



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Langenbruck

Zonenreglement Siedlung

36/ZRS/2/4

Stand der Nachführung:
RRB Nr. 561 vom 30. April 2024

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
36/ZPS/2/0	1006	30.06.2009	Sutter AG
36/ZPS/2/1	1752	14.12.2010	Sutter AG
36/ZPS/2/2	154	04.02.2020	Jermann AG
36/ZPS/2/3	463	22.03.2022	Sutter AG
36/ZPS/2/4	561	30.04.2024	Jermann AG

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Bearbeitet am: 24.05.2024
Sachbearbeiter: Simone Huwvler

Inhalt

1	EINLEITUNG.....	5
Art. 1	Zweck, Geltungsbereich.....	5
2	ZONENTABELLE	6
Art. 2	Nutzungszonenvorschriften im Überblick.....	6
3	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	7
3.1	Bauliche Nutzung	7
Art. 3	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	7
Art. 4	Bebauungsziffer	7
Art. 5	Bauparzellen in verschiedenen Zonen	8
Art. 6	Parzellierung, unternutzte Parzellen	8
Art. 7	Nutzungsübertragung.....	8
3.2	Gebäudeprofil	9
Art. 8	Gewachsenes Terrain.....	9
Art. 9	Haupt- und Nebenbauten	9
Art. 10	Fassadenhöhe	9
Art. 11	Gebäudehöhe	9
Art. 12	Abgrabungen am Gebäude	10
Art. 13	Versetzte Bauweise.....	10
Art. 14	Höhere Bauteile	10
Art. 15	Gebäudelänge.....	10
Art. 16	Dachform	10
3.3	Umgebungsgestaltung.....	11
Art. 17	Geländeveränderungen	11
Art. 18	Naturnahe Gestaltung	11
Art. 19	Lagerplätze.....	11
Art. 20	Reklameeinrichtungen	11
Art. 21	Stützmauern und Einfriedigungen	12
3.4	Weitere Vorschriften	12
Art. 22	Immissionsschutz.....	12
Art. 23	Lärm-Empfindlichkeitsstufen	13
Art. 24	Quartierplanung.....	13
Art. 25	Parkierung.....	14
Art. 26	Rationelle Energienutzung.....	14

Art. 27	Behindertengerechtes Bauen	14
Art. 28	Kantonale Denkmalschutzobjekte	14
4	BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN	15
4.1	Kernzone	15
Art. 29	Nutzungsart	15
Art. 30	Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	15
Art. 31	Abbrüche.....	16
Art. 32	Gebäudekategorien	16
Art. 33	Geschützte Bauten.....	16
Art. 34	Erhaltenswerte Bauten	16
Art. 35	Übrige Bauten	16
Art. 36	Geschosszahl.....	17
Art. 37	Dachform	17
Art. 38	Dachgestaltung	17
Art. 39	Vorplatzbereich.....	18
Art. 40	Garagen und Garagenrampen	19
4.2	Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen.....	19
Art. 41	Nutzungsart in Wohnzonen	19
Art. 42	Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	19
Art. 43	Geschosszahl.....	19
Art. 44	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	20
Art. 45	Attikageschosse auf Flachdächern.....	20
Art. 46	Geschützte Bauten.....	20
4.3	Zonen mit Quartierplanpflicht	21
Art. 47	Nutzungsart	21
Art. 48	Vorschriften	21
4.4	Gewerbebezonen	22
Art. 47	Nutzungsart	22
Art. 48	Angrenzende Zonen	22
4.5	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	23
Art. 49	Nutzungsart	23
Art. 50	Vorschriften	23
4.6	Spezialzone für Hotelbauten	24
Art. 51	Zweck.....	24
Art. 52	Vorschriften	24
4.7	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	24

Art. 53	Nutzungsart	24
Art. 54	Vorschriften	25
4.8	Uferschutzzonen.....	25
Art. 55	Schutzziel	25
Art. 56	Schutzvorschriften	25
4.9	Naturschutzzonen und Naturschutzzeleobjekte	26
Art. 57	Schutzziel, Zweck	26
Art. 58	Schutzvorschriften	26
4.10	Gefahrenzonen.....	27
Art. 58a	Allgemein	27
Art. 58b	Gefahrenzonen Überschwemmung	27
4.11	Archäologische Schutzzonen	28
Art. 59	Schutzziel, Beschreibung.....	28
Art. 60	Schutzvorschriften	28
5	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	29
Art. 61	Vollzug.....	29
Art. 62	Ausnahmen von den Zonenvorschriften.....	29
Art. 63	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	29
Art. 64	Aufhebung früherer Beschlüsse.....	29
Art. 65	Inkrafttreten	30

Nachgeführtes Reglement

Erlass

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 RBG¹ das Zonenreglement Siedlung.

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und dem RBV² vom 27. Oktober 1998. Diese unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglements. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG bzw. 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.

¹ Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998, SGS 400

² Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998, SGS 400.11

2 Zonentabelle

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone	Wohnzone	Wohn-/ Geschäftszone	Gewerbezone
Zonenbezeichnung	K	W	WG	G
Vollgeschosszahl	2 (Art. 36)	2 (Art. 43)	2 (Art. 43)	frei
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	Art. 47
Zulässige Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4)	50	28	32	frei
Maximale Fassadenhöhe in m (siehe Art. 10)				
- für Hauptbauten ab tiefstem Terrainpunkt	8.0	7.5	7.5	frei
- für Nebengebäude ab höchstem Terrainpunkt	3.5	3.5	3.5	frei
Maximale Gebäudehöhe in m (siehe Art. 11)				
- für Hauptbauten ab tiefstem Terrainpunkt	13.5	11.5	11.5	10.0
- für Nebengebäude ab höchstem Terrainpunkt	5.5	5.5	5.5	-
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 15)	frei	25.0	35.0	frei
Zulässige Dachform und Dachneigung (siehe Art. 16)				
- auf Hauptbauten	Satteldach min. 40° max. 60° Art. 37	frei	frei	frei
- auf Nebengebäuden	Schrägdach min. 20° Art. 37	frei	frei	frei
Dachaufbauten				
- auf Hauptbauten	zulässig gemäss Art. 38	zulässig gemäss Art. 44	zulässig gemäss Art. 44	zulässig innerhalb Gebäudeprofil
- auf Nebengebäuden	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 23)	III	II	II	III
Spezifische Reglementsartikel	Kap. 4.1	Kap. 4.2	Kap. 4.2	Kap. 4.3

3 Allgemeine Vorschriften

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.³

2

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.⁴

3

Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.⁵

4

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

Art. 4 Bebauungsziffer

1

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.⁶

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebenbauten und Gebäudeteile wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe etc. bis zu einer Gesamtfläche von:
 - i) 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit
 - ii) 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten
- b. innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Vollgeschoszahl;
- c. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;

³ § 46 Abs. 1 RBV

⁴ § 46 Abs. 2 RBV

⁵ § 46 Abs. 3 RBV

⁶ § 47 Abs. 1 RBV

- d. Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte etc.;
- e. in den Hang integrierte Bauten oder solche unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- f. nachträgliche Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden.

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁷

2

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

Art. 6 Parzellierung, unternutzte Parzellen

1

Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.⁸

2

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.⁹

Art. 7 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.

⁷ § 50 Abs. 1 RBV

⁸ § 51 Abs. 1 RBV

⁹ § 51 Abs. 2 RBV

3.2 Gebäudeprofil

Art. 8 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.¹⁰

2

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.¹¹

Art. 9 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. 10 Fassadenhöhe

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

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

2

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

Art. 11 Gebäudehöhe

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

¹⁰ § 8 Abs. 1 RBV

¹¹ § 8 Abs. 2 RBV

1

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

2

Für Nebengebäude wird die Gebäudehöhe gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

3

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

Art. 12 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen am Gebäude sind bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs bis zu einer Tiefe von 2.0 m zulässig. Die Masse bezieht sich auf das gewachsene Terrain.

2

Abgrabungen von über 2.0 m Tiefe sind nur für Garageneinfahrten und Eingänge gestattet.

Art. 13 Versetzte Bauweise

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

Bei versetzter Bauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.

Art. 14 Höhere Bauteile

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

Art. 15 Gebäudelänge

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

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. 16 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

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

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 17 Geländeänderungen

1

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

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbezonon unterliegen keiner Restriktion.

Art. 18 Naturnahe Gestaltung

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

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, 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. 19 Lagerplätze

1

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

2

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

Art. 20 Reklameeinrichtungen

Reklameeinrichtungen haben sich nach der kantonalen Verordnung über Reklamen (RVo¹²) zu richten.

¹² Kantonale Verordnung über Reklamen vom 29. Oktober 1996, SGS 481.12

Art. 21 Stützmauern und Einfriedigungen

1

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.¹³

2

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.¹⁴

3

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2.5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.¹⁵

4

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.¹⁶

5

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹⁷ (§ 130 EG ZGB¹⁸)

6

Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.¹⁹

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 22 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.²⁰

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.²¹

¹³ § 92 Abs. 1 RBG

¹⁴ § 92 Abs. 2 RBG

¹⁵ § 92 Abs. 3 RBG

¹⁶ § 92 Abs. 4 RBG

¹⁷ § 92 Abs. 5 RBG

¹⁸ Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006, SGS 211

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

²⁰ § 87 Abs. 1 RBG

²¹ § 87 Abs. 2 RBG

Art. 23 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV²²) festgelegt.

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Zonen, in welchen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung²³ möglich sind.

3

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

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)	Zonenbezeichnung	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES)
Kernzonen	K	III
Wohnzonen	W	II
Wohn-/Geschäftszonen	WG	II
Gewerbezone	G	III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	III
- Zivilschutz (Pos. 7)		II
- übrige		II
Spezialzone für Hotelbauten		II
Zone für Sport- und Freizeitanlagen		III
Zonen mit Quartierplanpflicht und bestehende Quartierpläne		II
Sanatorium und Grundacker		
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

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

Art. 24 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 und §§ 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

Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden ausgeschlossen.

²² Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, SGS 814.41

²³ Art. 2 Abs. 6 LSV

Art. 25 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 RBV.²⁴

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.²⁵

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.²⁶

Art. 26 Rationelle Energienutzung

Dieser Artikel wurde mit dem RRB Nr. 1752 vom 14. Dezember 2010 aufgehoben

Art. 27 Behindertengerechtes Bauen

1

Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benutzung auch Behinderten möglich ist.²⁷

2

Parterreräume bei Geschäftshäusern und Mietwohnungen sowie öffentliche Bauten sind rollstuhlgängig zu erstellen.

Art. 28 Kantonale Denkmalschutzobjekte

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 kantonale geschützte Kulturdenkmäler (§§ 8 und 9 DHG²⁸). Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

²⁴ § 70 Abs. 1 RBV

²⁵ § 70 Abs. 2 RBV

²⁶ § 70 Abs. 3 RBV

²⁷ § 108 Abs. 1 RBG

²⁸ Kantoniales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992, SGS 791

4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten

4.1 Kernzone

Art. 29 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.²⁹

2

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

Art. 30 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

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

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.

3

Terrainveränderungen in der Kernzone sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

4

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

²⁹ § 22 Abs. 1 RBG

Art. 31 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.³⁰

Art. 32 Gebäudekategorien

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.

Art. 33 Geschützte Bauten

1

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

2

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

Art. 34 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. 35 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.

³⁰ § 120 Abs. 2 RBG

3

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

Art. 36 Geschosszahl

1

Die zulässige Vollgeschosszahl in der Kernzone ergibt sich aus der Zonentabelle (Art. 2).

2

Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, 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 1.0 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains.

Art. 37 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

In der Kategorie Satteldach sind in der Kernzone auch nachfolgende Spezialfälle zulässig:

- Asymmetrisches Satteldach
- Satteldach mit Wiederkehr
- Krüppelwalmdach

2

Bei Satteldächern mit Wiederkehr muss die Trauflänge des Hauptdaches mindestens die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der Wiederkehrfirst muss mindestens 1.0 m tiefer als der Hauptfirst liegen.

3

Pultdächer auf Nebengebäuden sind zulässig. Pultdächer auf am Hauptbau angebauten Nebengebäuden sind nur in der vom Hauptgebäude abgeschleppten Form zulässig.

Art. 38 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 oder gleichwertigem Material einzudecken und farblich an die umgebende Dachlandschaft anzupassen.

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 zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen
- Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination Dachflächenfenster und andere Dachaufbauten ist nicht zulässig
- Sonnenkollektoren, Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht wesentlich 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:
 - auf der strassenabgewandten Seite: max. 0.5 m²
- strassenseitig: max. 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 3 % der dazugehörigen Dachfläche

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

5

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

Art. 39 Vorplatzbereich

1

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

2

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

3

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Bei der Gestaltung sind wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen und dergleichen zu verwenden.

4

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

5

Einfriedigungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

Die Parzellenteile des Vorplatzbereiches sind Bestandteile der Bauzone und können in die Nutzungsbe-
rechnung einbezogen werden.

Art. 40 Garagen und Garagenrampen

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

4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 41 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.³¹

2

Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleis-
tungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Art. 42 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben
vorbehalten sind.³²

2

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

Art. 43 Geschosszahl

1

Die Anzahl zulässiger Geschosse der Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen ergibt sich aus dem zulässigen
Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Bau-
polizeivorschriften (§ 74 RBV).

2

Die in der Zonentabelle angegebene Vollgeschosszahl ist ein Richtwert.

³¹ § 21 Abs. 1 RBG

³² § 21 Abs. 2 RBG

Art. 44 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

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 $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

3

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

Art. 45 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 Attikageschosse dürfen mit der darunter liegenden Fassaden nicht fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge müssen minimal 1.0 m betragen.

Art. 46 Geschützte Bauten

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

4.3 Zonen mit Quartierplanpflicht

Art. 47 Nutzungsart

Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf.³³

Art. 48 Vorschriften³⁴

1

Für die im Zonenplan ausgeschiedenen Gebiete mit Quartierplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierpläne erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht.

2

Sämtliche Quartierpläne müssen bezüglich nachfolgender Kriterien besondere Qualitäten aufweisen:

- haushälterische Nutzung des Bodens
- zweckmässige Erschliessung
- besondere Wohn- und Aussenraumqualität
- architektonische Gestaltung, Ortsbildschutz
- gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild
- Energieverbrauch (Minimierung des Energiebedarfs)
- zweckmässige Etappierung
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich in genügender Grösse und auch für halböffentliche Benützung (naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung)

3

Zusätzlich zu den in Abs. 2 beschriebenen allgemeinen Kriterien muss bei der Ausarbeitung der Quartierpläne auf folgende spezifische Kriterien Rücksicht genommen werden:

- QP-Areal „Au“:
Erhalt der geschützten Baute und weitestgehende Freihaltung des davor liegenden Vorplatzbereiches.
- QP-Areal „uf em Hübel“:
Zweckmässige, vollständige Erschliessung unter besonderer Berücksichtigung der topografischen Situation.

4

Die Quartierplanareale „uf em Hübel“ sollen grundsätzlich der Wohnnutzung, das Quartierplanareal „Au“ der Wohn-/Geschäftszone dienen. Die Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften (Überbauungsmass, Gebäudeprofilvorschriften etc.) soweit abweichen, als dadurch der Zonencharakter und das Ortsbild gewahrt bleiben.

³³ § 25 Abs. 1 RBG

³⁴ Mutation 36/ZRS/2/4 mit RRB 561 vom 30.04.2024

5

Für einzelne Teilbereiche der ausgeschiedenen Areale mit Quartierplanpflicht können einzelne Quartierpläne erlassen werden. Einzelne Quartierpläne haben mindestens 3'000 m² zu umfassen.

6

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

7

Das vereinfachte Quartierplanverfahren im Sinne § 42 RBG ist ausgeschlossen.

4.4 Gewerbebezonen

Art. 47 Nutzungsart

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.³⁵

2

Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere Dienstleistungsbetriebe, Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und ähnliche 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.³⁶

Art. 48 Angrenzende Zonen

1

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

³⁵ § 23 Abs. 1 RBG

³⁶ § 23 Abs. 5 RBG

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.

4.5 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 49 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.³⁷

2

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.³⁸

3

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

Art. 50 Vorschriften

1

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen. Beim Bau der Gebäude ist eine langfristige und nachhaltige Qualität anzustreben.

2

Für die ökologische Aufwertung der Freiflächen sind wertvolle Baumbestände und Hecken sowie extensive Wiesenflächen, Ruderalflächen und Kleinstrukturen zu erhalten, zu pflegen und wo sinnvoll neu anzulegen. Im Zusammenhang mit neuen Bauten und Anlagen sind mit naturnaher Umgebungsgestaltung auch ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

3

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

³⁷ § 24 Abs. 1 RBG

³⁸ § 24 Abs. 2 RBG

4.6 Spezialzone für Hotelbauten

Art. 51 Zweck

Die Spezialzone für Hotelbauten dient der Entwicklung des Gastgewerbes rund um das bestehende Hotel „Erica“ und im Gebiet Kurhaus.

Art. 52 Vorschriften

1

In dieser Zone sind nur Bauten und Einrichtungen des Gastgewerbes und der Hotellerie (inkl. Personalhäuser) zugelassen. Im Gebiet „Erica“ sind keine Mobilheime zugelassen.

2

Für Bauten in dieser Zone gelten die Vorschriften der Wohn-/Geschäftszone. Überschreitungen der Zonenvorschriften sind im Rahmen eines Quartierplanverfahrens möglich.

3

Für geschützte Bauten in der Spezialzone für Hotelbauten gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone sinngemäss.

4.7 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 53 Nutzungsart

1

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete, in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen.³⁹

2

Gestattet ist die Realisierung und das Betreiben einer Pumptrack-Anlage (Rad- und Rollbrettanlage) sowie untergeordnete weitere Sport- und Freizeitnutzungen, welche mit den angrenzenden Zonen verträglich sind.

³⁹ § 26 RBG

Art. 54 Vorschriften

1

Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, sind zulässig und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie haben in Architektur und Gestaltung sowie bezogen auf ihre maximalen Masse auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen.

2

Lärmimmissionen sowie allfällige Beleuchtungen müssen für die angrenzenden Zonen verträglich sein.

3

Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen und standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

4

Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich gut ins gewachsene Terrain einzufügen. Unter Berücksichtigung einer guten Einpassung sind die Bestimmungen gemäss Art. 17 (Geländeveränderungen) ausgenommen.

5

Parkierungsflächen sind begleitend mit hochstämmigen Bäumen in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung zu bepflanzen.

4.8 Uferschutzzonen

Art. 55 Schutzziel

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.⁴⁰

Art. 56 Schutzvorschriften

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen, Oberflächenbefestigungen, neue Wege sowie standortfremde Bepflanzungen und Garten- und Freizeiteinrichtungen.

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 abzufrieden.

3

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

⁴⁰ § 13 RBV

4

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

5

Im Sinne § 46 Abs. 3 RBV können Parzellenteile, welche in der Uferschutzzone liegen, in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

4.9 Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte

Art. 57 Schutzziel, Zweck

1

Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte 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.⁴¹

2

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

Art. 58 Schutzvorschriften

1

Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten.

2

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

3

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

⁴¹ § 10 Abs. 1 RBV

4.10 Gefahrenzonen

Art. 58a 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

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

Art. 58b Gefahrenzonen Überschwemmung

1

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von einer mittleren Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Gebäude oder haustechnischen Anlagen erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

2

Die Schutzhöhe ist im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientiert sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittleren Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre). Als Messbasis für die Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain in unmittelbarem Nahbereich des zu schützenden Objektes.

3

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

4

Gebäudehüllen unterhalb der Schutzhöhe 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 Schutzhöhe gemessen.

4.11 Archäologische Schutzzonen

Art. 59 Schutzziel, Beschreibung

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.⁴²

2

Es werden folgende archäologische Schutzzonen ausgeschieden.

- Pos. 1: Siedlungsreste Römerstrasse
- Pos. 2: Historischer Verkehrsweg
- Pos. 3: Kirche und Friedhof

Art. 60 Schutzvorschriften

Innerhalb der im Zonenplan ausgeschiedenen archäologischen Schutzzone sind keine Bodeneingriffe zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist eine Bewilligung der Kantonsarchäologie einzuholen, welche allenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

⁴² § 19 RBV

5 Schlussbestimmungen

Art. 61 Vollzug

1

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

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften in der Kernzone eine beratende Arbeitsgruppe oder Fachkommission einsetzen.

3

Um bei Bauvorhaben die erforderlichen Auflagen berücksichtigen zu können und um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 62 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 RBV.

Art. 63 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.⁴³

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.⁴⁴

Art. 64 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

⁴³ § 109 RBG

⁴⁴ § 110 RBG

Art. 65 Inkrafttreten

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

Anhang

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.

Objekte ohne Pos. Nr.:

Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
Schützenswerte Einzelbäume	Erhaltung und Pflege. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.
Vorgärten und Grünflächen innerhalb des Vorplatzbereiches der Kernzone	Schutzziele und Schutzbestimmungen siehe Art. 39 (Vorplatzbereich)

Objekte mit Pos. Nr.:

Pos. Nr.	Beschreibung	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
1	Hochstamm-Obstgarten Hochstamm-Obstgarten mit Kirschen-, Apfel- und Birnenbaum u.a.	Wiese möglichst extensiv nutzen Erhaltung, fachgerechte Pflege und Ersatz abgehender Obstbäume
2	Trockenmauer Trockenmauern entlang Strasse	Erhalten und Aufwerten Trockenmauer reparieren und von Gebüsch freihalten
3	Naturnaher Garten Zusammenhängende naturnahe Gartenanlage mit Hecke, Obstbäumen, Naturwiese, altem Nussbaum, Quelle und Trockenmauer	Erhaltung und naturnahe Pflege Wiese möglichst extensiv nutzen Trockenmauer von Gebüsch freihalten
4	Hecke Hecke mit Dornensträuchern	Erhaltung und naturnahe Pflege Heckensträucher periodisch und fachgerecht zurückschneiden

Pos. Nr.	Beschreibung	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
5	Baumallee Baumallee bestehend aus Obstbäumen	Erhaltung, fachgerechte Pflege und Ersatz abgehender Bäume, nach Möglichkeit erweitern
6	Hecke Hecke mit Dornensträuchern	Heckensträucher periodisch und fachgerecht zurückschneiden
7	Baumallee Baumallee entlang Bärenwilerstrasse	Erhaltung, fachgerechte Pflege und Ersatz abgehender Bäume, nach Möglichkeit erweitern
8	Traditioneller Bauerngarten Traditioneller Bauerngarten vor denkmalgeschütztem Stöckli	Bauerngarten mit Blumen und Gemüse erhalten
9	Historische Baumallee Historische Baumallee entlang Ausserdorf	Erhaltung, fachgerechte Pflege und Ersatz abgehender Bäume, nach Möglichkeit erweitern
10	Lebhag Lebhag mit Weissdorn, Hartriegel und Holunder u.a.	Erhaltung, naturnahe Pflege und Aufwertung Heckensträucher periodisch und fachgerecht zurückschneiden
11	Traditioneller Bauerngarten Traditioneller Bauerngarten vor ref. Kirche	Bauerngarten mit Blumen und Gemüse erhalten

Beschlüsse, Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 20.05.2008

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 23.06.2008

Referendumsfrist: 24.06.2008 bis 23.07.2008

Urnenabstimmung: --

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 35 vom 28.08.2008

Planaufgabe vom 01.09.2008 bis 30.09.2008

Namens des Gemeinderates:

Der/Die Präsident/in:



Der/Die Gemeindeverwalter/in:



Kanton

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

1006

30. Juni 2009

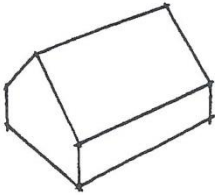
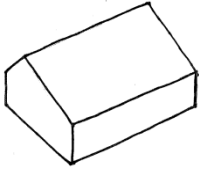
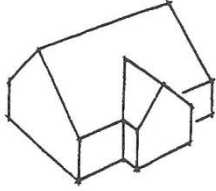
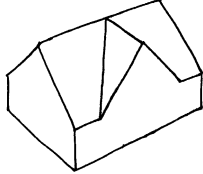
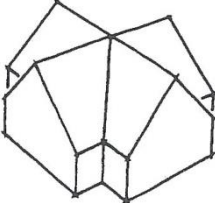
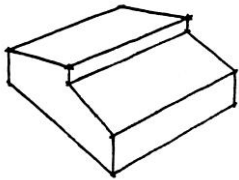
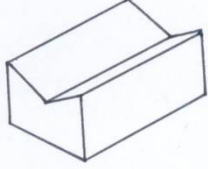
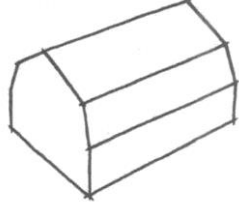
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27 vom Datum 2.7.09

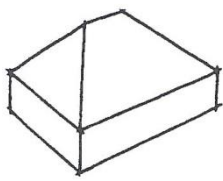
Der Landschreiber:

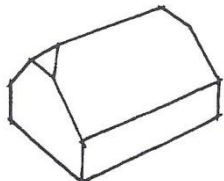


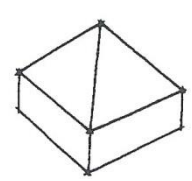
Beilagen

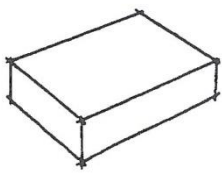
Erläuterungsskizze zulässige Dachformen (Art. 16)

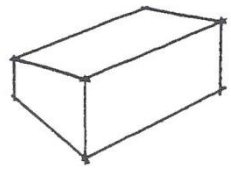
Satteldach 	Asymmetrisches Satteldach 	Satteldach mit Wiederkehr 	Satteldach mit Wiederkehr 
K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig
Kreuzgiebeldach 	Abgesetztes Pultdach 	Inverses Satteldach 	Mansarddach 
K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig

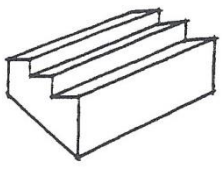
Walmdach	
	
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig
G	zulässig

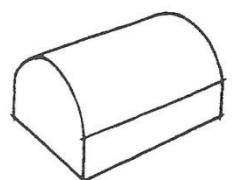
Krüppelwalmdach	
	
K	zulässig
W	zulässig
WG	zulässig
G	zulässig

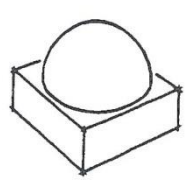
Zeltdach	
	
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig
G	zulässig

Flachdach	
	
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig
G	zulässig

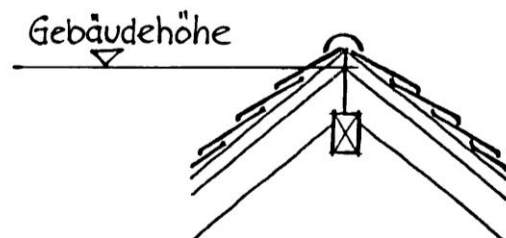
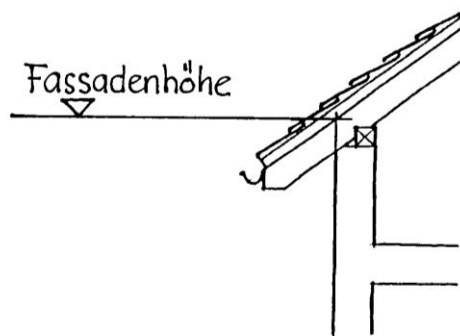
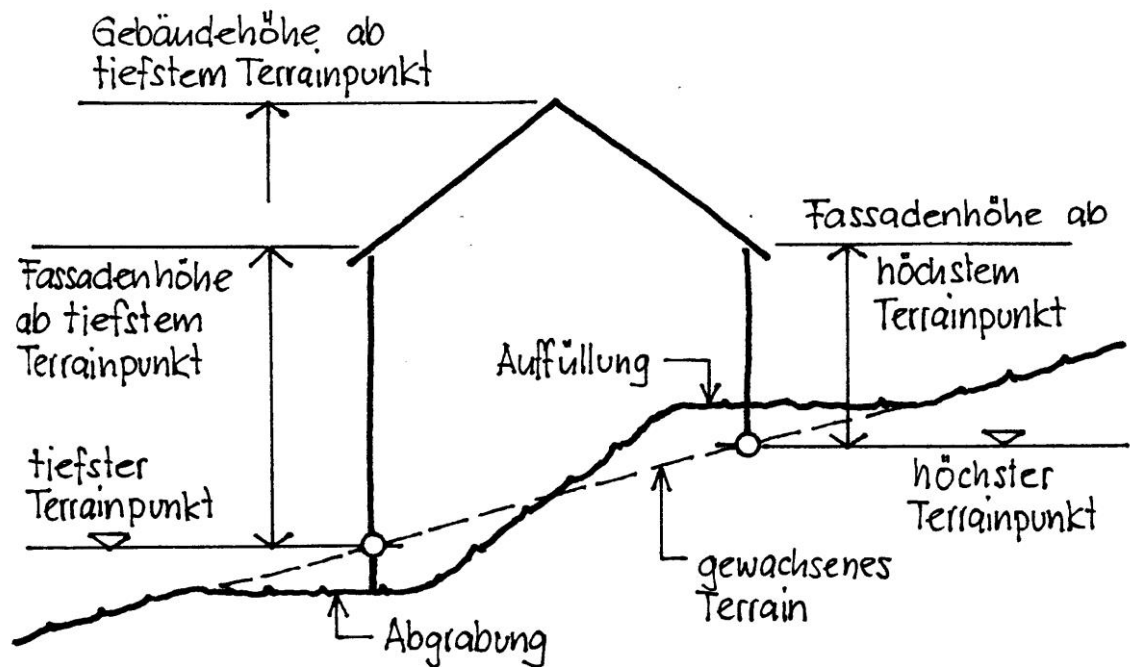
Pulldach	
	
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig
G	zulässig

Sheddach	
	
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig
G	zulässig

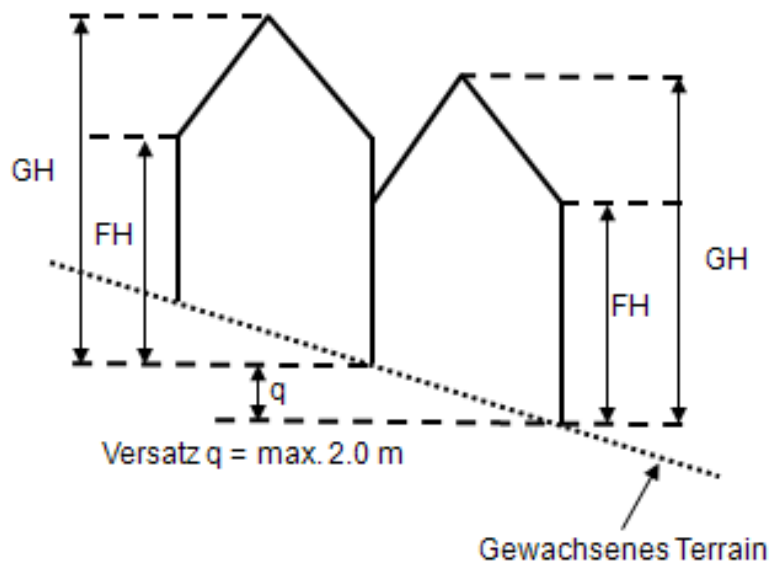
Tonnendach	
	
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig
G	zulässig

Kuppeldach	
	
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig
G	zulässig

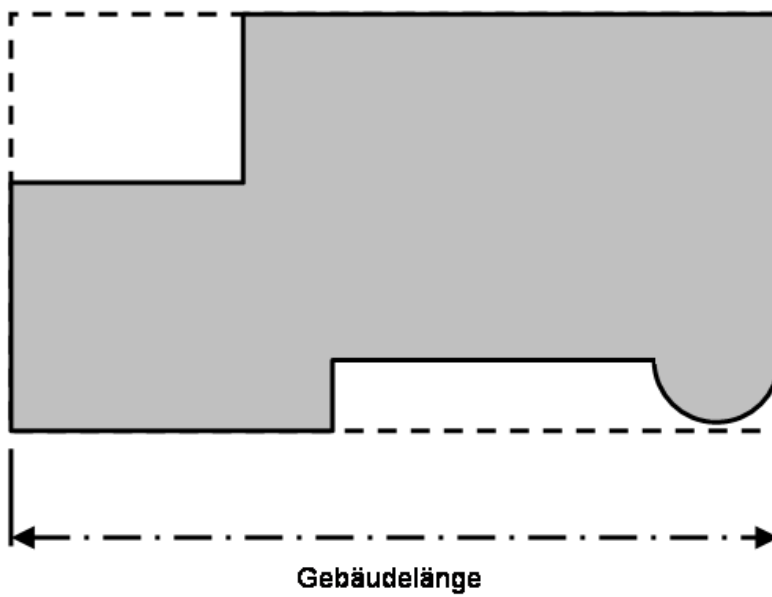
Erläuterungsskizze Fassaden- und Gebäudehöhe (Art. 10, Art. 11)



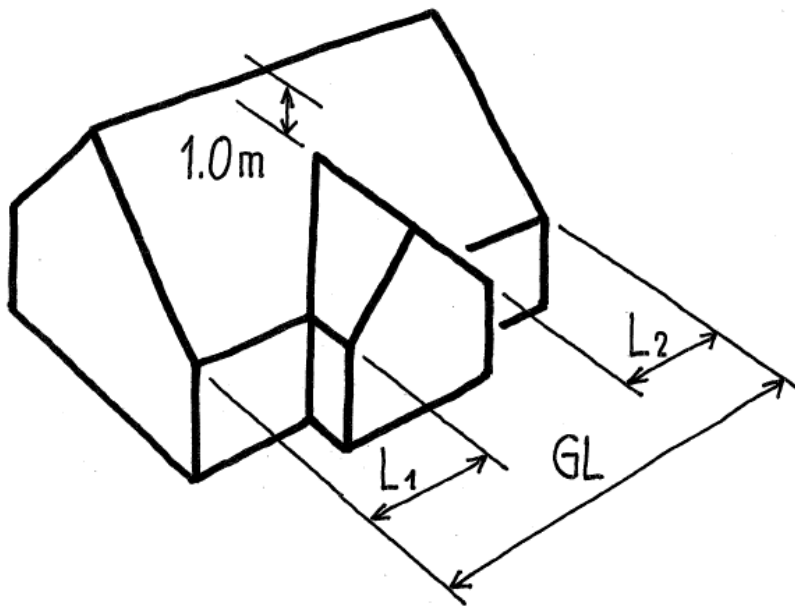
Erläuterungsskizze versetzte Bauweise (Art. 13)



Erläuterungsskizze Gebäudelänge (Art. 15)

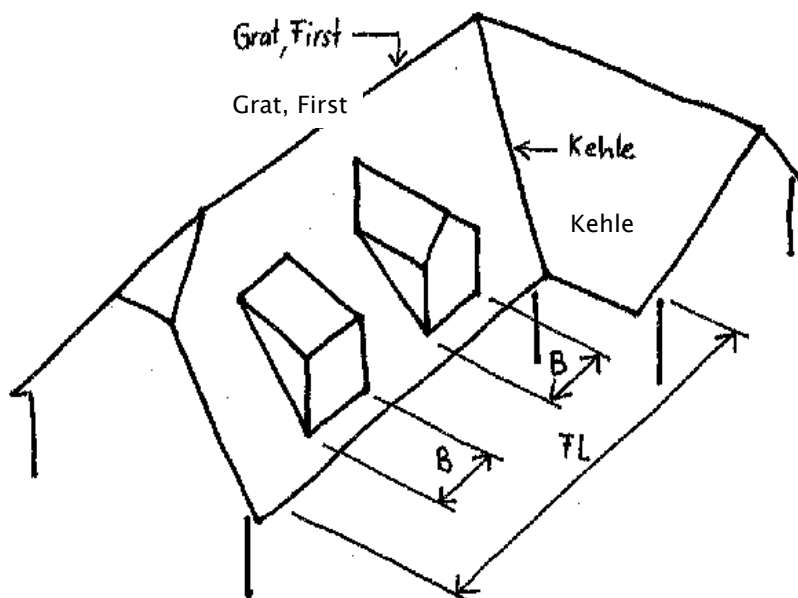


Erläuterungsskizze Dachform in der Kernzone (Art. 37)



Trauflänge ($L_1 + L_2$) = min. $\frac{1}{2}$ Gebäudelänge (GL)
 Wiederkehrfirst min. 1.0 m tiefer als Hauptfirst

Erläuterungsskizze Dachaufbauten (Art. 44)



Summe der Breiten B = max. $\frac{2}{3}$ Fassadenlänge FL