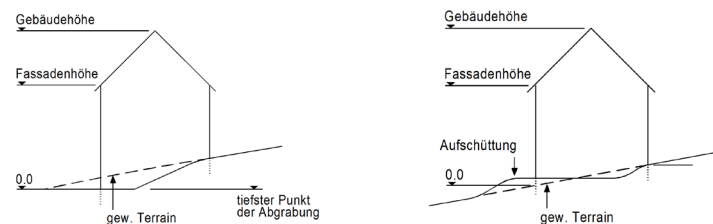


§ 6 Nutzungsübertragung

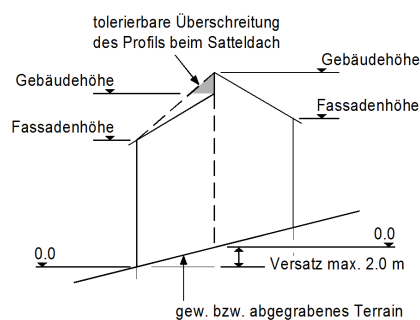


§ 7 Fassadenhöhe

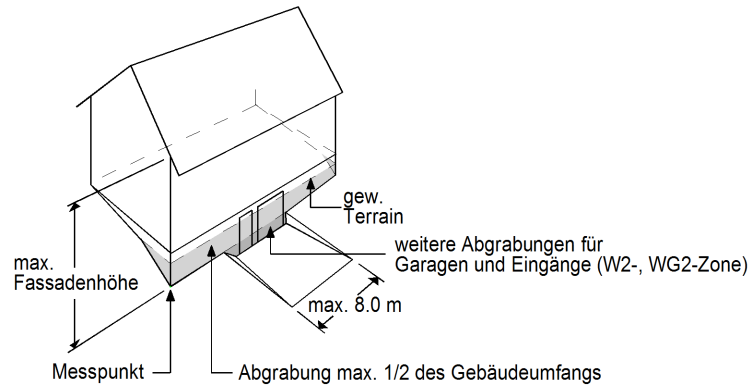
§ 8 Gebäudehöhe



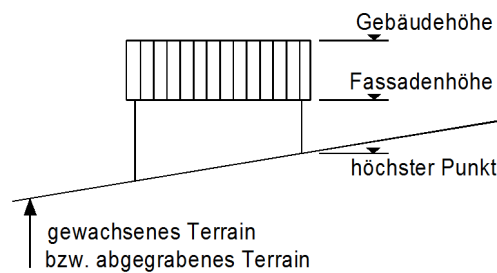
§ 9 Versetze Bauweise



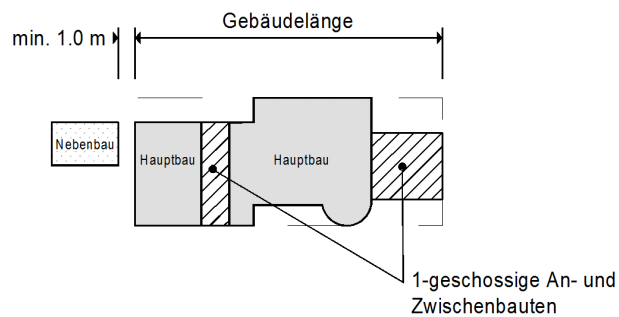
§ 11 Abgrabungen am Gebäude



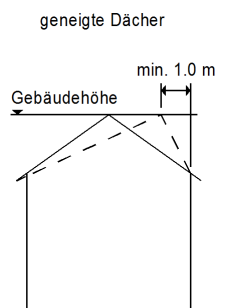
§ 12 Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten



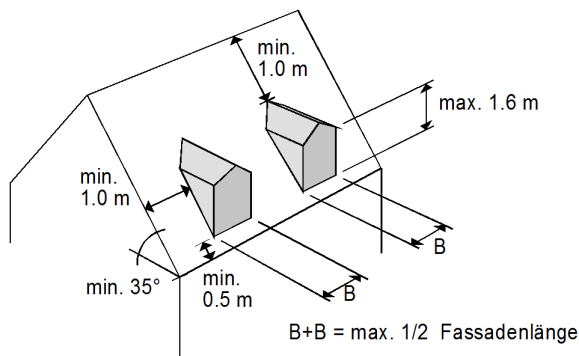
§ 13 Gebäudelänge



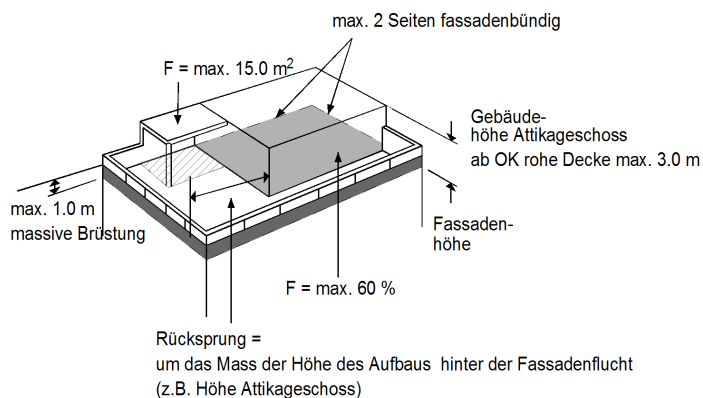
§ 14 Dachgestaltung



§ 15 Dachaufbauten



§ 16 Attikageschoss



§ 17 Aufschüttungen und Abgrabungen

