

URSPRÜNGLICHES REGLEMENT
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN



Gemeinde Zwingen

87/ LES/ 2 / 5
87/TZRS/ 5 / 0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern»
Regierungsrätliche Genehmigung

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINES	2
§ 1	Zweck und Geltungsbereich	2
§ 2	Zoneneinteilung	3
B	KERNZONE	4
§ 3	Gestaltung	4
§ 4	Gebäudekategorien	5
§ 5	Fasadengestaltung	8
§ 6	Dächer in der Kernzone	9
§ 7	Aussenräume	11
§ 8	Geschützte und Erhaltenswerte Objekte	14
C	WEITERE ZONEN	17
§ 9	Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Ortskern	17
§ 10	Denkmalschutzzone Schlossanlage	17
§ 11	Uferschutzzone	17
§ 12	Gewässerraum	17
§ 13	Archäologische Schutzzone	18
§ 14	Gefahrenzone	18
D	WEITERE BESTIMMUNGEN	20
§ 15	Baugesuche in der Kernzone	20
§ 16	öffentliche Beiträge	20
§ 17	Reklamen	21
§ 18	Gestaltungsgrundlagen	21
§ 19	Lärmempfindlichkeitsstufe	22
	REGLEMENTSTEXT	23
	KOMMENTARE	23
E	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	23
§ 20	Vollzug der Vorschriften	23
F	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	25
	ANHANG	27

Bemerkungen

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern, und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Im Kommentar mit als „Änderung“ oder „neu“ bezeichneten Ausführungen vergleichen die revidierte Bestimmung mit den Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kernzone der Gemeinde aus dem Jahr 1983.

Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.

Die Einwohnergemeinde Zwingen erlässt, gestützt auf § 2, § 5 Absatz 1 sowie § 18 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Teilzonenvorschriften Siedlung „Ortskern“, bestehend aus dem Teilzonenplan Siedlung „Ortskern“ und dem Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“.

A ALLGEMEINES

§ 1 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

¹ Die Teilzonenvorschriften Siedlung „Ortskern“ bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung des historischen Ortskerns innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutz historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbauten, Ersatzneubauten sowie Neubauten.

² Der Geltungsbereich umfasst das gesamte im Teilzonenplan mit dem «Perimeter Ortskern» umfasste Gebiet.

§ 2 ZONENEINTEILUNG

¹ Innerhalb des Teilzonenplans Siedlung „Ortskern“ sind folgende Grundnutzungen festgelegt:

- a) Kernzone
- b) Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Ortskern
- c) Uferschutzzone

² Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Schutz- und weiteren Zonen sowie Schutzobjekten überlagert:

- a) Kernzone, Vorplatzbereich
- b) Kernzone, Hofstattbereich
- c) Kernzone, geschützte Bauten
- d) Kernzone, erhaltenswerte Bauten
- e) Kernzone, Bauten mit Situationswert
- f) Kernzone, Bauten mit Bedeutung für das Strassenbild
- g) Gewässerraum nach Art. 36a GschG
- h) Baubereich für 2-geschossige Bauten
- i) Baubereich für 1-geschossige Bauten
- j) geschützte Vorgärten
- k) Gefahrenzonen
- l) Denkmalschutzzone Schlossanlage
- m) archäologische Schutzzone
- n) geschützte Bäume
- o) geschützte Brunnen
- p) erhaltenswerte Mauern
- q) geschützte Wegkreuze
- r) wertvolle Baumgruppen

Änderungen

- *neu: erhaltenswerte Bauten*
- *neu: Bauten mit Situationswert*
- *neu: Bauten mit Bedeutung für das Strassenbild*
- *neu: Vorplatzbereich*
- *neu: Hofstattbereich*
- *neu: schützenswerte Vorgärten*
- *neu: wertvolle Baumgruppen*
- *neu: archäologische Schutzzone*
- *neu: Gefahrenzonen*
- *neu: Schutzzone Gewässerraum*

B Kernzone

§ 3 GESTALTUNG

¹ Im Ortskern sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und erhaltenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die ortstypischen städtebaulichen Strukturen des Ortskernes Rücksicht zu nehmen und ein einheitliches Erscheinungsbild der Überbauung anzustreben. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- a) Situierung der Gebäude;
- b) kubische Erscheinung der Baukörper;
- c) Dach- und Fassadengestaltung;
- d) Material- und Farbwahl;
- e) Umgebungsgestaltung;
- f) Gestaltung des Strassenraums.

² Die Bauherrschaft soll Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung frühzeitig anhand von Vorstellungen, Skizzen, Entwürfen etc. mit der Gemeinde und der kantonalen Fachstelle vorabklären.

§ 22 Abs. 1 RBG:

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

Der Ortskern ist für die Qualität des Ortsbildes von zentraler Bedeutung. Entsprechend erhält die Gemeinde grössere Einflussmöglichkeiten auf die Bautätigkeit als im übrigen Siedlungsgebiet.

Um unnötige Kosten für die Bauherrschaft zu verhindern, werden frühzeitige Vorabklärungen empfohlen. Ansonsten geht die Bauherrschaft das Risiko ein, dass Kanton oder Gemeinde Einsprache gegen das Baugesuch erheben müssen.

Die Lebensräume geschützter Arten sind bei baulichen Änderungen soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Änderungen:

- Neue Regelung

§ 4 GEBÄUDEKATEGORIEN

¹ Die Bauten der Kernzone sind in folgende vier Kategorien eingeteilt:

- a) geschützte Bauten;
- b) erhaltenswerte Bauten;
- c) Bauten mit Situationswert;
- d) Bauten mit Bedeutung für das Strassenbild.

² Lage und Umriss der Bauten sind im Teilzonenplan Siedlung „Ortskern“ verbindlich festgelegt. Abweichungen von der im Teilzonenplan festgelegten Lage der Bauten sowie der angrenzenden Vorplatz- und Hofstattbereiche sind unter Beachtung des Schutzgrades zulässig.

³ Innerhalb der im Plan festgelegten Gebäudegrundrisse für Ersatzneubauten gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt. Abweichungen vom vorhandenen Gebäudeprofil richten sich nach Ziffern § 4.1 - § 4.4. Sie dürfen nicht zu Einschränkungen bei der Belichtung der Nachbargebäude führen.

⁴ Das bestehende Bauvolumen kann ausgebaut und umgenutzt werden, sofern damit die Erscheinung des Hauses nicht erheblich beeinträchtigt wird. Bei Ersatzneubauten kann das ursprüngliche Bauvolumen wieder erstellt werden.

Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte Bauten ein absolutes und für erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.

Bei geringfügigen Abweichungen von der Lage der Bauten besteht bei den „Bauten mit Situationswert“ mehr Spielraum als bei den „erhaltenswerten Bauten“.

Änderungen:

- *Neue Bestimmungen zu erhaltenswerten Bauten, Bauten mit Situationswert und Bauten mit Bedeutung für das Strassenbild.*

§ 4.1 Geschützte Bauten

¹ Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Umnutzungen 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.

Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen beibehalten werden. Wenn im Rahmen eines Bau- oder Umbauvorhabens grosse Teile der Bausubstanz als schlecht herausstellen und nicht zu erhalten sind, ist von einer unabhängigen Fachperson eine Untersuchung auszuführen. Diese dient dem Gemeinderat und der Baubewilligungsbehörde als Entscheidungsgrundlage dafür, welche Gebäudeteile zu erhalten sind.

Änderungen:

- *Entspricht grundsätzlich dem bisherigen Artikel 4*

§ 4.2 Erhaltenswerte Bauten

¹ Diese Bauten sind bezüglich Lage, Stellung und Volumen sowie meist auch im Hinblick auf die Bausubstanz für das Ortsbild von Bedeutung. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist, soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll, zu erhalten. Die bautechnische Notwendigkeit eines allfälligen Ersatzneubaus ist mit einem fachlichen Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz zu belegen.

² Für allfällige Ersatzneubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden und die wichtigsten Proportionen sind zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen nach Möglichkeit beibehalten werden.

Änderungen:

- Neue Regelung
- Die Formulierung entspricht grundsätzlich den kantonalen Musterzonenvorschriften Ortskern

§ 4.3 Bauten mit Situationswert

¹ Bauten in dieser Schutzkategorie haben eine raumbildende Funktion. Ersatzneubauten haben sich möglichst harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Für diese sind Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des bestehenden Gebäudes richtungsweisend. Es kann davon abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt.

² Bei Renovationen und Umbauten ist – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

Auch diese Gebäude sind für das Ortsbild von Bedeutung. Umbauten oder Ersatzneubauten sollen eine Verbesserung für das Ortsbild bringen. Diese Bauten besitzen in der Regel keine historisch wertvolle Bausubstanz.

Änderungen:

- Neue Regelung

§ 4.4 Bauten mit Bedeutung für das Strassenbild

¹ Der Lage und Situierung dieser Bauten kommt eine hohe Bedeutung zu. Sie sind nach Abbruch am gleichen Ort wieder zu erstellen.

² Bei Renovationen und Umbauten ist – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

³ Für Ersatzneubauten ist das ursprüngliche Bauvolumen massgebend.

Änderungen:

- Neue Regelung

§ 4.5 Baubereich für zweigeschossige Bauten

¹ Neue Wohnbauten sind im Rahmen der im Plan eingezeichneten Baubereiche für zweigeschossige Bauten zulässig. Als maximale Nutzungsmasse gelten die in der Planlegende unter «bauliche Nutzungsreserven» eingetragene anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) und folgende Maximalmasse:

a) Vollgeschosshöhe	2
(traufseitige) Fassadenhöhe	7 m
Gebäudehöhe	13 m

² Die kubische Gestaltung und die Situierung müssen auf die traditionellen Strukturen im Ortskern sowie auf die benachbarten Gebäude Rücksicht nehmen.

~~³ Um eine bessere Eingliederung der Neubauten in die Umgebung zu ermöglichen, kann von den oben genannten Maximalmassen ausnahmsweise und mit Zustimmung der kommunalen und kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine bessere Lösung erreicht wird.~~

Mit den Neubauten wird eine punktuelle Verdichtung des historischen Ortskerns unter Wahrung des gewachsenen Ortsbildes angestrebt. Neubauten sollen architektonisch so gestaltet werden, dass sie als solche erkennbar sind. Situierung und Abmessung haben sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Die Maximalmasse sind nur gewährt, wenn die Gesamterscheinung gut ist.

Die Definition der baulichen Nutzung und die Messweise der Gebäudemasse richten sich nach der RBV.

Änderungen:

- neue Regelung

siehe Erwägungen RRB

§ 4.6 Baubereich für eingeschossige Bauten

¹ Neue Wohnbauten sind innerhalb der im Plan eingezeichneten Baubereiche für eingeschossige Bauten zulässig. Als maximale Nutzungsmasse gelten die in der Planlegende unter «bauliche Nutzungsreserven» eingetragene anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) und folgende Maximalmasse:

a) Vollgeschosshöhe	1
(traufseitige) Fassadenhöhe	3.7 m
Gebäudehöhe	7.8 m

² Die kubische Gestaltung und die Situierung muss auf die traditionellen Strukturen der Hofstatt Rücksicht nehmen.

~~³ Um eine bessere Eingliederung der Neubauten in die Umgebung zu ermöglichen, kann von den oben genannten Maximalmassen ausnahmsweise und mit Zustimmung der kommunalen und kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine bessere Lösung erreicht wird.~~

Änderungen:

- Die Nutzung entspricht weitgehend der bisherigen Regelung mit Baulinien

siehe Erwägungen RRB

⁴ Falls die im Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» festgelegte bauliche Nutzung für eingeschossige Bauten nicht voll in Anspruch genommen wird, ist eine Nutzungsübertragung der nicht beanspruchten Fläche in einen anderen Baubereich für eingeschossige Bauten auf einer direkten Nachbarparzelle zulässig, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und in einem Nutzungskataster festgehalten wird.

⁵ Werden Nutzungsreserven für eingeschossige Bauten als zweigeschossige Anbauten realisiert, wird die festgelegte anrechenbare Gebäudefläche halbiert.

~~§ 4.7 Grenzbaurecht~~

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

~~Erstreckt sich ein Baubereich über die Parzellengrenze gilt das Grenzbaurecht gemäss zulässigem Zonenprofil über den ganzen Baubereich als gegeben.~~

§ 5 FASSADENGESTALTUNG

¹ Die Fassaden haben hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung, Struktur, Material und Farbe den Charakter der Kernzone zu wahren und müssen mit der historischen Bauweise harmonisieren. Es sind Materialien und Farben zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen.

² Fenster müssen in ihrem Stil, ihrer Gliederung, ihrer Materialisierung und ihren Proportionen sowie dem baugeschichtlichen und historischen Charakter des Gebäudes entsprechen. Sie haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.

³ Moderne Stilelemente sind zulässig, sofern sie das Gebäude nicht beeinträchtigen.

Neue Interpretationen von architektonischen Eingriffen sind möglich, müssen jedoch natürliche Materialien wie Stahl, Glas, Holz, Stein etc. verwenden.

Bei energetischen Sanierungen ist dem Erscheinungsbild des Gebäudes – insbesondere den Fenster- und Türöffnungen – Achtung zu schenken. Insbesondere bei geschützten und erhaltenswerten Bauten kommt für die Materialisierung der Fenster nur Holz in Frage.

Änderungen:

- Entspricht grundsätzlich dem bisherigen Artikel 10
- Neue Bestimmungen zur Befensterung (Abs. 2)

§ 6 DÄCHER IN DER KERNZONE

¹ Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 48° gestattet. Ausgenommen hiervon sind Würgen und Aufschieblinge. Die Dächer sind mit matten naturfarbenen Tonziegeln, vorzugsweise ziegelroten Biberschwanzziegeln, einzudecken. An der Giebelseite sind in der Regel Dachüberstände über 20 cm nicht zulässig. Trauf- und Ortgangdetails sind feingliedrig auszubilden.

² Bei Anbauten (unabhängig von ihrer Nutzung) sowie Kleinbauten sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der kantonalen Fachstelle Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5° bis 30° und Flachdächer zulässig, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt.

Die Dachlandschaft im Ortskern ist für das Erscheinungsbild des Dorfes entscheidend. Die bestehenden Dächer sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume sollen jedoch ermöglicht werden.

Historisch wurden in Zwingen Ziegel aus Laufen und der Umgebung verwendet. Diese sind Anfangs ziegelrot und erhalten mit der Zeit eine Patina und verfärben sich bräunlich.

Änderungen:

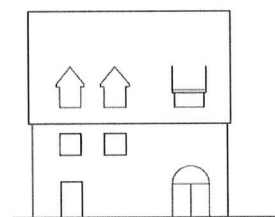
- Entspricht grundsätzlich dem bisherigen Artikel 11
- Früher Einschränkung der Dachneigung für An- und Nebenbauten auf max. 30°

§ 6.1 Bauteile auf dem Dach

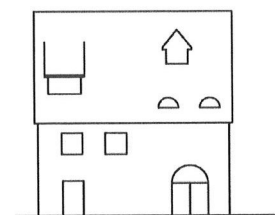
¹ Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

² Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Dachaufbauten auch bei kleineren Dachneigungen zulässig, wenn eine architektonisch befriedigende Lösung vorliegt.

sinnvolle mögliche Anordnung der Dachaufbauten:



schlechte Anordnung der Dachaufbauten:



Weitere Darstellungen von Dachaufbauten befinden sich im Kommentar zu Ziffer 6.2

³ Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf derselben Dachfläche ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden, eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird und diese Lösung besser ist, als die Kombination von Dachaufbauten in der oberen und unteren Dachhälfte. Bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomie teil ist die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten ebenfalls zulässig.

⁴ Dachflächenfenster sind auf einer Höhe einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.

⁵ Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.

⁶ Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der vom Strassenraum abgewandten, wenig einsehbaren Rückseiten der Gebäude zulässig und mit offenen leicht geneigten Flachdächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Einschnitte im Bereich des Brustblechs sind nicht gestattet.

~~⁷ Für die Belichtung und Belüftung von Dachräumen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der zuständigen kantonalen Fachstelle auch unkonventionelle Aufbauten möglich, wenn dies zu einer guten Lösung führt.~~

⁸ Von aussen sichtbare Liftüberfahrten sind nicht zulässig.

Änderungen:

- Erhöhung der Minstdachneigung für Dachaufbauten auf 35° (bisher frei), neue Regelung für Bauten mit kleinerer Dachneigung
- Ermöglichung von Dacheinschnitten
- Ermöglichung von Dachaufbauten auf An- und Kleinbauten
- Festlegung von Kriterien für die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten (diese Kombination wird vom Kanton grundsätzlich abgelehnt, muss daher mit zusätzlichen Bedingungen verknüpft werden)

siehe Erwägungen RRB

§ 6.2 Massvorschriften für Dachaufbauten

¹ Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

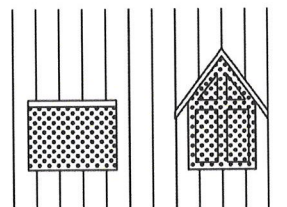
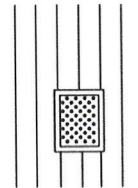
- | | |
|---|--------------------|
| a) Dachaufbauten in der unteren Dachfläche
Frontfläche | 1.8 m ² |
| b) Dachaufbauten in der oberen Dachfläche
Frontfläche | 0.5 m ² |
| c) überdeckte eingeschnittene Dachterrassen
Frontfläche des Dachaufbaus | 2.5 m ² |
| d) Lichtfläche bei strassenzugewandten Dachflächenfenstern | 0.3 m ² |
| e) Lichtfläche bei strassenabgewandten Dachflächenfenstern | 0.4 m ² |
| f) Lichtfläche bei Glasziegelgruppen | 0.4 m ² |
| g) gesamte Lichtfläche aller Dachflächenfenster
pro zugehöriger Dachfläche | 2 % |

² Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Teilen der Dachaufbauten.

³ Von den oben genannten Maximalmassen kann ausnahmsweise und mit Zustimmung der kommunalen und kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine bessere Lösung erreicht wird.

⁴ Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

Lichtfläche bei
Dachflächen-
fenstern



Frontfläche bei
Dachaufbauten

Änderungen:

- Die bisherigen Abstandsregelungen werden aufgehoben.
- Neue Maximalmasse für Kleingauben, überdeckte Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen.

§ 7 AUSSENRÄUME

¹ Die Gestaltungsrichtlinien Dorfstrasse und Kleeboodenweg und der zugehörige Masterplan sind bei Um- und Neugestaltungen im Dorfkern innerhalb des Strassenraums verbindlich und im Bereich der Vorplätze zwischen Strasse und Fassade richtungsweisend.

² Die Aussenräume sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für neue Bepflanzungen sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten und immergrünen Waldbäumen wie Tannen, Föhren und dergleichen ist nicht zulässig.

Zum wertvollen historisch gewachsenen Ortsbild gehört auch eine entsprechende Bepflanzung.

Informationen zur naturnahen Gartengestaltung sind auf der Homepage des Landwirtschaftlichen Zentrums Ebenrain unter dem Stichwort «naturnahe Gartengestaltung» online erhältlich.

Änderungen:

- Neu „vorwiegend“ einheimische, standortgerechte Arten. Immergrüne Waldbäume und invasive Neophyten sind nicht zulässig.

siehe Erwägungen RRB

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

§ 7.1 Vorplatzbereich

¹ Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten, Freiflächen und private Parkierungsplätze etc. Bei der Umnutzung von Vorplätzen zu Parkierung ist ein angemessener Anteil Begrünung zur Förderung der Ökologie, des Mikroklimas und zur Gliederung des Strassenraums auszuweisen.

² Bestehende Vorgärten sind weitgehend zu erhalten.

³ Farnisbauten, wie Zelte, etc. sowie feste Bauten aller Art und die dauernde Lagerung von Gütern sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Unterstände für Velos, Kinderwagen, etc. wenn sie gut gestaltet sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. ~~Auch kurzzeitig aufgestellte Zelte mit Bewilligung durch den Gemeinderat sind ausnahmsweise möglich.~~

siehe Erwägungen RRB

⁴ Die Vorplätze sind ortsüblich zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge. Ortsuntypische Materialien sind nicht zulässig. Heckenbepflanzungen der Vorgärten dürfen die Sicht auf die Fassade nicht stören und ~~eine Höhe von 1.50 m ab Strassenniveau nicht überschreiten.~~

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

⁵ Eine angemessene Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen. Bei gewerblichen oder geschäftlichen Nutzungen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

⁶ Die Anlage von orts- und naturfremden Schottergärten ist unzulässig.

⁷ Ab 3 Parkplätzen ist mindestens ein raum- und kronenbildender, ortstypischer Baum im Vorplatzbereich zu pflanzen. Ist der Baum nicht auf eigener Parzelle realisierbar, kann dieser im Einvernehmen mit dem Gemeinderat an einer anderen, geeigneten Stelle im Ortskern gepflanzt werden.

§ 7.2 Hofstattbereich

¹ Der Hofstattbereich bildet als historisch gewachsener Aussenraum einen wesentlichen Bestandteil des Ortskerns. Er ist in seinem Charakter zu erhalten und soll durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

Vorplätze befinden sich überwiegend zwischen Gebäuden und Strasse oder anderen Wegen. Hier befinden sich Vorgärten, Parkierungsflächen oder Fussgängerbereiche. Sie prägen den Strassenraum wesentlich. Entsprechend ist ihrer Gestaltung die gebührende Aufmerksamkeit zu widmen.

Unzulässige Materialien¹:

- Ortsfremdwirkende Verbundsteinpflaster
- Glänzende und glatte Oberflächen
- etc.

Empfohlene Materialien¹:

- Mergel
- Kiesflächen
- Gebundene Oberflächen, sofern sie wasserdurchlässig sind
- etc.

Geeignete Stellen für Baumpflanzungen sind im Masterplan ersichtlich.

Änderungen:

- Festlegung des Vorplatzbereiches im Zonenplan
- Ein Grossteil der Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen

¹ siehe Gestaltungsrichtlinien

Änderungen:

- Festlegung des Hofstattbereichs im Teilzonenplan Siedlung «Ortskern».

² Im Hofstattbereich ist eine Strukturvielfalt und die Vernetzung von Grünräumen anzustreben. Versiegelte Beläge sind nur zulässig, wo sie aus funktionalen Gründen notwendig sind.

³ Die bauliche Nutzung ist durch Baubereiche definiert (§ 4.5 - § 4.6).

⁴ Folgende Garteneinrichtungen sind zugelassen: Sitzplatz, Unterstände, Gartenmöblierung und Aussencheminées (max. Fläche 20 m²).

⁵ Die Anlage von orts- und naturfremden Schottergärten ist unzulässig.

§ 7.3 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind mit äusserst Zurückhaltung auszuführen. Solche von mehr als 1.00 m sind nur in steilen Hanglagen zulässig.

Änderungen:

- Neue Regelung

§ 7.4 Einfriedigungen und Geländer

¹ Im Vorplatzbereich dürfen Einfriedigungen und Geländer die Höhe von 1.00 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Farbe und Materialisierung auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Mauern aus kleinformatigen Natursteinen, Sockelmauern, Grünhecken, Trockenmauern, etc.). Sofern die Einfriedigungen und Geländer transparent in Form von Staketen und ohne Sichtschutz ausgestaltet sind, dürfen sie eine Höhe von bis zu 1.20 m aufweisen. Abweichungen von dieser Regelung sind in begründeten Spezialfällen möglich.

Änderungen:

- Neue Regelung

² ~~Im Hofstattbereich dürfen Einfriedigungen und Geländer eine Höhe von 1.80 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten.~~ Sie sind in ortstypischer Farbe und Materialisierung auszuführen. Abweichungen von dieser Regelung sind in begründeten Spezialfällen möglich.

³ Grossformatiges Mauerwerk (Zyklopenmauerwerk und Blockwurf) ist für Mauern nicht gestattet.

siehe Erwägungen RRB

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

siehe Erwägungen RRB

§ 7.5 Garagenrampen und Garagen

¹ Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

² Offene, im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

³ Im Strassenbild sichtbare, freistehende Garagen sind nicht zulässig. Abweichungen von dieser Regelung sind möglich für Garagen, die in Form, Materialisierung und Konstruktion auf die traditionelle dörfliche Architektur Rücksicht nehmen.

siehe Erwägungen RRB

Änderungen:

- Neu: Verbot von im Strassenbild sichtbaren, freistehenden Garagen (bestehende Bauten geniessen Besitzstandgarantie).

§ 7.6 Antennen und Parabolspiegel

¹ Antennen und Parabolspiegel sind nur dann zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

² Sie sind unauffällig an der Fassade oder auf dem Boden zu montieren. Sie können auf dem Dach nur montiert werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird und wenn keine andere Möglichkeit besteht.

siehe Erwägungen RRB

Änderungen:

- Neue Regelung

§ 8 GESCHÜTZTE UND ERHALTENSWERTE OBJEKTE

§ 8.1 Geschützte Bäume

¹ Die im Plan bezeichneten Bäume sind geschützt. Der Schutz erstreckt sich auf den Wurzel- und Kronenbereich. Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, ist im Einvernehmen mit dem Gemeinderat an geeigneter Stelle im Ortskern ein gleichwertiger ortstypischer Ersatzbaum zu pflanzen. Dieser ist ebenfalls zu erhalten und darf nur mit Zustimmung des Gemeinderates verändert werden.

² Vor dem Fällen ist der Gemeinderat rechtzeitig zu orientieren. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

Die Bäume sind durch die Grundeigentümer sachgemäss zu unterhalten und zu pflegen. Auf Wunsch kann die Gemeinde den Unterhalt übernehmen. Dies gilt gleichermaßen für Ersatzbäume sowie die neuen Bäume, welche im Masterplan erhalten sind.

Änderungen:

- Entspricht inhaltlich dem bisherigen Artikel 15 Abs. 1
- Neu: Möglichkeit von finanziellen Beiträgen durch die Gemeinde (vgl. § 16)

§ 8.2 Geschützte Brunnen

Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt und müssen unterhalten werden. Wird aus wichtigen Gründen eine Verschiebung unumgänglich, ist eine Wiedererstellung an geeigneter Stelle vorzunehmen. Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Veränderungen.

Änderungen:

- Entspricht inhaltlich dem bisherigen Artikel 15 Abs. 2
- Neu: Möglichkeit von finanziellen Beiträgen durch die Gemeinde (vgl. § 16)

§ 8.3 Erhaltenswerte Mauern

Die im Plan bezeichneten Mauern sind zu erhalten. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig, dabei haben Materialisierung und Farbgebung auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

Die Mauern im und um das Schlos-sareal sind historisch bedeutend. Die Unterschutzstellung der erhaltenswerten Mauer dient dazu, ein Mitspracherecht des Gemeinderats sicherzustellen.

Änderungen:

- Entspricht inhaltlich dem bisherigen Artikel 15 Abs. 2
- Neu: Möglichkeit von finanziellen Beiträgen durch die Gemeinde (vgl. § 16)

§ 8.4 Geschützte Vorgärten

Die im Plan bezeichneten Vorgärten sind geschützt. Räumliche Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Vorgärten sind ein wichtiger Bestandteil des Ortsbilds, müssen jedoch oft dem Bedarf nach zusätzlichen Parkplätzen weichen. Mit geschickter Gestaltung lässt sich dem Verlust der Vorgärten oft Einhalt gebieten, ohne dass die Erstellung von Parkplätzen verunmöglicht wird. Die Unterschutzstellung der Vorgärten dient dazu, ein Mitspracherecht bei der Gestaltung der Vorplätze sicherzustellen.

Änderungen:

- Neue Bestimmung
- Neu: Möglichkeit von finanziellen Beiträgen durch die Gemeinde (vgl. § 16)

siehe Erwägungen RRB

§ 8.5 Geschützte Wegkreuze

Die im Plan bezeichneten Wegkreuze sind geschützt. Wegkreuze sind an ihren Standort gebunden. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Änderungen:

- *Entspricht inhaltlich dem bisherigen Artikel 15 Abs. 2*

§ 8.6 Wertvolle Baumgruppen

Die im Plan bezeichneten wertvollen Baumgruppen sind soweit als möglich zu erhalten.

Änderungen:

- *Neue Bestimmung*

C WEITERE ZONEN

§ 9 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN IM ORTSKERN

In den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen gelten die Vorschriften der Kernzone sinngemäss. Die Nutzung richtet sich nach dem im Teilzonenplan vorgegebenen Zweck.

Auch öffentliche Werke und Anlagen haben sich in das Ortsbild einzufügen und unterliegen deshalb sinngemäss den gleichen Bestimmungen.

§ 10 DENKMALSCHUTZZONE SCHLOSSANLAGE

In der Denkmalschutzzone Schlossanlage sind Änderungen im Vorplatzbereich und im Hofstattbereich zulässig, sofern der historische und architektonische Wert der Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.

Änderungen:

- *Neue Bestimmung*

§ 11 Uferschutzzone

¹ Pflege- und Nutzungsmassnahmen müssen mit der Zweckbestimmung der Uferschutzzone übereinstimmen.

² Zugelassen sind nur ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.

³ Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Zur Umsetzung der Schutzziele erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Controlling festgelegt.

⁴ Bestehende heckenartige Bepflanzungen in der Uferschutzzone sind zu erhalten.

§ 13 RBV:

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

Änderungen:

- *Neue Bestimmung*

§ 12 GEWÄSSERRAUM

¹ Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Änderungen:

- *Neue Bestimmung*

Art 41c GSchV ist im Anhang enthalten

² Der Gewässerraum ist eine überlagernde Schutzzone. Er kann gemäss § 46 Abs. 3 und 4 RBV ganz in die Nutzungsberechnung der jeweiligen Grundnutzungszone einbezogen werden.

§ 13 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

Vor Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

Änderungen:

- Neue Bestimmung

§ 14 GEFAHRENZONE

§ 14.1 Allgemeine Bestimmungen

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.

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Stein-schlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. (RBG § 30)

² In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.

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

⁴ Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

⁵ In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt grundsätzlich ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen.

§ 14.2 Gefahrenzone Überschwemmung

¹ Gebäude und technische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

² Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.

³ Gebäudeteile, welche unterhalb der Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

⁴ Gebäudehüllen unterhalb der Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

D WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 15 BAUGESUCHE IN DER KERNZONE

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, ein Umgebungsplan, Farb- und Materialmuster usw. einzureichen sind. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist mit diesen ein Umgebungsplan einzureichen. Farb- und Materialmuster sind zum gegebenen Zeitpunkt vorzulegen.

Um die Tragweite von Veränderungen abschätzen zu können, ist eine umfassende Dokumentation notwendig. Entsprechende Unterlagen kann die Gemeinde anfordern.

Der Umgebungsplan beinhaltet Informationen zur Bepflanzung, zu Terrainveränderungen und zur Materialisierung der Bodenbeläge, Stützmauern und Einfriedigungen. Die Gemeinde empfiehlt das Einreichen eines Umgebungsplans beim Baugesuch, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden.

§ 16 ÖFFENTLICHE BEITRÄGE

¹ Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes, dem Mehrwert für das Ortsbild und den entstehenden Mehrkosten.

² Beiträge an Gestaltungen im Sinne des Ortsbildes werden bei geschützten und erhaltenswerten Bauten, ausnahmsweise auch bei Bauten mit Situationswert und erhaltenswerten Objekten geleistet. Sie sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Vorplatzgestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

³ Die Gemeinde eröffnet einen Fonds und stellt jährlich Budgetanträge an die Gemeindeversammlung.

⁴ Die Beiträge richten sich nach der Weisung über die Ausrichtung von Gemeindebeiträgen an Bauten im Ortskern.

Die Gemeinde kann Beiträge sprechen, sie muss jedoch nicht. Damit kann ein Anreiz geschaffen werden, bessere Lösungen zu realisieren. Die Gemeinde kann einen Leitfaden entwerfen, um die Höhe der Unterstützungsbeiträge festzulegen.

Änderungen:

- *Neue Bestimmung*

§ 17 REKLAMEN

Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Werbung kann im Strassen- oder Ortsbild störend wirken. Grössere Elemente sind deshalb bewilligungspflichtig.

Die Gemeinde erstellt ein Reklamentreglement.

Änderungen:

- *Neu: Ermöglichung von Reklamen im Ortskern*

§ 18 GESTALTUNGSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien und Inventare erlassen.

Beispiele solcher Richtlinien und Inventare sind:

- a) Inventarisierung des Ortskerns
- b) Fotoinventar des Ortskerns
- c) Verkehrsberuhigungs- und Strassengestaltungskonzepte
- d) Vorgaben zur Gestaltung von Vorplatz und Hofstattbereichen
- e) Vorgaben zur Farbgebung
- f) Architektonische Richtlinien
- g) Richtlinien zum Vollzug der Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern»
- h) Richtlinien für Unterstützungsbeiträge für Renovationen im Ortskern

Solche Richtlinien sind für den entsprechenden Bereich richtungsweisend.

Änderungen:

- *Neue Bestimmung*

§ 19 LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE

¹ Der Ortskern wird unterteilt in folgende Grundnutzungen. Diese sind einer Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugeordnet:

<i>Zone</i>	<i>LES</i>
Kernzone	III
Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Ortskern:	
Kommunale Einrichtungen (Schule, Parkplatz, Kindergarten, Grünfläche, Spielplatz, Vereinshaus)	II
Kirche	II
Uferschutzzone	-

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 20 VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN

§ 20.1 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglements. Er kann zur Einhaltung der Teilzonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

² Für den Vollzug einzelner Vorschriften kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

Verstösse gegen das Teilzonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes geahndet.

Änderungen:

- *Neue Bestimmung*

§ 20.2 Fachberatung

Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine Fachberatung zur Unterstützung der Bau- und Planungskommission einsetzen. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Bau- und Planungskommission und der Fachberatung.

Änderungen:

- *Entspricht inhaltlich bisheriger Regelung § 16 Abs. 1*

§ 20.3 Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» beantragen.

Ausnahmebewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist.

Änderungen:

- *Aktualisierung der Ausnahmeregelung auf die neue Gesetzgebung*

§ 20.4 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle früheren, mit diesen Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» im Widerspruch stehenden Reglemente und Pläne werden aufgehoben, insbesondere:

- Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kernzone von 1983
- Überbauungsplan Kernzone von 1983
- Richtplan Kernzone von 1983

§ 20.5 Anpassung der Teilzonenvorschriften

Die Teilzonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Teilzonenvorschriften sind diese zu revidieren.

15 Jahre ist der in den Gesetzen vorgesehene Planungshorizont.

§ 20.6 Rechtskraft

Die von der Gemeinde beschlossenen Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

F Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 21.02.2022

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 24.03.2022

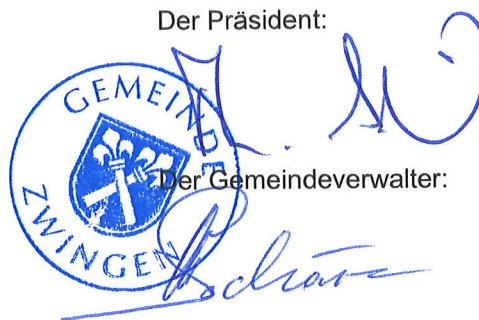
Der Präsident:

Referendumsfrist: 23.04.2022

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 21 vom 27.05.2022

Planaufgabe vom 27.05. bis 27.06.2022



Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Die Landschreiberin:

mit Beschluss Nr. 2025-937 vom 24. Juni 2025

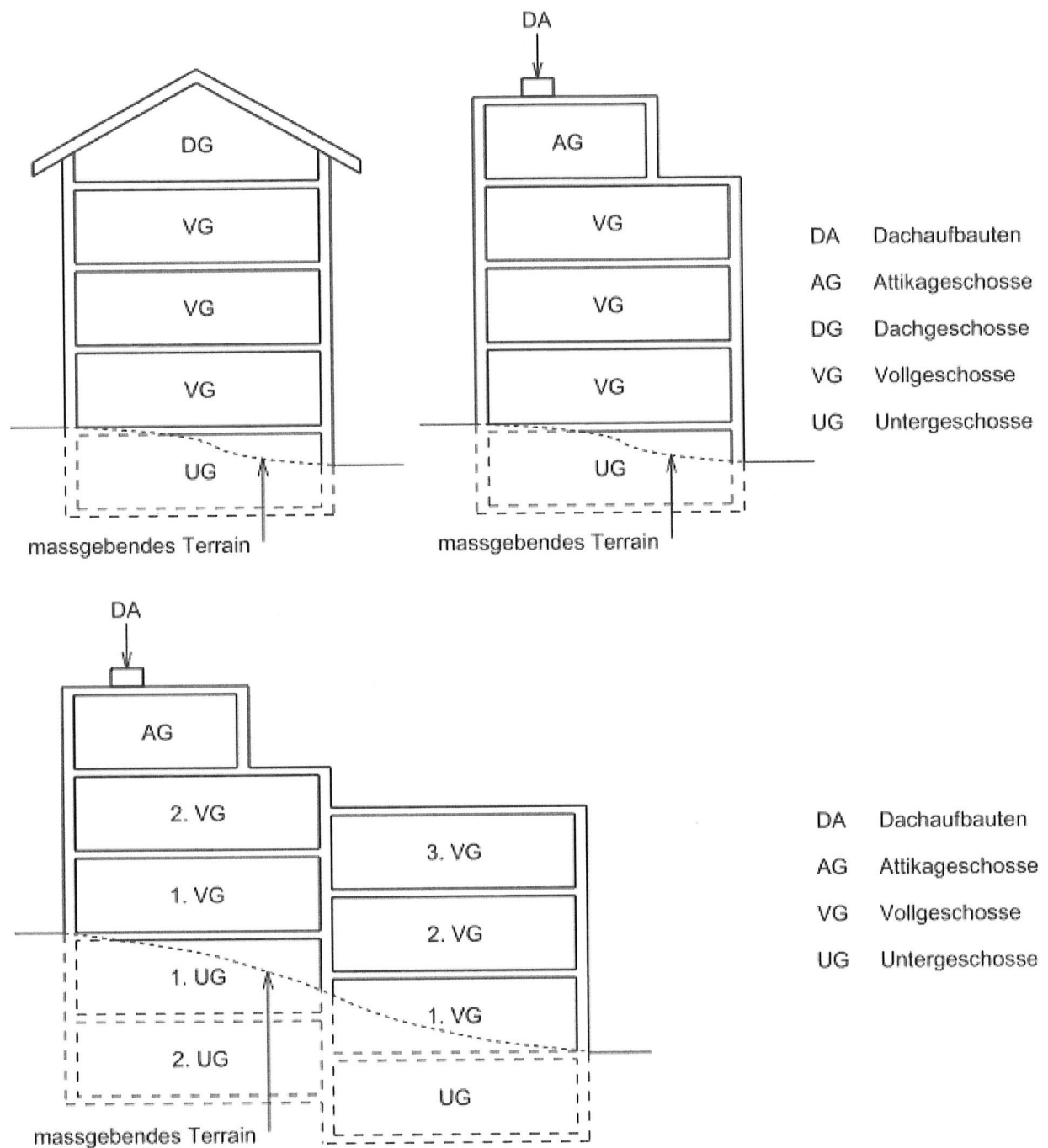
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 51 vom 26. Juni 2025

LISTE DER FÜR PLANUNG UND BAUWESEN WICHTIGEN GESETZESGRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN UND GEMEINDEERLASSE

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NLG ber	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung zum WaG

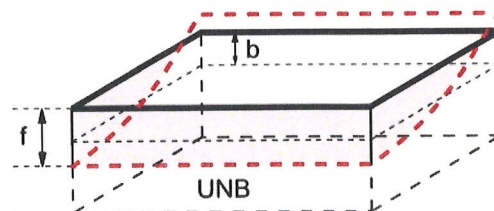
Anhang

Geschosse

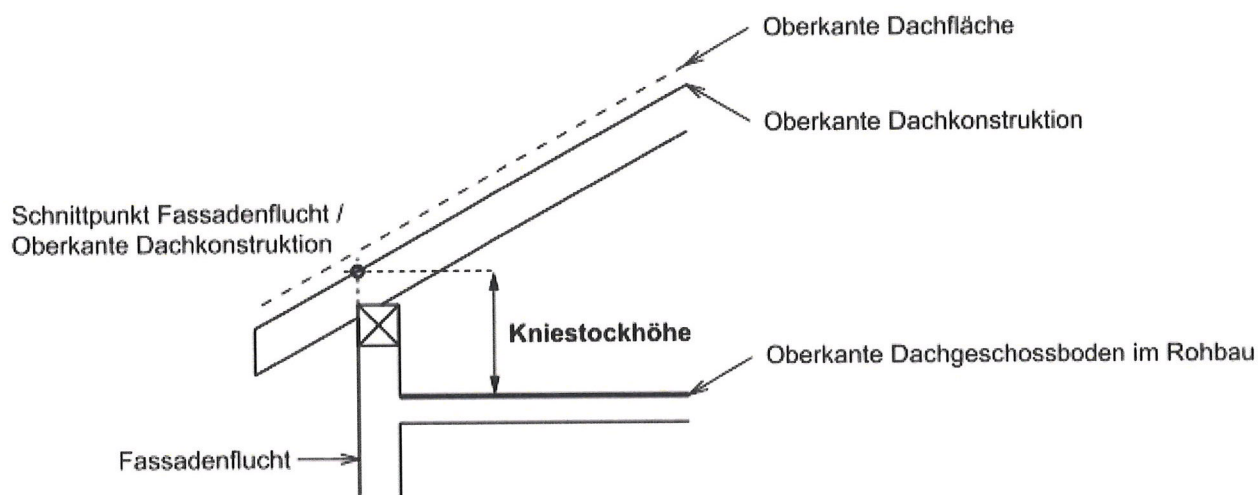


Untergeschosse / Untergeschosshöhe

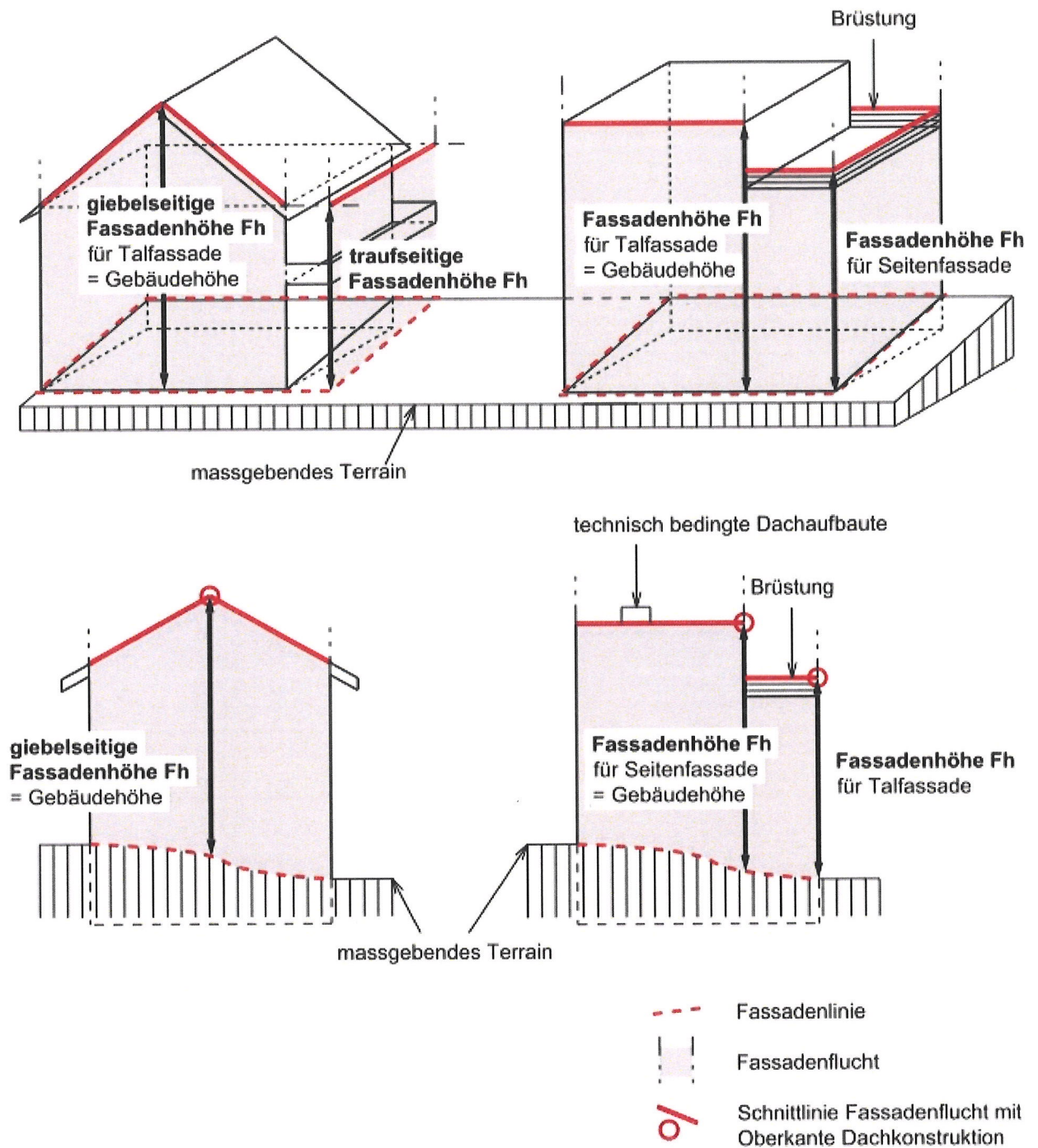
- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitssmass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie



Kniestockhöhe

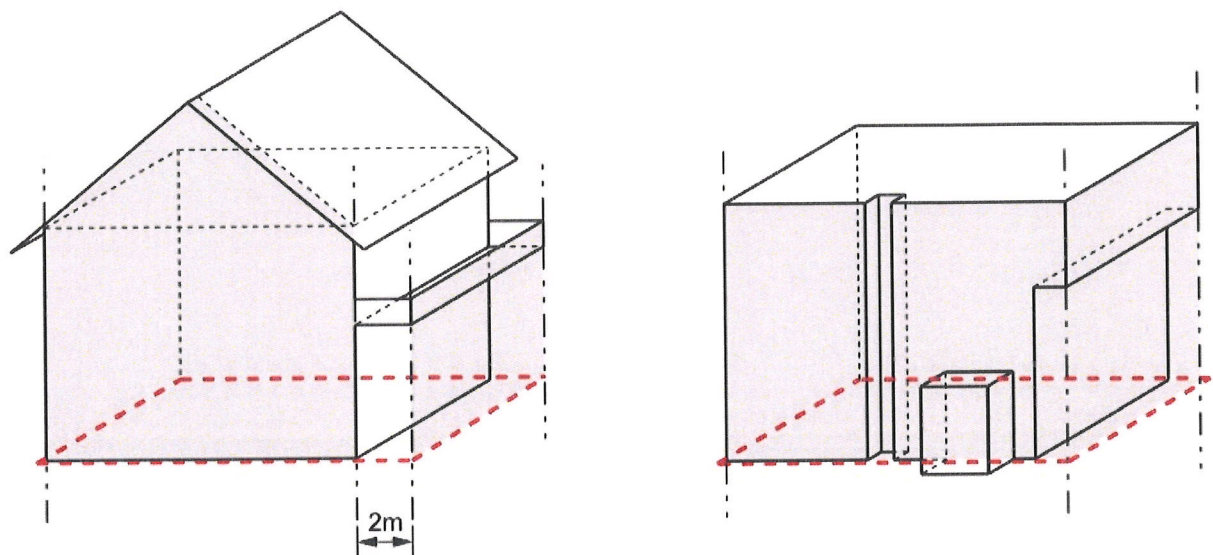


Fassadenhöhe / Gebäudehöhe

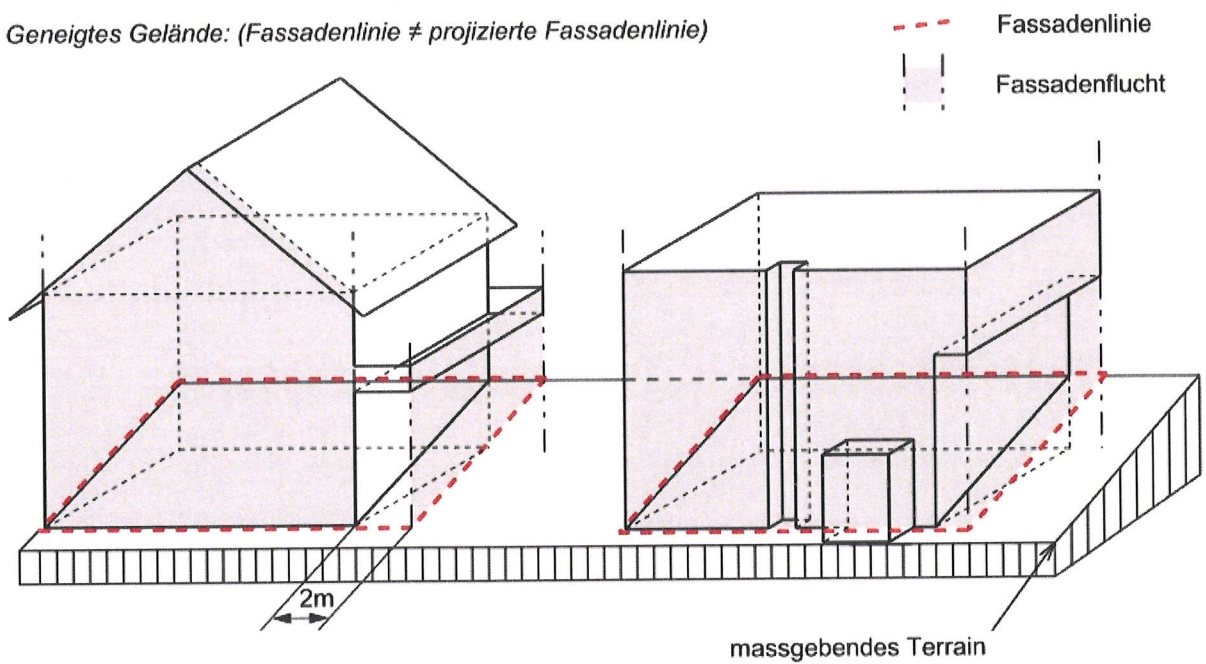


Fassadenlinie / projizierte Fassadenlinie / Fassadenflucht

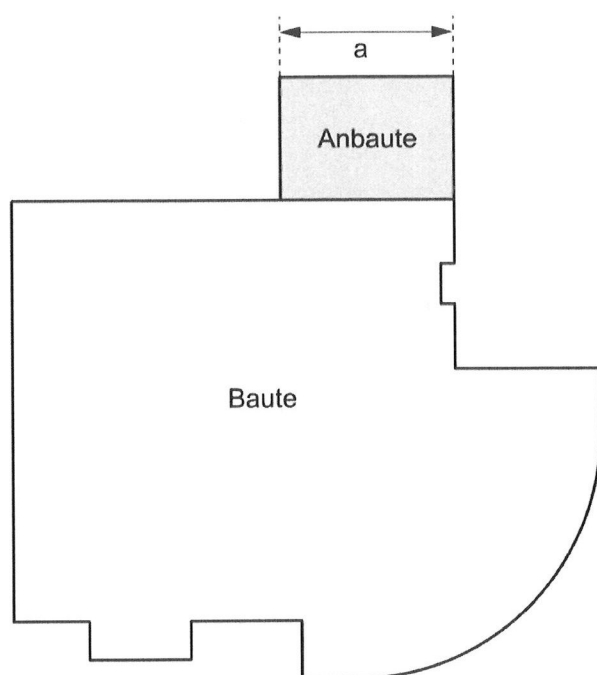
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



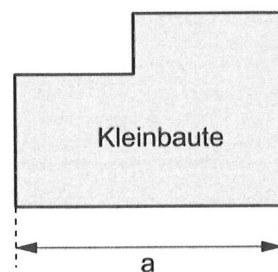
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



Anbauten und Kleinbauten



-  nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt
- a Länge der Anbaute bzw. Kleinbaute



Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998

Art. 41c Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums

¹ Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:

- a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
- a^{bis},⁴⁹ zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
- b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
- c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -eileitung dienen;
- d.⁵⁰ der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen.⁵¹

² Anlagen sowie Dauerkulturen nach Artikel 22 Absatz 1 Buchstaben a–c, e und g–i der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung vom 7. Dezember 1998⁵² im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind.⁵³

³ Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

⁴ Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013⁵⁴ als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Diese Anforderungen gelten auch für die entsprechende Bewirtschaftung von Flächen ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche.⁵⁵

^{4bis} Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnlinien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach den Absätzen 3 und 4 bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.⁵⁶

⁵ Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

⁶ Es gelten nicht:

- a. die Absätze 1–5 für den Teil des Gewässerraums, der ausschliesslich der Gewährleistung einer Gewässernutzung dient;
- b. die Absätze 3 und 4 für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

⁴⁹ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. März 2017, in Kraft seit 1. Mai 2017 (AS 2017 2585).

⁵⁰ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. März 2017, in Kraft seit 1. Mai 2017 (AS 2017 2585).

⁵¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 4. Nov. 2015, in Kraft seit 1. Jan. 2016 (AS 2015 4791).
SR 910.91

⁵² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 4. Nov. 2015, in Kraft seit 1. Jan. 2016 (AS 2015 4791).
SR 910.13

⁵³ Fassung gemäss Anhang 9 Ziff. 2 der Direktzahlungsverordnung vom 23. Okt. 2013, in Kraft seit 1. Jan. 2014 (AS 2013 4145).

⁵⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. März 2017, in Kraft seit 1. Mai 2017 (AS 2017 2585).