

56 / ZRS / 2 / 1

**Exemplar
Amt für Raumplanung**

**Stand der Nachführung:
RRB 311 vom 06.03.2018**



**GEMEINDE RICKENBACH
NACHGEFÜHRTES REGLEMENT**

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

Änderungen/Ergänzungen/Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Bemerkung
56/ZRS/2/1	311	06.03.2018	Art. 57a, 57b
56/ZRS/2/0	957	23.06.2009	Erstfassung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ERLASS	5
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 Haupt- und Nebenbauten	8
3.2 Gebäudeprofil	8
Art. 7 Gewachsenes Terrain	8
Art. 8 Geschosszahl	8
Art. 9 Fassadenhöhe (Skizze in der Beilage)	9
Art. 10 Gebäudehöhe (Skizze in der Beilage)	9
Art. 11 Abgrabungen am Gebäude (Skizze in der Beilage)	9
Art. 12 Versetzte Bauweise	10
Art. 13 Höhere Bauteile	10
Art. 14 Gebäudelänge	10
Art. 15 Schwierige topografische Verhältnisse	10
3.3 Umgebungsgestaltung	10
Art. 16 Geländeänderungen	10
Art. 17 Naturnahe Gestaltung	11
Art. 18 Lagerplätze	11
Art. 19 Reklameeinrichtungen	11
Art. 20 Stützmauern und Einfriedigungen	11
3.4 Weitere Vorschriften	12
Art. 21 Immissionsschutz	12
Art. 22 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	12
Art. 23 Quartierplanung	13
Art. 24 Parkierung	13
Art. 25 Rationelle Energienutzung (Energiebonus Bebauungsziffer)	14
Art. 26 Antennenanlagen für Funk- und TV-Anlagen	14
4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN	14
4.1 Kernzone	14
Art. 27 Nutzungsart	14
Art. 28 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	15
Art. 29 Abbrüche	15
Art. 30 Gebäudekategorien	15
Art. 31 Erhaltenswerte Bauten (substanziell und strukturell)	15
Art. 32 Erhaltenswerte Bauvolumen	16
Art. 33 Übrige Bauten	16
Art. 34 Dachform (Skizze in der Beilage)	16
Art. 35 Dachgestaltung (Skizze in der Beilage)	17
Art. 36 Vorplatzbereich	18

Art. 37 Garagerampen	18
Art. 38 Gestaltungsrichtlinien	18
Art. 39 Ersatz von Bauten in der Kernzone (K2, KR, BHZ)	18
4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	19
Art. 40 Nutzungsart in Wohnzonen	19
Art. 41 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	19
Art. 42 Dachgestaltung (Skizze in der Beilage)	19
Art. 43 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern (Skizze in der Beilage)	19
Art. 44 Dachaufbauten und Attikageschosse auf Flachdächern	20
4.3 Gewerbebezonen	20
Art. 45 Nutzungsart	20
Art. 46 Angrenzende Zonen	21
Art. 47 Schutzbepflanzungen	21
4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	21
Art. 48 Nutzungsart	21
Art. 49 Vorschriften	22
4.5 Uferschutzzonen	22
Art. 50 Schutzziel	22
Art. 51 Schutzvorschriften	22
4.6 Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte	23
Art. 52 Schutzziel, Zweck	23
Art. 53 Schutzvorschriften	23
4.7 Archäologische Schutzobjekte	23
Art. 54 Schutzziel, Beschreibung	23
Art. 55 Schutzvorschriften	24
4.8 Spezialzone Bauernhof BHZ	24
Art. 56 Zweck	24
Art. 57 Vorschriften	24
4.9 Gefahrenzonen	25
Art.57a Gefahrenzonen allgemein	25
Art.57b Gefahrenzone Überschwemmung	25
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27
Art. 58 Vollzug	27
Art. 59 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	27
Art. 60 Bestandesgarantie für bestehende Bauten	27
Art. 61 Aufhebung früherer Beschlüsse	27
Art. 62 Inkrafttreten	27
ANHANG	29
Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte	29
BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG	30
Gemeinde	30
Kanton	30
BEILAGEN (ORIENTIEREND)	31
Erläuterungsskizze zulässige Dachformen (gemäss Art. 35 und 43)	31
Erläuterungsskizze Fassaden- und Gebäudehöhe (Art. 9, 10, 11)	32
Erläuterungsskizze Dachform Kernzone (Art. 34)	33

Erläuterungsskizze Dachgestaltung (Art. 36 und 44)	33
Gesetzeshinweise	34

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 ⁱZweck, Geltungsbereich

1

ⁱⁱDie Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenplan Siedlung, Massstab 1:1'000
- 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	Kernrandzone	Bauernhofzone	Wohnzone		Wohn- / Geschäftszone	Gewerbezone
Zonenbezeichnung	K2	KR	BHZ	W1	W2	WG2	G1
Vollgeschosszahl (Art. 8)	2	1	2	1	2	2	frei
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei	frei	Art. 45
Zulässige Bebauungsziffer in % (Art. 4)	50	50	50	28	28	28	frei
Bonus für energieeffiziente Gebäude: zusätzliche Bebauungsziffer in % (Art. 25)	2	2	2	2	2	2	--
Fassaden (Art. 9)							
Hauptgebäude: Maximalhöhe (m)							
- ab tiefstem Terrainpunkt	10.0	5.0	10.0	6.5	7.0	7.5	frei
- ab höchstem Terrainpunkt	7.5	4.5	7.5	4.5	1)	7.0	
Nebengebäude: Maximalhöhe (m)							
- ab höchstem Terrainpunkt	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	
Gebäudehöhe (Art. 10)							
Hauptgebäude: Maximalhöhe (m)							
- ab tiefstem Terrainpunkt	17.0	9.5	17.5	10.0	10.5	11.5	10.0
- ab höchstem Terrainpunkt	15.0	9.0	15.0	8.0	1)	11.0	1)
Nebengebäude: Maximalhöhe (m)							
- ab höchstem Terrainpunkt	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	
Maximale Gebäudelänge in m (Art. 14)	frei	15.0	frei	25.0	25.0	30.0	frei
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptbauten (Art. 34, Art. 42)	Satteldach min. 40°	Satteldach min. 40°	Satteldach min. 40°	frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Nebenbauten (Art. 34, Art. 42)	Pulldach, Satteldach min. 25°	Pulldach, Satteldach	Pulldach, Satteldach	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten (Art. 35, Art. 43)	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Art. 22)	III	III	III	II	II	II	III
Spezifische Reglementsartikel	Kap. 4.1	Kap. 4.1	Kap. 4.8	Kap. 4.2	Kap. 4.2	Kap. 4.2	Kap. 4.3

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

3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

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

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.⁵

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, Windfänge, 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 Vollgeschosszahl;
- c. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- 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. Mehrstärken von Aussenwänden über 35 cm im Rahmen energiesparender Bauweisen.

³ § 46 Abs. 1 RBV

⁴ § 46 Abs. 2 RBV

⁵ § 47 Abs. 1 RBV

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁶

2

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

Art. 6 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.

3.2 Gebäudeprofil

Art. 7 Gewachsenes Terrain

1

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.⁷

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.⁸

Art. 8 Geschosszahl

1

Die Anzahl zulässiger Geschosse ergibt sich aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (§ 74 RBV).

2

Für die Zonen W1, W2 und WG2 stellt die in der Zonentabelle angegebene Vollgeschosszahl ein Richtwert dar. Für die Kernzonen K2 und BHZ ist die Vollgeschosszahl bindend.

⁶ § 50 Abs. 1 RBV

⁷ § 8 Abs. 1 RBV

⁸ § 8 Abs. 2 RBV

Art. 9 Fassadenhöhe (Skizze in der Beilage)

1

Für Hauptgebäude wird die Fassadenhöhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Punkt des gewachsenen, respektive abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite gemessen. In Zonen, die Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau der Fassadenoberkante für den ganzen Baukörper.

2

Die Fassadenhöhe von Nebengebäuden wird entsprechend gemessen, jedoch wird vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains ausgegangen.

Art. 10 Gebäudehöhe (Skizze in der Beilage)

1

Für Hauptgebäude wird die Gebäudehöhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten, respektive höchsten Punkt des gewachsenen, respektive abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion gemessen. In Zonen, die Gebäudehöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau für den ganzen Baukörper.

2

Die Gebäudehöhe von Nebengebäuden wird entsprechend gemessen, jedoch wird vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains ausgegangen.

3

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

Art. 11 Abgrabungen am Gebäude (Skizze in der Beilage)

1

In den Zonen W1, W2 und WG2 sind Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) über den ganzen Gebäudeumfang zulässig. Dabei darf die zulässige Fassaden- resp. Gebäudehöhe nicht überschritten werden. In der Gewerbezone G1 bestehen keine Abgrabungslimiten.

2

Für die Zonen W1, W2 und WG2 gilt: Für Garageneinfahrten und Eingänge darf die Abgrabungstiefe auf maximal 3.0 m erweitert werden. In diesem Bereich darf die geltenden Fassaden- resp. Gebäudehöhen überschritten werden. Die Gesamtlänge dieser Abgrabung darf 1/3 des Gebäudeumfangs nicht überschreiten.

3

In den Kernzonen K2 und BHZ ist primär Rücksicht auf das Ortsbild zu nehmen (Art. 28, 36, 37). Abgrabungen können bis auf das definierte Mass genehmigt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 12 Versetzte Bauweise

Bei versetzter Bauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen, respektive abgegrabenen Terrain gemessen. Die Fassadenlänge gilt für den gesamten Baukörper.

Art. 13 Höhere Bauteile

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

Art. 14 Gebäudelänge

1

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

2

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

3

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukörper zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Händen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass über 17.0 m lange geradlinige Fassadenflächen mindestens einmal um 1.0 m (horizontal gemessen) und Dachflächen um mindestens 0.5 m (vertikal gemessen) abgesetzt oder gegliedert werden.

Art. 15 Schwierige topografische Verhältnisse

Bei schwierigen topografischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbau der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisationstechnischen Gründen können bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Abgrabungen am Gebäude Ausnahmen im Sinne von § 7 RBV bewilligt werden.

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 16 Geländeänderungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.5 m nicht überschreiten.

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbezonnen unterliegen keiner Restriktion.

Art. 17 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, Gebüschgruppen) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine etc.)
- Kompostierung im eigenen Garten
- Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten

Art. 18 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. Ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Geräte und Mistwürfe.

2

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

Art. 19 Reklameeinrichtungen

Reklameeinrichtungen haben sich nach der kantonalen Verordnung über Reklamen (RVo)⁹ zu richten

Art. 20 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.¹⁰

2

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.¹¹

⁹ § 92 Abs. 1 RBG

¹⁰ § 92 Abs. 2 RBG

¹¹ § 92 Abs. 2 RBG

3

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2.5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.¹²

4

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.¹³

5

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹⁴ (§ 80 EG ZGB¹⁵)

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 21 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹⁶

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.¹⁷

Art. 22 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV¹⁸) festgelegt.

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Zonen, in welchen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung¹⁹ möglich sind.

¹² § 92 Abs. 3 RBG

¹³ § 92 Abs. 4 RBG

¹⁴ § 92 Abs. 5 RBG

¹⁵ Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 30. Mai 1911, SGS 211

¹⁶ § 87 Abs. 1 RBG

¹⁷ § 87 Abs. 2 RBG

¹⁸ Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, SGS 814.41

¹⁹ Art. 2 Abs. 6 LSV

3

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

Zone (gemäss Zonen plan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Kernzonen	K2, KR, BHZ	III
Wohnzonen	W1	II
Wohnzonen	W2	II
Wohn- / Geschäftszonen	WG2	II
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	II
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

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

Art. 23 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. Das vereinfachte Verfahren ist nicht möglich.

2

Die Durchführung von Quartierplanungen ist in jeder Bauzone möglich.

Art. 24 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 RBV.²⁰

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.²¹

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt. das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.²²

²⁰ § 70 Abs. 1 RBV

²¹ § 70 Abs. 2 RBV

²² § 70 Abs. 3 RBV

Art. 25 Rationelle Energienutzung (Energiebonus Bebauungsziffer) *siehe Erwägungen RRB*

1

~~Bauten, die mindestens nach Minergie-Standard oder Minergie-P-Standard saniert oder gebaut werden, erhalten einen Bonus. Die jeweils zonenrechtlich gültige Bebauungsziffer kann um 2 Prozentpunkte erhöht werden.~~

2

~~Der Nachweis muss im Rahmen der Baubewilligung erbracht werden.~~

Art. 26 Antennenanlagen für Funk- und TV-Anlagen

1

Die Errichtung von Antennenanlagen für Funk- und TV-Empfang unterliegt der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist gemäss § 92 RBV der Gemeinderat.

2

Antennenanlagen müssen so platziert werden, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Es muss diesbezüglich die schonendste Variante gewählt werden, die technisch möglich und verhältnismässig ist.

4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN**4.1 Kernzone****Art. 27 Nutzungsart**

1

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.²³

2

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

3

Betrieblich notwendige Erweiterungen von landwirtschaftlichen und kleingewerblichen Betrieben sind gestattet, wenn die entsprechende Nutzung dem Dorfkern angepasst ist und keine übermässigen Immissionen entstehen.

4

Es wird in K2 (eigentliche Kernzone) und KR (Kernrandzone) unterschieden. Die Kernzone K2 wird teilweise überlagert mit dem Vorplatzbereich.

²³ § 22 Abs. 1 RBG

Art. 28 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

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

2

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. Der Gemeinderat kann weitere Fachinstanzen beiziehen.

Art. 29 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.²⁴

Art. 30 Gebäudekategorien

1

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

- substanziell erhaltenswerte Bauten
- strukturell erhaltenswerte Bauten
- erhaltenswerte Bauvolumen

Die übrigen Bauten sind im Zonenplan nicht speziell gekennzeichnet.

2

Bei den im Zonenplan mit einem Stern bezeichneten Gebäuden handelt es sich um geschützte Kulturdenkmäler, welche unabhängig von diesen Zonenvorschriften unter kantonalem Schutz stehen. Für diese Objekte gelten die Bestimmungen für kantonal geschützte Kulturdenkmäler (§§ 8 und 9 DHG²⁵). Bauliche Änderungen im Innern und am Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 31 Erhaltenswerte Bauten (substanziell und strukturell)

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.

²⁴ § 120 Abs. 2 RBG

²⁵ Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992, SGS 791

2

Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Dabei ist darauf zu achten, die substanziell erhaltenswerte Bauten möglichst integral zu erhalten. Bei den strukturell erhaltenswerten Bauten ist bei einem Umbau- oder Erneuerungsvorhaben zu prüfen, welche Gebäudeteile zu erhalten sind.

3

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

Art. 32 Erhaltenswerte Bauvolumen

1

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

2

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

Art. 33 Übrige Bauten

1

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

2

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

3

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

Art. 34 Dachform (Skizze in der Beilage)

1

In den Kernzonen sind für Hauptbauten Satteldächer mit mindestens 40° Neigung zu erstellen.

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

Für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude und für Wintergärten sind Dachneigungen von mindestens 25° zugelassen. Für angebaute Nebengebäude sind auch vom Hauptgebäude abgeschleppte Pultdächer mit mindestens 25° Neigung zugelassen.

Art. 35 Dachgestaltung (Skizze in der Beilage)

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 harmonieren und sich dem Dorfbild anpassen. Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln oder gleichwertigem Material einzudecken und farblich an die umgebende Dachlandschaft anzupassen. Pultdächer auf Nebengebäuden sind nur in der vom Hauptgebäude abgeschleppten Form zulässig.

3

Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen:

- Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild
- feingliedrige Konstruktion wählen
- die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1.0 m. Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen
- pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten zugelassen
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite 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
- Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4

Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1,8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: max. 2.5 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 2 % der dazugehörigen Dachfläche
- Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik und Warmwasser): max. 30 % der zugehörigen 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. 36 Vorplatzbereich

1

Der Vorplatzbereich ist als Element des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan als Vorplatzbereich bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone oder die OeWA-Zone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten. Im Randbereich kann von diesem Grundsatz abgewichen werden, falls dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild entsteht und eine Kompensation angeboten wird.

2

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

3

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

4

Bestehende Vorgärten und Grünbereiche sind in ihrem Umfang und an ihrem Standort zu erhalten 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. Umnutzungen und bauliche Veränderungen innerhalb des Vorplatzbereiches sind vorgängig dem Gemeinderat anzuzeigen.

5

Einfriedigungen, Mauern und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

6

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

Art. 37 Garagerampen

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

Art. 38 Gestaltungsrichtlinien

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

Art. 39 Ersatz von Bauten in der Kernzone (K2, KR, BHZ)

1

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.

2

Eine Überschreitung der Richtgrösse der Vollgeschosszahl und der Bebauungsziffer sowie Abweichungen von den Gebäudeprofilvorschriften ist im Fall des Bautenersatzes zulässig.

3

Sämtliche Bauten müssen sich in ihrem Erscheinungsbild dem Ortskern anpassen.

4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 40 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.²⁶

2

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

Art. 41 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.²⁷

2

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

Art. 42 Dachgestaltung (Skizze in der Beilage)

In den Zonen W1, W2 und WG2 ist die Dachgestaltung frei. Die Formen und Proportionen haben jedoch ästhetisch zu befriedigen. Bei Satteldächern mit Quergiebel, Kreuzgiebel und Wiederkehr hat die Trauflänge des Hauptdaches mindestens die Hälfte der Gebäudelänge zu betragen.

Art. 43 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern (Skizze 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.

²⁶ § 21 Abs. 1 RBG

²⁷ § 21 Abs. 2 RBG

2

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

3

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

4

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

Art. 44 Dachaufbauten und Attikageschosse auf Flachdächern

1

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

2

Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

3

Die Attikageschosse müssen gegenüber der darunter liegenden Fassaden auf allen Seiten mindestens einen Rücksprung von 1.0 m aufweisen. Ausgenommen sind Erschliessungsanlagen (Treppe).

4

Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12 m² überdacht werden.

4.3 Gewerbebezonen

Art. 45 Nutzungsart

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.²⁸

2

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

²⁸ § 23 Abs. 1 RBG

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.²⁹

Art. 46 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.

2

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

Art. 47 Schutzbepflanzungen

1

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

2

Zur besseren Einpassung ins Dorf- und Landschaftsbild können bei Gebäudeteilen, Lagerplätzen, Abgrabungen und Stützmauern zusätzliche Gestaltungsmassnahmen und Bepflanzungen verlangt werden.

4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 48 Nutzungsart

1

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

- 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.³⁰

²⁹ § 23 Abs. 5 RBG

³⁰ § 24 Abs. 1 RBG

2

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.³¹

3

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

Art. 49 Vorschriften

1

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

2

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

3

Für erhaltenswerte Bauten (substanziell und strukturell) und für erhaltenswerte Bauvolumen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone sinngemäss.

4.5 Uferschutzzonen

Art. 50 Schutzziel

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.³²

Art. 51 Schutzvorschriften

1

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

2

Entlang dem offenen Gewässer darf weder gepflügt und gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden. Angrenzender Weidebetrieb ist abzuführen.

3

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

³¹ § 24 Abs. 2 RBG

³² §13RBV

4

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

5

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

4.6 Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte

Art. 52 Schutzziel, Zweck

1

Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte bezwecken:

- a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.³³

2

Die im Zonenplan eingetragenen geschützten Einzelbäume, erhaltenswerte Natursteinmauern, Dorfbrunnen und besondere Vorgärten stellen Naturschutz Einzelobjekte und Naturschutzzonen im Sinne des Gesetzes dar. Diese Grundstücksteile können in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen werden.

Art. 53 Schutzvorschriften

1

Die im Zonenplan aufgeführten Objekte sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Im Anhang sind die Schutzziele sowie die spezifischen Schutz- und Pflegevorschriften verbindlich festgelegt.

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.

4.7 Archäologische Schutzobjekte

Art. 54 Schutzziel, Beschreibung

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.³⁴

2

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

³³ § 10 Abs. 1 RBV

³⁴ § 19 RBV

3

Die archäologische Schutzzone umfasst Reste einer Wuhr des ehemaligen Schlossweihers, angelegt um 1510, zugehörig zur Farnsburg, aufgehoben 1799.

Art. 55 Schutzvorschriften

In 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.

4.8 Spezialzone Bauernhof BHZ

Art. 56 Zweck

Die Spezialzone Bauernhof im Sinne § 28 lit. d RBG soll die Existenz von einzelnen Landwirtschaftsbetrieben innerhalb des Siedlungsgebietes sichern.

Art. 57 Vorschriften

1

Zugelassen sind landwirtschaftliche Bodennutzung sowie notwendige Betriebsgebäude und Wohnbauten für Bewirtschafter samt Familie und für Personen, die im Landwirtschaftsbetrieb hauptberuflich arbeiten und dadurch zu einem überwiegenden Teil ihr Auskommen finden.

2

Die Errichtung von angemessenem Wohnraum für die abtretenden Generationen in Form einer Stöckliwohnung ist gestattet.

3

Die landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen sind so auszuführen, abzuändern und zu unterhalten, dass sie möglichst wenig Immissionen (Lärm, Staub, üble Gerüche) erzeugen. Diese müssen für die Nachbarschaft zumutbar sein. Insbesondere sind bodenunabhängige Betriebe wie z.B. Zucht- und Mastställe, die auf die Nachbarschaft unzumutbare Lärm- und Geruchsimmissionen zur Folge haben, unzulässig.

4

Grundsätzlich gelten die Vorschriften der Kernzone sinngemäss. Neu- und Umbauten müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Ausnahmen für Ökonomiebauten mit grösseren Gebäudekuben sind möglich, sofern sie sich gut in die charakteristische Siedlungsstruktur einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im übrigen findet innerhalb dieser Zone das BGG³⁵ Anwendung.

³⁵ Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, SGS 211.412.11

4.9 Gefahrenzonen

Art.57a Gefahrenzonen allgemein³⁶

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.³⁷

2

In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt ein uneingeschränktes Bauverbot für sämtliche bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen. Im Sinne von S 46 Abs. 3 RBV können Parzellenteile, welche in der Gefahrenzone erheblicher Gefährdung liegen, in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

3

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

4

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

Art.57b Gefahrenzone Überschwemmung³⁸

1

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

2

Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind:

- Ü1: 0.25 m
- Ü2: 0.50 m
- Ü3: 0.75 m
- Ü4: 1.00 m

Die Hochwasserkoten werden gemessen ab dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) überschwemmt werden kann.

³⁶ Mutation 56/ZRS/2/1 RRB Nr. 311 vom 06.03.2018

³⁷ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.

³⁸ Mutation 56/ZRS/2/1 RRB Nr. 311 vom 06.03.2018

Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefe; infolge Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

3

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

4

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

5

Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden und Gebäudehöhe ab der Kote des geschütteten Geländes, jedoch höchstens ab der massgebenden Hochwasserkote, gemessen.

6

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann die Baubewilligungsbehörde auf begründeten Antrag des Gemeinderates in Kernzonen Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 3 und 4 aus Gründen des Ortsbildschutzes gewähren. In der Kernzone sind Aufschüttungen des Geländes zum Hochwasserschutz nicht zulässig.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 58 Vollzug

1

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

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine beratende Kommission einsetzen. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer beratenden Fachinstanz empfohlen.

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. 59 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. 60 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.³⁹

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.⁴⁰

Art. 61 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

Art. 62 Inkrafttreten

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

³⁹ § 109 RBG

⁴⁰ § 110 RBG

ANHANG

Naturschutzzonen und Naturschutzzeleobjekte

Dieser Anhang bildet Bestandteil des Zonenreglements Siedlung und ist grundeigentumsverbindlich.

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

Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
Einzelbäume	Erhaltung und Pflege. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.
Brunnen	Erhaltung und Pflege der Dorfbrunnen an ihrem typischen Standort
Vorgärten und Grünflächen innerhalb des Vorplatzbereiches der Kernzone	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

BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG

Ursprüngliches Reglement

Gemeinde

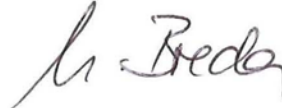
Beschluss des Gemeinderates:	28.10.2008
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	02.12.2008
Referendumsfrist:	03.12.2008 bis 01.01.2009
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1/2 vom	8.1.2009
Planaufgabe vom	8.1.2009 bis 6.2.2009

Namens des Gemeinderates:

Der/Die Präsident/in:



Der/Die Gemeindeverwalter/in:


**Kanton**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ... vom Datum ⁹⁵⁷ 23. Juni 2009

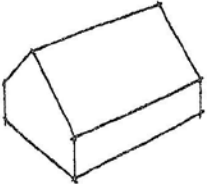
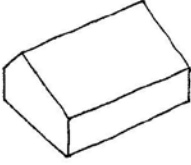
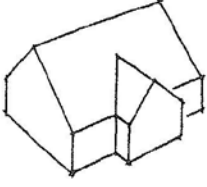
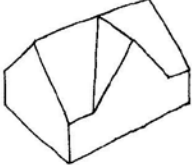
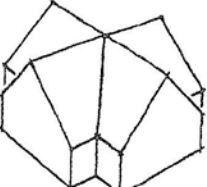
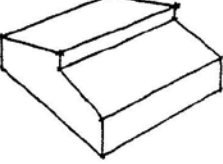
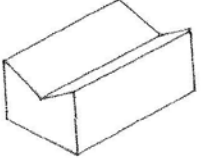
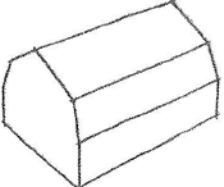
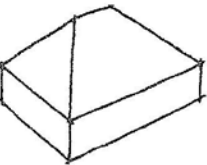
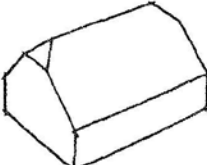
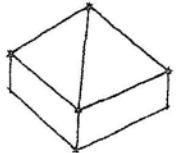
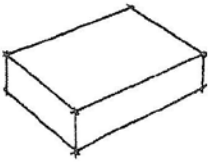
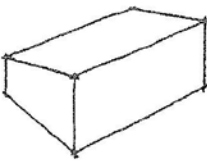
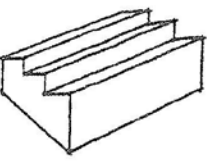
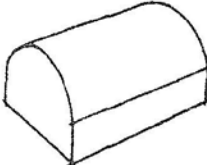
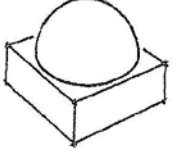
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ²⁴ vom Datum 25.6.09

Der Landschreiber:

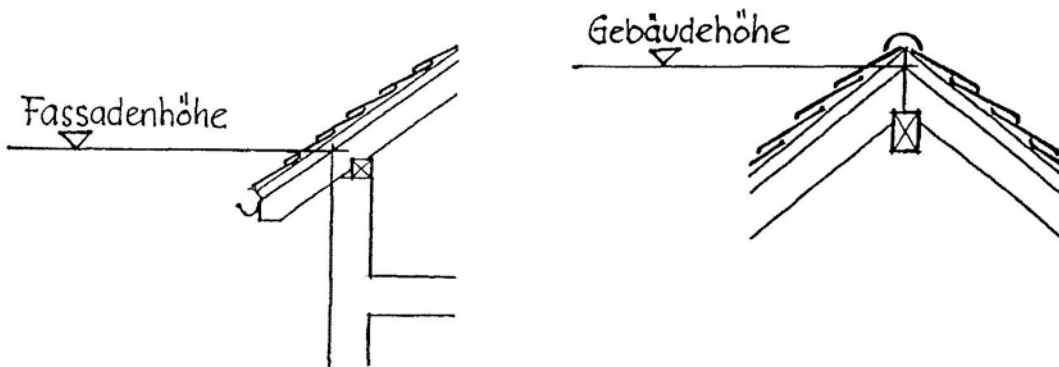
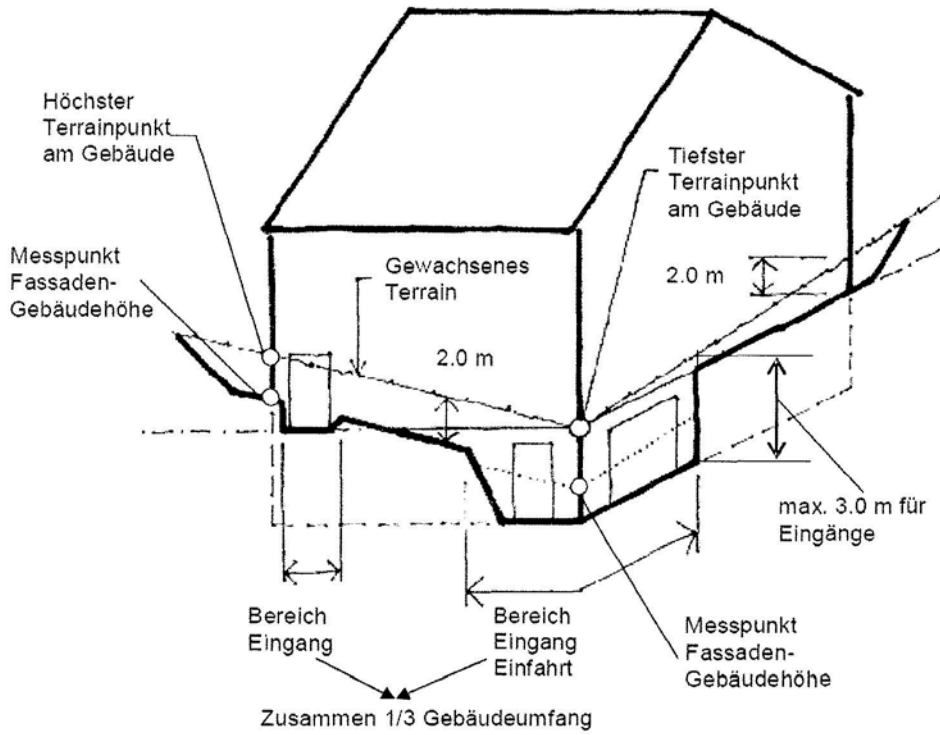


BEILAGEN (ORIENTIEREND)

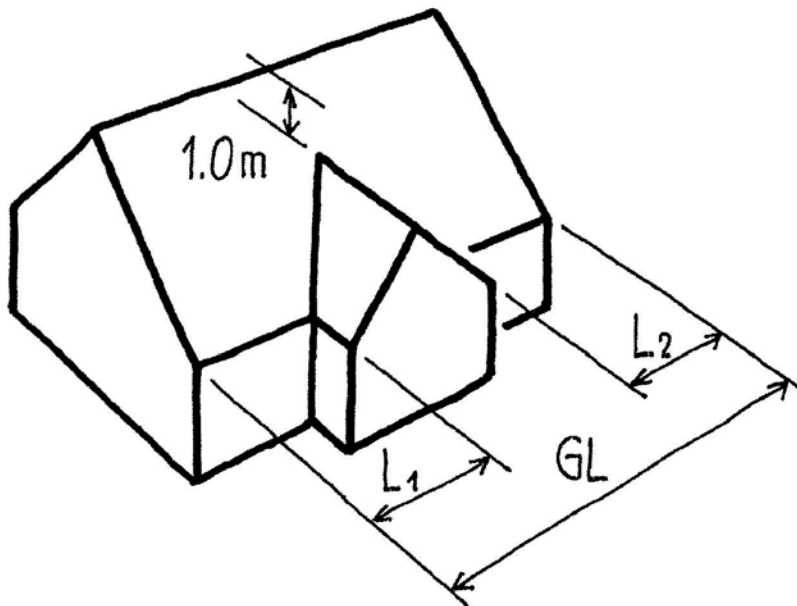
Erläuterungsskizze zulässige Dachformen (gemäss Art. 35 und 43)

<p>Satteldach</p>  <p>K, KR BHZ zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Asymmetrisches Satteldach</p>  <p>K KR BHZ zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Satteldach mit Wiederkehr</p>  <p>K KR BHZ zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Satteldach mit Quer- giebel</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>
<p>Kreuzgiebeldach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Abgesetztes Pultdach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig</p>	<p>Inverses Satteldach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Mansardendach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>
<p>Walmdach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Krüppelwalmdach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W Zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Zeltdach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Flachdach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>
<p>Pultdach</p>  <p>K KR BHZ zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Sheddach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Tonnendach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>	<p>Kuppeldach</p>  <p>K KR BHZ nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>

Erläuterungsskizze Fassaden- und Gebäudehöhe (Art. 9, 10, 11)

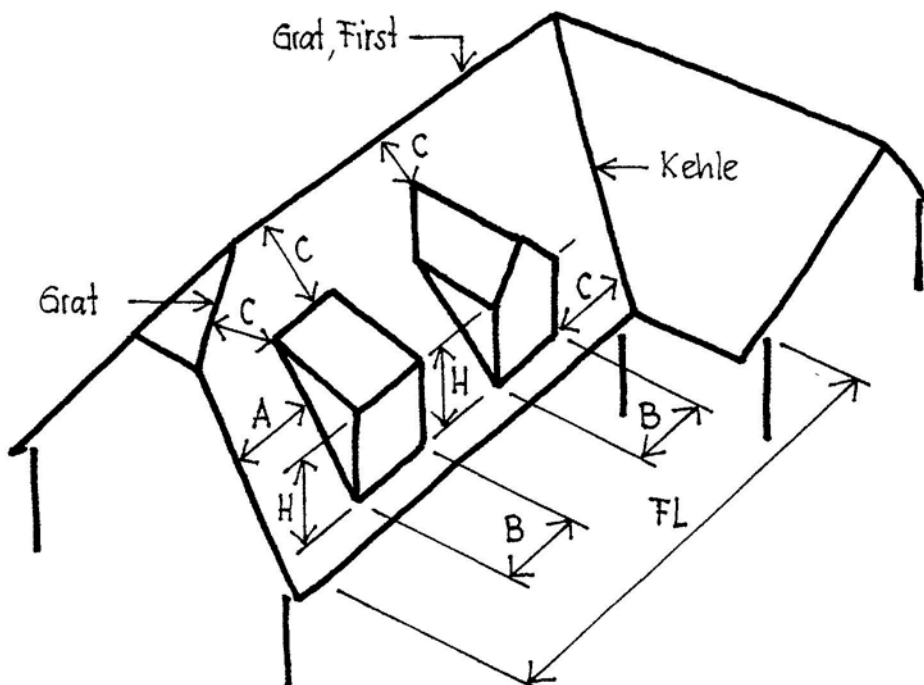


Erläuterungsskizze Dachform Kernzone (Art. 34)



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

Erläuterungsskizze Dachgestaltung (Art. 36 und 44)



Summe der Breiten B = max. $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge FL
 Abstand zu Fassadenenden A = min. 1.5 m
 Abstand zu Gräten und Kehlen C = min. 1.0 m
 Fronthöhe H = max. 1.6 m

Gesetzeshinweise

Verweise aus dem Zonenreglement

Im Zonenreglement wird auf folgende Paragraphen aus übergeordneten Gesetzesbestimmungen verwiesen. Diese Bestimmungen sind nicht Bestandteil des Beschlusses. Bezüglich Verbindlichkeit wird auf den aktuellen gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

§ 3 RBG Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Raumplanung richtet sich nach den Zielen und Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und achtet insbesondere darauf, dass:

- a. durch raumwirksame Massnahmen die natürlichen Lebensgrundlagen im Baselbiet geschützt werden;
- b. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben gefördert wird;
- c. die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft an den Raum berücksichtigt werden;
- d. die naturräumlich-ökologischen Gegebenheiten in die Planung einbezogen werden und die natürlichen Ressourcen haushälterisch und nachhaltig genutzt bzw. beansprucht werden;
- e. die Baselbieter Kulturlandschaften durch entsprechende Nutzung und Gestaltung derart weiter entwickelt werden, dass deren Eigenarten und Schönheiten erhalten bleiben.

§ 15 RBG Siedlungsentwicklung

¹ Die Gemeinden sorgen für eine bedarfsgerechte und zweckmässige Siedlungsentwicklung.

² Die Gemeinden fördern die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen.

³ Die verdichtete Bauweise muss eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten. Die verdichtete Bauweise ist sicherzustellen insbesondere durch:

- a. Quartierpläne
- b. Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.

⁴ Die Gemeinden können im Richtplan grössere, nicht oder nur teilweise überbaute Gebiete bezeichnen, die im Interesse der verdichteten Bauweise nur mit einem Quartierplan überbaut werden sollen.

§ 21 RBG Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

² Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

³ Die Gemeinden können im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen Umfang und Art der Betriebe.

§ 22 RBG Kernzonen und Zentrumszonen

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.

² Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

§ 23 RBG Gewerbebezonen und Industriezonen

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

² Industriezonen sind insbesondere für Betriebe bestimmt, die wegen ihrer stark störenden Einflüsse nicht in anderen Zonen zugelassen sind.

³ Die Gemeinden sorgen dafür, soweit dies möglich und verhältnismässig ist, dass die Gewerbe- und Industriezonen mit Anschlussgeleisen erschlossen werden können.

⁴ Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass Gewerbe- und Industriezonen unter Beachtung der Gebäude- und Umgebungsgestaltung intensiv genutzt werden können.

⁵ 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.

§ 24 RBG Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

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.

² Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

Quartierplan

§ 37 RBG: Zweck

¹ Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

² Die Erstellung eines Quartierplans kann von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern oder von der Gemeinde veranlasst werden.

§ 38 RBG: Inhalt

¹ Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest.

² Der Quartierplan kann insbesondere enthalten:

- a. Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- b. Vorschriften über die Versorgung mit Energie, über die Nutzung von Abwärme und über die Anwendung erneuerbarer Energien;
- c. Vorschriften über Entsorgungsanlagen wie Kompostplätze und Sammelstellen;
- d. eine Baulandumlegung, die Erteilung von Enteignungsrechten sowie Vorschriften über die Einräumung von Dienstbarkeiten, Kaufrechten und ähnlichen privatrechtlichen Verhältnissen;
- e. Massnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus und der Wohneigentumsförderung.

§ 39 RBG: Form

Der Quartierplan besteht aus einem Plan oder mehreren Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht, in dem die Ziele, die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufgezeigt werden.

§ 40 RBG: Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung

¹ Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

² Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.

§ 41 RBG: Ordentliches Verfahren

Die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat erlässt nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften:

- a. Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht, für welche die Zonenvorschriften keine Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten;
- b. Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht.

§ 42 RBG Vereinfachtes Verfahren

¹ Der Gemeinderat erlässt den Quartierplan, sofern die Zonenvorschriften Bestimmungen über Art und Mass der quartierplanmässigen Nutzung und Gestaltung sowie über die verkehrsmässige Erschliessung enthalten.

² Für das Verfahren gelten im übrigen die Bestimmungen über das ordentliche Quartierplanverfahren.

§ 43 RBG: Eigentumsverhältnisse

² Für Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht gilt:

- a. Wird der Quartierplan von den Grundeigentümerinnen bzw. den Grundeigentümern veranlasst, sind die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten im Quartierplanvertrag zu regeln.
- b. Wird der Quartierplan von der Gemeinde veranlasst, muss ihm eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmen, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügt. Die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten werden vom Gemeinderat nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt.

§ 44 RBG: Übernahme des Grundstückes

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gegen den Quartierplan Einsprache erhoben haben, können innert eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans von der Gemeinde die Übernahme ihrer im betroffenen Gebiet liegenden Grundstücke verlangen.

² Art und Höhe der Entschädigung werden im Streitfall vom Enteignungsgericht festgesetzt.

§ 45 RBG: Baulandumlegung im Quartierplanverfahren

¹ Für die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten und für die Ausscheidung und Abtretung des für Verkehrsflächen sowie öffentliche Werke und Anlagen benötigten Landes gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Baulandumlegung.

² Einsprachen gegen die Neuzuteilung können während der Auflage des Quartierplans geltend gemacht werden.

³ Die Planungskosten werden, sofern nichts anderes vereinbart wird, nach Abzug allfälliger Beiträge der öffentlichen Hand, auf die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt. Dabei ist das für Baulandumlegungen geltende Verfahren sinngemäss anzuwenden.

§ 46 RBG: Genehmigung

¹ Die Quartierpläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

² Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind.

§ 47 RBG: Änderung und Aufhebung des Quartierplans

¹ Änderungen des Quartierplans können nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist.

² Bei Änderungen, welche das Gesamtkonzept nicht berühren, ist eine Anpassung des Quartierplanvertrages nicht erforderlich.

³ Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplanes auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.

Autoabstellplätze

§ 107 RBG Ersatzabgabe

¹ Können die notwendigen Abstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem finanziellem Aufwand erstellt werden, entrichtet die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde.

² Die Gemeinde erlässt ein Ersatzabgabereglement.

³ Die Baubewilligungsbehörde bestimmt in der Baubewilligung den Normalbedarf, eine allfällige Reduktion sowie die entsprechende Ersatzabgabe nach Massgabe des Ersatzabgabereglementes.

⁴ Die Ersatzabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Ihr Ertrag ist zweckgebunden zu verwenden für die Erschliessung, den Bau, den Unterhalt sowie den Betrieb von öffentlichen Parkplätzen oder von privaten Parkplätzen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Ersatzabgabe kann innert 5 Jahren zurückgefordert werden, wenn die notwendigen Abstellplätze nachträglich erstellt werden.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Gemeinde die Sicherstellung der Ersatzabgabe vor der Erteilung der Baubewilligung verlangen.

Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

§ 111 RBG Härtefall

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen gestatten, wenn die Anwendung der allgemeinen Bauvorschriften bei der Veränderung bestehender oder beim Wiederaufbau zerstörter Bauten und Anlagen für die Bauherrschaft mit erheblichen Nachteilen verbunden ist.

² Vorbehalten bleiben die Ausnahmeregelungen im Rahmen der kantonalen und kommunalen Nutzungsplanung.

§ 136 RBG: Strafen

¹ Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieses Gesetz oder die sich darauf stützenden Erlasse und vollstreckbaren Verfügungen des Kantons und der Gemeinden verstösst, wird mit Busse bis zu 50'000 Fr. bestraft.

² In schweren Fällen kann die Busse auf 100'000 Fr. erhöht und überdies auf Haft erkannt werden.

³ Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

§ 7 RBV: Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften

¹ 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.

² Sofern die Gemeinden nicht andere Bestimmungen erlassen, gilt dies insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht;
- wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird;
- wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann;
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftschutzes ermöglicht wird;
- wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird;
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende baul. Massnahmen erreicht werden kann
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;
- wenn der für die Bemessung der Sockelgeschosshöhe massgebende natürliche Terrainverlauf infolge Strassenbauten wesentlich verändert wurde;
- bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisationstechnischen Gründen;
- bei der Sockelgeschosshöhe, wenn besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle.

§ 46 RBV Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL⁽³⁾) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat.

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

³ Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen.

⁴ Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde und die Zonenvorschriften dies vorsehen.

§ 70 RBV Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang⁽¹⁸⁾.

² In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.

³ Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.

§ 74 RBV Raumhöhen

¹ Wohn- und Schlafzimmer, Küchen und weitere Räume, in denen regelmässig gearbeitet wird, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m aufweisen.

² Bei sichtbarer Balkenlage muss die lichte Höhe zwischen Bodenfläche und Balkenunterkante eingehalten werden.

³ Bei Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern muss bei Dachschrägen in Räumen im Sinne von Absatz 1 über mindestens 6 m² die lichte Höhe von 2.30 m eingehalten werden.

Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB)

§ 80 EG ZGB Einfriedungen

Grünhecken dürfen gegen den Willen des nachbarlichen Grundeigentümers nicht näher als sechzig Zentimeter von der Grenze und nicht höher als ihre doppelte Distanz von derselben gehalten werden. Für andere Einfriedigungen gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998.

§ 81 EG ZGB Pflanzen

a. Zierbäume und Sträucher, Obstbäume, Reben, Anries

¹ Gegen den Willen des Nachbars dürfen Zwergobstbäume und andere Gartenbäume, Ziersträucher und kleine Zierbäume, ebenso Reben nicht näher als einen halben Meter gegen die Grenze gepflanzt werden.

² Einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume, wie Pappeln, Kastanienbäume und dergleichen, ferner Nussbäume dürfen nicht näher als sechs Meter gegen die nachbarliche Grenze gepflanzt werden. Für öffentliche Plätze in Ortschaften und Gartenanlagen um Wohnhäuser herum soll die Entfernung wenigstens drei Meter betragen.

³ Mit Obstbäumen (Äpfel, Birnen, Kirschen) soll in offenem Land und gegenüber Reben ein Abstand von wenigstens drei Metern, in offenen Baumgärten und Buntten ein solcher von zwei Metern von der Nachbargrenze gehalten werden. Überragende Äste und eindringende Wurzeln fruchttragender Bäume hat der Nachbar, soweit sie ihn in der Benützung des Landes nicht hindern, zu dulden. Er hat aber ein Recht auf die an den überragenden Ästen wachsenden Früchte (Anries).