



Zonenreglement Siedlung

Nachgeführtes Reglement

der

Einwohnergemeinde Reigoldswil

54/ZRS/3/2

Stand der Nachführung:
RRB 1264 vom 17.09.2024

Diesem Nachführungsreglement zugrunde liegende Beschlüsse und Genehmigungen:

Plantitel	Beschluss EGV	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision 2009	30.03.2009	RRB Nr. 1193 vom 31.08.2010
Zone mit Quartierplanpflicht Bolstelmatt	--	RRB Nr. 1125 vom 16.08.2011
Mutation 2013	03.02.2014	RRB Nr. 1051 vom 08.07.2014
Mutation Parz. Nr. 415 & 878	15.04.2024	RRB Nr. 1264 vom 17.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ERLASS	4
1. EINLEITUNG	4
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	4
2. ZONENTABELLE	5
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	5
3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	7
3.1 Bauliche Nutzung	7
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	7
Art. 3a Haupt- und Nebenbauten	7
Art. 4 Bebauungsziffer	7
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	8
Art. 6 Nutzungsübertragung	8
3.2 Gebäudeprofil	8
Art. 7 Gewachsenes Terrain	8
Art. 8 Geschosszahl	9
Art. 9 Fassadenhöhe	9
Art. 10 Gebäudehöhe	9
Art. 11 Abgrabungen am Gebäude	10
Art. 12 Versetzte Geschosse	10
Art. 13 Höhere Bauteile	10
Art. 14 Gebäudelänge	10
Art. 15 Dachform	10
3.3 Umgebungsgestaltung	11
Art. 16 Geländeänderungen	11
Art. 17 Naturnahe Gestaltung	11
Art. 18 Reklameeinrichtungen	11
Art. 19 Stützmauern und Einfriedigungen	11
3.4 Weitere Vorschriften	12
Art. 20 Immissionsschutz	12
Art. 21 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	12
Art. 22 Quartierplanung	13
Art. 23 Parkierung	13
Art. 24 Rationelle Energienutzung	13
Art. 25 Nahwärmeverbund	14
Art. 26 Naturgefahren	14
4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN	14
4.1 Kernzone	14
Art. 27 Nutzungsart	14
Art. 28 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	14
Art. 29 Abbrüche	15
Art. 30 Gebäudekategorien	15
Art. 31 Geschützte Bauten	15
Art. 32 Erhaltenswerte Bauten	16
Art. 33 Übrige Bauten	16
Art. 34 Dachform	16
Art. 35 Dachgestaltung	16

Art. 36 Vorplatzbereich	17
Art. 37 Garagerampen, Abgrabungen, Terrainveränderungen	18
Art. 38 Grenzabstände	18
Art. 39 Gestaltungsrichtlinien	18
4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	18
Art. 40 Nutzungsart in Wohnzonen	18
Art. 41 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	19
Art. 42 Zone mit Quartierplanpflicht "Bolstelmatt"	19
Art. 43 Dachform	19
Art. 44 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	20
Art. 45 Dachaufbauten und Attikageschosse auf Flachdächern	20
Art. 46 Geschützte Bauten	21
4.3 Gewerbebezonen	21
Art. 47 Nutzungsart	21
Art. 48 Angrenzende Zonen	21
Art. 49 Schutzbepflanzungen	21
4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	22
Art. 50 Nutzungsart	22
Art. 51 Vorschriften	22
4.5 Uferschutzzonen	22
Art. 52 Schutzziel	22
Art. 53 Schutzvorschriften	23
4.6 Grünzonen	23
Art. 54 Zweck	23
Art. 55 Schutzvorschriften	23
4.7 Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte	24
Art. 56 Schutzziel, Zweck	24
Art. 57 Schutzvorschriften	24
4.8 Archäologische Schutzobjekte	24
Art. 58 Schutzziel, Beschreibung	24
Art. 59 Schutzvorschriften	25
4.9 Gefahrenzonen	25
Art. 59a Gefahrenzonen	25
Art. 59b Gefahrenzonen Überschwemmung	25
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27
Art. 60 Vollzug	27
Art. 61 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	27
Art. 62 Bestandesgarantie für bestehende Bauten	27
Art. 63 Aufhebung früherer Beschlüsse	27
Art. 64 Inkrafttreten	27
ANHANG 1: NATURSCHUTZZONEN UND NATURSCHUTZEINZELOBJEKTE	28
BEILAGE (ERLÄUTERUNGSSKIZZEN)	29
Zulässige Dachformen für Hauptbauten in den einzelnen Zonen (zu Art. 34 und Art. 43)	29
Erläuterungsskizze zu „geringfügig in Erscheinung treten“ (zu Art. 4 lit. d und e)	30
Erläuterungsskizze zu Abgrabungen am Gebäude (zu Art. 11)	30

ERLASS

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

Soweit die Zonenvorschriften bereits mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt sind, wird im vorliegenden Reglement auf die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen.

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

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

1. EINLEITUNG

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

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

2

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

3

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

4

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

5

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

2. ZONENTABELLE

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone		Wohnzone / Wohn- und Geschäftszone			Gewerbezone		
	K2	K3	W1	W2	WG2	G1	G2	G3
Geschosszahl (Art. 8) - Zulässige Vollgeschosszahl - Richtwert	2	3	1	2	2	frei frei		
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei		frei			Art. 47		
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4)	50		30			frei		
Maximale Fassadenhöhe in m - für Hauptbauten ab tiefstem Terrainpunkt - für Hauptbauten ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 9) - Für Nebenbauten ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 9)	7.0 1) 3.5	10.0 1) 3.5	6.5 4.5 3.5	7.5 1) 3.5	7.5 1) 3.5	frei		
Maximale Gebäudehöhe in m - für Hauptbauten ab tiefstem Terrainpunkt - für Hauptbauten ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 10) - für Nebenbauten ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 10)	15.0 1) 5.5	18.0 1) 5.5	10.5 8.5 5.5	11.5 1) 5.5	11.5 1) 5.5	12.0 1)	15.0 1)	12.0 1)
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 14)	frei		25.0		30.0	frei		25.0
Zulässige Dachform und Dach- neigung für Hauptbauten (siehe Art. 15) (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)	Satteldach min. 40° (Art. 34)		Sattel-, Walm- und Pulldach min. 20° Flachdach (begrünt) (Art. 43)			frei		
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Nebenbauten	frei		frei			---		

Zonenart	Kernzone		Wohnzone / Wohn- und Geschäftszone			Gewerbezone		
	K2	K3	W1	W2	WG2	G1	G2	G3
Dachaufbauten	zulässig (Art. 35)		zulässig (Art. 44 / Art. 45)			zulässig innerhalb Gebäudeprofil		
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 21)	III		II			III		
Spezifische Reglementsartikel	4.1		4.2			4.3		

1) In diesen Zonen ist für Hauptbauten nur die Fassaden- und die Gebäudehöhe ab tiefstem Terrainpunkt massgebend.

3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

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

2

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

3

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

Art. 3a Haupt- und Nebenbauten

1

Als Hauptbauten gelten alle dem Wohnen und Gewerbe dienenden Gebäude.

2

Als Nebenbauten gelten nicht dem Wohnzweck dienende, freistehende oder am Hauptbau angebaute, unbeheizte Bauten und Gebäudeteile wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe etc.

Art. 4 Bebauungsziffer

1

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

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, usw. bis zu einer Gesamtfläche von:

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 47 Abs. 1 RBV

40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit.

20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.

- b. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- c. Aussentreppen ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.;
- d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage);
- e. in den Hang gebaute, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage).
- f. Balkone

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

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

2

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

Art. 6 Nutzungsübertragung

1

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

2

Die Nutzungsübertragung ist der Gemeinde anzuzeigen. Zu Händen des Ausnützungskatasters ist der Gemeinde eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

3.2 Gebäudeprofil

Art. 7 Gewachsenes Terrain

1

Als gewachsenes Terrain gilt:

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

2

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen)

⁴ § 50 RBV

auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁵

Art. 8 Geschosszahl

1

In der Kernzone, wo eine zulässige Vollgeschosszahl definiert ist, gelten diejenigen Geschosse als Vollgeschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains.

2

In Zonen mit einem Geschosszahl- Richtwert ergibt sich die Anzahl zulässiger Geschosse aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (§ 74 RBV). Die in der Zonentabelle angegebene Geschosszahl ist ein Richtwert.

Art. 9 Fassadenhöhe

1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Terrainpunkt bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.

2

In Zonen, die Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrige Niveau der Fassadenoberkante für den ganzen Baukörper.

3

Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.

Art. 10 Gebäudehöhe

1

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Terrainpunkt bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

2

In Zonen, die Gebäudehöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrige Niveau der Gebäudeoberkante für den ganzen Baukörper.

3

Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.

4

Bei Pult- und Flachdächern gilt die zulässige Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe.

⁵ § 8 RBV

Art. 11 Abgrabungen am Gebäude

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) über den ganzen Gebäudeumfang zulässig. Dabei dürfen die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen gemessen ab abgegrabenem Terrain nicht überschritten werden.

2

Für Garageeinfahrten und Eingänge darf die Abgrabungstiefe auf maximal 3.0 m ab gewachsenem Terrain vergrössert werden. Dabei bleibt der massgebende Terrainpunkt für die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen unverändert (2.0 m unter dem gewachsenen Terrain). Die Gesamtlänge der Abgrabungen für Garageeinfahrten und Eingänge darf ein Drittel des Gebäudeumfanges (Kronenbreite) nicht überschreiten.

3

Abgrabungen in der Kernzone können durch die spezifischen Bestimmungen zur Kernzone (siehe Kapitel 4.1, insbesondere Art. 37) eingeschränkt oder verhindert werden.

Art. 12 Versetzte Geschosse

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

Art. 13 Höhere Bauteile

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

Art. 14 Gebäudelänge

1

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

2

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

Art. 15 Dachform

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Kapitel 2) und den spezifischen Dachformbestimmungen für die einzelnen Zonen.

2

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

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 16 Geländeänderungen

1

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

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbezonnen unterliegen keiner Restriktion.

Art. 17 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dazu eignen sich folgende Massnahmen:

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Gebüschgruppen) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)
- Kompostierung im eigenen Garten
- Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten

Art. 18 Reklameeinrichtungen

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

Art. 19 Stützmauern und Einfriedigungen

1

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.⁶

2

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.⁷

3

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.⁸

4

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.⁹

⁶ § 92 Abs. 1 RBG

⁷ § 92 Abs. 2 RBG

⁸ § 92 Abs. 3 RBG

⁹ § 92 Abs. 4 RBG

5

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹⁰ (§§ 80 und 81 EG ZGB¹¹)

6

Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Zustimmung des Strasseneigentümers einzuholen.¹²

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 20 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹³

2

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können.¹⁴

Art. 21 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

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

2

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

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)	Zonenbezeichnung	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES)
Kernzonen	K2, K3	III
Wohn-/Geschäftszonen	WG2	II
Wohnzonen	W1, W2	II
Gewerbezone	G1, G2, G3	III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	
- Luftseilbahn		III
- Übrige		II
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

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

¹⁰ § 92 Abs. 5 RBG

¹¹ Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 30. Mai 1911

¹² § 120 Abs. 1 lit. e RBG; § 92 Abs. 1 lit. c RBV

¹³ § 87 Abs. 1 RBG

¹⁴ § 87 Abs. 2 RBG

Art. 22 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 41 sowie §§ 43 bis 47.

2

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 41 und §§ 43 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

3

Bei sämtlichen Quartierplanungen ist ein Energiekonzept beizulegen.

4

Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden ausgeschlossen.

Art. 23 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV.¹⁵

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁶

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.¹⁷

4

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

Art. 24 Rationelle Energienutzung

1

Bauten, die nach Minergie-Standard oder Minergie-P-Standard saniert oder gebaut werden, erhalten einen Bonus von 1 % (Minergie-Standard) bzw. 2 % (Minergie-P-Standard) bei der Bebauungsziffer, bezogen auf die Parzellenfläche für die bauliche Nutzung. Eine entsprechende Zertifizierung ist obligatorisch.

2

Der Nachweis muss im Rahmen der Baubewilligung erbracht werden.

¹⁵ § 70 Abs. 1 RBV

¹⁶ § 70 Abs. 2 RBV

¹⁷ § 70 Abs. 3 RBV

Art. 25 Nahwärmeverbund

1

In der Gemeinde Reigoldswil besteht ein Nahwärmeverbund, welcher im Ausbau begriffen ist.

2

Im Zonenplan Siedlung ist der Wärmeverbundperimeter orientierend eingetragen. Dieser Perimeteintrag ist nicht abschliessend und ein möglicher Anschluss an den Nahwärmeverbund muss jeweils einzeln geprüft werden (Netzleistung, Wirtschaftlichkeit etc.).

3

Die Gemeinde Reigoldswil unterstützt und empfiehlt, dass bestehende Bauten und neue Bauvorhaben an den Nahwärmeverbund angeschlossen werden.

Art. 26 Naturgefahren

1

Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch die Naturgefahrenprozesse Überschwemmung, Rutschung oder Steinschlag eine geringe, mittlere oder erhebliche Gefährdung aufweisen.

2

Gefahrenzonen werden spezifisch nach Naturgefahr und Gefährdungsstufe im Zonenplan rechtsverbindlich dargestellt.

4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN

4.1 Kernzone

Art. 27 Nutzungsart

1

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.¹⁸

2

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen sowie Landwirtschaftsbetriebe ohne industrielle Zucht- und Mastbetriebe.

Art. 28 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungs-

¹⁸ § 22 Abs. 1 RBG

gestaltungen) müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie die Umgebungsgestaltung.

2

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

Art. 29 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.¹⁹

Art. 30 Gebäudekategorien

1

Die bestehenden Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien unterteilt und im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten

Die übrigen Bauten der Kernzone sind im Zonenplan nicht speziell gekennzeichnet.

2

Bei den im Zonenplan mit einem Stern bezeichneten Objekten handelt es sich um geschützte Kulturdenkmäler, welche unabhängig von diesen Zonenvorschriften unter kantonalem Schutz stehen. Für diese Objekte gelten die Bestimmungen für kantonal geschützte Kulturdenkmäler (§§ 8 und 9 DHG²⁰). Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 31 Geschützte Bauten

1

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

2

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

¹⁹ § 120 Abs. 2 RBG

²⁰ Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992

Art. 32 Erhaltenswerte Bauten

1

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

2

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

Art. 33 Übrige Bauten

1

Den übrigen, im Zonenplan nicht speziell gekennzeichneten Bauten kommt keine historische Bedeutung zu. Diese haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

2

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

3

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

4

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

Art. 34 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

In die Kategorie Satteldach gehören auch:

- Satteldach mit Wiederkehr

2

Bei Satteldächern mit Wiederkehr muss die Trauflänge des Hauptdaches mindestens die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Art. 35 Dachgestaltung

1

Bezüglich Dachgestaltung (Material, Farbe, Firstrichtung, etc.) sowie Zulässigkeit, Gestaltung und Abmessungen der Dachelemente (Aufbauten, Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen, Dacheinschnitte, etc.) sind die „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ (ARP, Okt. 1993) und die „Wegleitung Ortskernplanung“ (ARP, Dez. 2002) massgebend.

2

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen. Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken.

3

Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen:

- Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild.
- Feingliederige Konstruktion wählen.
- Pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten zugelassen.
- Dacheinschnitte sind mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination Dachflächenfenster und andere Dachaufbauten ist nicht zulässig.
- Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig, welche der Gebäudeklassierung „übrige Bauten“ zugewiesen sind.²¹ Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4

Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- Überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: max. 2.5 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 2 % der dazugehörigen Dachfläche

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

5

Wenn zur Erreichung einer ästhetisch guten Gesamtlösung im Erscheinungsbild von den Massvorschriften abgewichen werden muss, kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Ausnahmen von den Massvorschriften im Sinne § 7 RBV beantragen.

6

Bewilligungspflichtig sind Solaranlagen, die in Kernzonen, in Ortsbildschutzzonen oder in Denkmalschutzzonen errichtet werden sollen. Solche Solaranlagen müssen auf Dächern genügend angepasst sein.²²

Art. 36 Vorplatzbereich

1

Der Vorplatzbereich ist als Element des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan als Vorplatzbereich bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone oder die OeWA-Zone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten. Von der im Zonenplan eingezeichneten Abgrenzung kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn der Vorplatzbereich grundsätzlich und sinngemäss freigehalten wird und damit eine gute Lösung für das Ortsbild erreicht wird.

2

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

²¹ Der Begriff „Sonnenkollektoren“ wurde in diesem Satz aufgrund des am 1. Oktober 2013 in Kraft getretenen §104b Abs. 4 RBG gestrichen.

²² § 104b Abs. 2 RBG

3

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

4

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

5

Einfriedigungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

6

Die Parzellenteile des Vorplatzbereiches sind Bestandteile der Bauzone und können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

Art. 37 Garagerampen, Abgrabungen, Terrainveränderungen

Veränderungen und Abgrabungen am gewachsenem Terrain sowie Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Dabei sind im Strassenbild sichtbare Rampen und Abgrabungen nicht zulässig.

Art. 38 Grenzabstände

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

Art. 39 Gestaltungsrichtlinien

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Verkehrs- und Parkieranlagen, Plätze, Grünflächen, etc.) und dem Privatreal (Vorplätze, Gärten, Hofstattbereich, Gebäude- und Fassadengestaltung, etc.).

4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 40 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.²³

2

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

²³ § 21 Abs. 1 RBG

Art. 41 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.²⁴

2

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

Art. 42 Zone mit Quartierplanpflicht "Bolstelmatt"

1

Für das im Zonenplan Siedlung mit Quartierplanpflicht bezeichnete Areal Bolstelmatt besteht Quartierplanpflicht im Sinne § 25 Abs. 1 RBG.

2

Mit dem Quartierplan Alterswohnen Bolstelmatt wird die Nutzung des Areals mit Alterswohnungen (selbständiges Wohnen im Alter) für das regionale Bedürfnis ermöglicht.

3

Die Quartierplanung muss bezüglich nachfolgenden Kriterien besondere Qualitäten aufweisen:

- Haushälterische Bodennutzung
- Besondere Wohnbedürfnisse und Wohnqualität für die ältere Bevölkerung
- Behindertengerechte Bauweise
- Architektonische Gestaltung, Ortsbildschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung
- Ökologie, Energieverbrauch
- Zweckmässige Erschliessung
- Gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes
- Beachtung der Gefahrenhinweise gemäss der aktuellen Gefahrenkarte

4

Mit dem Quartierplan sind Bauformen und Vorschriften festzulegen, die im Wesentlichen dem Zonencharakter der WG2- Zone entsprechen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

5

Für das Verfahren der Quartierplanung gelten die Bestimmungen §§ 37 bis 41 sowie §§ 43 bis 47 RBG. Das vereinfachte Quartierplanverfahren im Sinne § 42 RBG ist ausgeschlossen.

6

Der Gemeinderat ist frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren. Zur Begleitung der Planung kann der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe einsetzen.

Art. 43 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

²⁴ § 21 Abs. 2 RBG

1

In die Kategorie Sattel-, Walm- und Pultdach gehören auch:

- Asymmetrisches Satteldach
- Satteldach mit Wiederkehr
- Kreuzgiebelartige Dachformen
- Krüppelwalmdach
- Abgesetztes Pultdach
- Inverse Satteldachformen
- Mansarddach
- Zeltdach

2

Bei Flachdächern gilt die zulässige Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe. Als Flachdächer gelten Dächer mit Neigungen von 0° bis 5°.

3

Bei Flachdächern mit einer Gesamtfläche von über 20 m² Dachfläche muss mindestens 50 % der gesamten Flachdachfläche begrünt werden.

Art. 44 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

1

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

2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1.0 m.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

4

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

Art. 45 Dachaufbauten und 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 verboten.

2

Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50 % der Fläche des darunterliegenden 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 fassa-

denbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0 m betragen.

Art. 46 Geschützte Bauten

Für geschützte Bauten in der Wohn- und Geschäftszone gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone sinngemäss.

4.3 Gewerbebezonen

Art. 47 Nutzungsart

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.²⁵

2

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

3

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.²⁶

Art. 48 Angrenzende Zonen

1

Gewerbebetriebe dürfen in angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren, nicht der Wohnnutzung entsprechenden Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen usw. verursachen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Umweltgesetzgebung.

2

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

Art. 49 Schutzbepflanzungen

1

Zum Schutz des Strassen- und Dorfbildes sowie der angrenzenden Wohnzone oder Wohn-/Geschäftszone ist das im Zonenplan mit Schutzbepflanzung bezeichnete Randgebiet zwischen Grenze und Baukörper in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten naturnah und standortgerecht zu bepflanzen und darf nicht als Lagerplatz verwendet werden. Den Baugesuchsunterlagen ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizulegen.

²⁵ § 23 Abs. 1 RBG

²⁶ § 23 Abs. 5 RBG

2

Für Bepflanzungen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 50 Nutzungsart

1

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen,

benötigt werden.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.²⁷

2

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

Art. 51 Vorschriften

1

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

2

Für die ökologische Aufwertung der Freiflächen sind wertvolle Baumbestände und Hecken zu erhalten und zu pflegen. Im Zusammenhang mit neuen Bauten und Anlagen sind mit naturnaher Umgebungsgestaltung auch ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

3

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

4

Bei der Erstellung und beim Betrieb von Parkplätzen im Bereich von Grundwasserschutzzonen sind die entsprechenden Schutzvorschriften und Massnahmen zu berücksichtigen.

4.5 Uferschutzzonen

Art. 52 Schutzziel

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.²⁸

²⁷ § 24 RBG

Art. 53 Schutzvorschriften

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen, Oberflächenbefestigungen sowie standortfremde Bepflanzungen und Garteneinrichtungen.

2

Entlang dem offenen Gewässer darf weder gepflügt und gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden. Das Land darf als extensive Wiese oder Herbstweide genutzt werden, sofern die Ufervegetation nicht beeinträchtigt wird. Angrenzender Weidebetrieb ist abzuzäunen. Weidebetrieb ist nur solange zulässig, als er das Aufkommen einer standortgerechten Ufervegetation (Hochstaudenflur, Gehölze) nicht behindert oder verunmöglicht. **siehe Erwägungen RRB**

3

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung der eingedolten Gewässerabschnitte. Bestehende Wege innerhalb der Uferschutzzone können bestehen bleiben.

4

Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen im Bereich offener Gewässer ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

5

Im Sinne § 46 Abs. 3 RBV können Parzellenteile, welche in der Uferschutzzone liegen, in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen werden.

4.6 Grünzonen

Art. 54 Zweck

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.²⁹

Art. 55 Schutzvorschriften

1

Zugelassen sind ökologisch bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen sowie dem Zweck der Grünzone nicht widersprechende öffentliche Einrichtungen. Bei fehlender oder ungenügender Bepflanzung ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen anzustreben.

2

Parzellenteile, die in der Grünzone liegen, können nicht in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen werden.

²⁸ § 13 RBV

²⁹ § 27 RBG

4.7 Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte

Art. 56 Schutzziel, Zweck

1

Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte bezwecken:

- a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.³⁰

2

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

Art. 57 Schutzvorschriften

1

Naturschutzzonen, Naturschutz Einzelobjekte und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten.

2

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

3

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

4.8 Archäologische Schutzobjekte

Art. 58 Schutzziel, Beschreibung

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.³¹

2

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

- Pos. 1: Römische Urnengräberfeld Moosmatt
- Pos. 2: Römische Siedlungsreste „Im Tempel“
- Pos. 3: Frühmittelalterliches Gräberfeld Bolstelmatt/Bergli
- Pos. 4: Frühmittelalterliches Gräberfeld Ziegelhölzli
- Pos. 5: Frühmittelalterliches Gräberfeld, früh- und hochmittelalterliche Kapellen „Kilchli“

³⁰ § 10 Abs 1 RBV

³¹ § 19 RBV

- Pos. 6: Frühmittelalterliches Gräberfeld „Sonne“
- Pos. 7: Frühneuzeitliche reformierte Kirche
- Pos. 8: Zeitlich unbestimmte Siedlungsreste Gänsbrunnen

Art. 59 Schutzvorschriften

In archäologischen Schutzzonen ist bei Bodeneingriffen, die über die bisherige Bodennutzung hinausgehen, eine Bewilligung der Kantonsarchäologie einzuholen.

4.9 Gefahrenzonen

Art. 59a Gefahrenzonen

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

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

Art. 59b Gefahrenzonen Überschwemmung

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 Hochwasserkote gemäss Gefahrenzonen sind:

Ü1: 0.25 m

Ü2: 0.50 m

Ü3: 0.75 m

Ü4: 1.00 m

Ü5: 1.50 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. Terraineinschnittrandes 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.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 60 Vollzug

1

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

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine Kommission einsetzen. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer Fachinstanz (Fachperson oder Fachkommission) empfohlen.

Art. 61 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

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

Art. 62 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.³²

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.³³

Art. 63 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

Art. 64 Inkrafttreten

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

³² § 109 RBG

³³ § 110 RBG

ANHANG 1: NATURSCHUTZZONEN UND NATURSCHUTZEINZELOBJEKTE

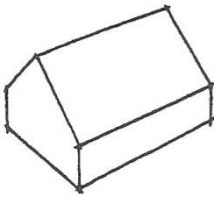
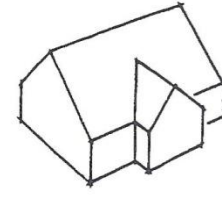
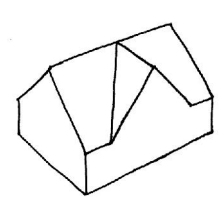
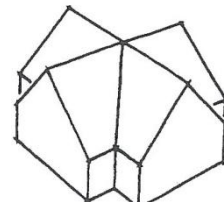
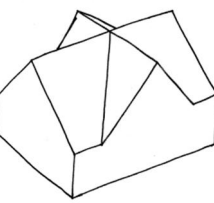
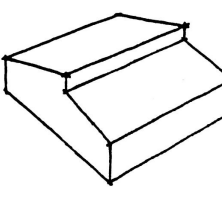
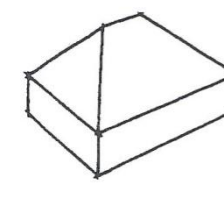
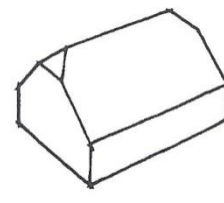




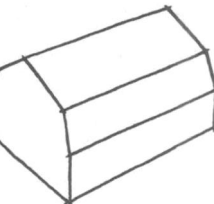
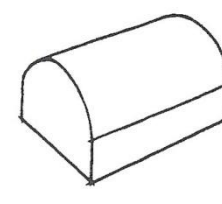
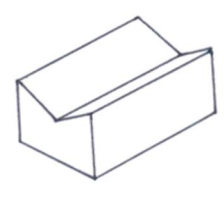
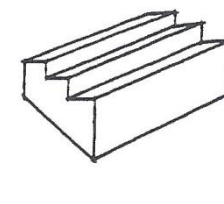
Dieser Anhang bildet Bestandteil des Zonenreglements Siedlung und ist grundeigentumsverbindlich.

Er legt für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte die Beschreibung, die Bedeutung und die spezifischen, verbindlichen Schutz- und Pflegevorschriften fest.

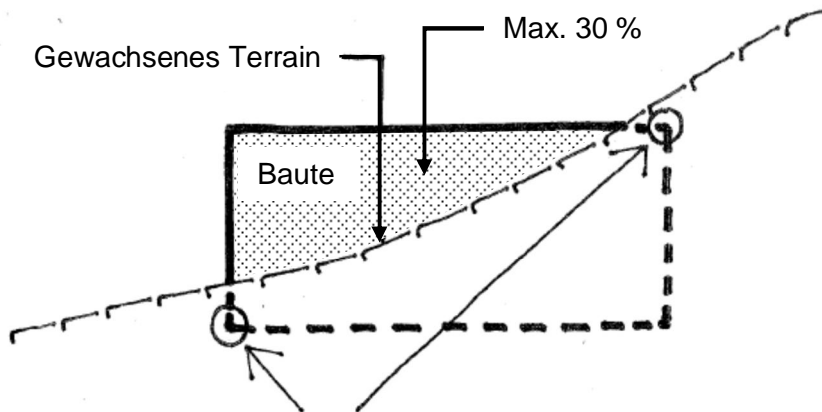
Beschreibung	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
Einzelbäume	Erhaltung und Pflege. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.
Feldgehölze, Hecken	Erhaltung und Pflege. Förderung der einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten.
Böschung	Erhaltung und Pflege. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation. Ausmagern, mit Kleinstrukturen ausstatten.
Erhaltenswerte Brunnen	Erhaltung und Pflege der Dorfbrunnen an ihrem typischen Standort.
Teich	Erhaltung und Pflege. Ökologische Aufwertung mittels naturnaher Bepflanzung.
Naturschutzzone Teil der naturnahen Umgebung des APH Moosmatt	Erhaltung und Pflege. Keine Oberflächenbefestigungen. Förderung der Strauchschicht und Heckenbepflanzung. Ausmagerung der Wiesenböschung mit periodischer Auslichtung.
Vorgärten und Grünflächen innerhalb des Vorplatzbereiches der Kernzone	Schutzziele und Schutzbestimmungen siehe Art. 36 (Vorplatzbereich).

BEILAGE (ERLÄUTERUNGSSKIZZEN)

Zulässige Dachformen für Hauptbauten in den einzelnen Zonen (zu Art. 34 und Art. 43)

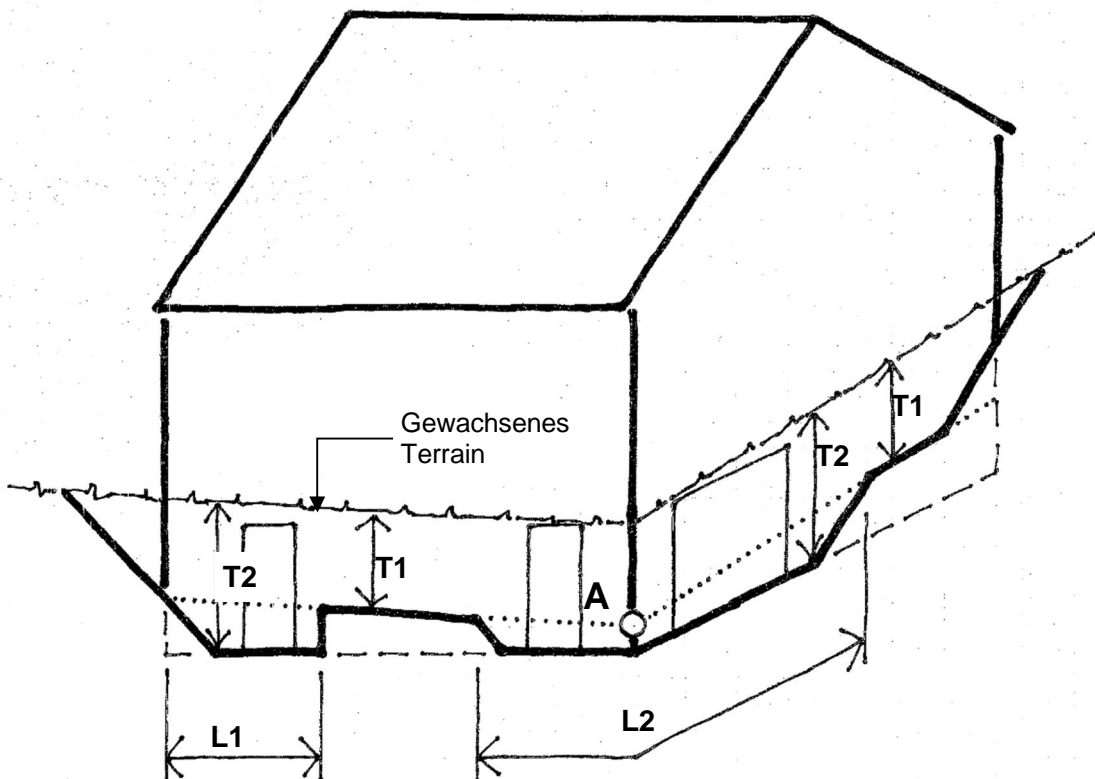
<p>Satteldach</p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Satteldach mit Wiederkehr</p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Satteldach mit Wiederkehr</p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Kreuzgiebeldach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>
<p>Kreuzgiebeldach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Abgesetztes Pultdach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Walmdach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Krüppelwalmdach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>
<p>Zeltdach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Pultdach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Flachdach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Kuppeldach</p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig</p>
<p>Mansarddach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Tonnendach</p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig</p>	<p>Inverses Satteldach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Sheddach</p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig</p>

Erläuterungsskizze zu „geringfügig in Erscheinung treten“ (zu Art. 4 lit. d und e)



Der talseits tiefste und der bergseits höchste Punkt der Baute müssen unterhalb des gewachsenen Terrains liegen. Dabei darf höchstens 30 % der Seitenfläche einer Baute über das gewachsene Terrain ragen.

Erläuterungsskizze zu Abgrabungen am Gebäude (zu Art. 11)



T1 = 2.0 m : Maximale Abgrabungstiefe,
zulässig über ganzem Gebäudeumfang

T2 = 3.0 m : Maximale Abgrabungstiefe für Garageneinfahrten und Eingänge,
zulässig über einer Gesamtlänge (L1 + L2) von max. 1/3 Gebäudeumfang

A : Massgebender Terrainpunkt für zulässige Fassaden- und Gebäudehöhen