

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

22/TZRS/ 1/ 1



Gemeinde Ettingen

Teilzonenplanung Kammermatten - Toggessenmatten

Teilzonenreglement

Neue Fassung vom 02. September 2009

Änderungen gegenüber der Fassung vom Oktober 2003 sind rot markiert

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Stand der Nachführung: RRB Nr. 420 vom 30.03.2010

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINES	557
1	ERLASS	557
2	ZWECK	557
3	GELTUNGSBEREICH	557
4	ZONENEINTEILUNG	557
B	WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN.....	668
B	WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN.....	779
5	NUTZUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN.....	779
5.1	Zulässige Nutzungen in den W-Zonen.....	779
5.2	Zulässige Nutzungen in der WG-Zone.....	779
6	MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN	779
6.1	Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W 1a.....	779
6.2	Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W 2a	779
6.3	Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W 2b	9944
6.4	Dreigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG 3.....	9944
6.5	Nebenbauten in den W- und WG-Zonen	9944
7	DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- U. WG-ZONEN.....	114443
7.1	Bebauungsziffer	114443
7.2	Nutzungsziffer	114443
7.3	Nutzungsfreie Bauten und Bauteile.....	114443
7.4	Massgebende Parzellenfläche	114443
7.5	Bauparzellen in verschiedenen Zonen	134345
7.6	Massgebendes Terrain	134345
7.7	Sockelgeschoss	134345
7.8	Fassadenhöhe	134345
7.9	Gebäudehöhe	134345
7.10	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten	134345
7.11	Gebäudelänge.....	134345
8	DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN	154547
8.1	Dachgestaltung	154547
8.2	Bauteile an und auf dem Dach.....	154547
8.3	Dachaufbauten.....	154547
8.4	Einschnitte.....	154547
8.5	Liegende Dachfenster	154547
8.6	Aufbauten bei Flachdächern	174749
9	UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN.....	174749
9.1	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	174749
9.2	Terraingestaltung	174749
9.3	Terraineinschnitte am Haus	174749
9.4	Umgebungsgestaltungspläne	174749
C	ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE.....	202022

C ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE.....212123

10	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN	212123
11	ZONE GEMÄSS ART. 19 f RBG.....	212123
12	UFERSCHUTZZONE.....	212123
13	GRÜNZONE.....	212123
14	NATURSCHUTZZONE	232325

D BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART.....242426

D BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART252527

15	SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	252527
15.1	Zonenfremde Bauten und Betriebe in den W- und WG-Zonen	252527
15.2	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	252527
15.3	Umgebungsgestaltung	252527
15.4	Quartierplanungen	252527
15.5	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	272729
15.6	Ausnahmebewilligungen	272729
15.7	Pflichtparkplätze	272729
15.8	Kompostier- und Sammelstellen	272729
15.9	Wärmeversorgung	272729
16	ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN	292934
16.1	Zuständigkeit.....	292934
16.2	Fachberatung	292934
16.3	Zu widerhandlungen.....	292934
16.4	Aufhebung des bisherigen Rechts	292934
16.5	Anpassung der Zonenvorschriften	292934
16.6	Rechtskraft.....	292934

E BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG303032

E BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG313133

Der Kommentar erläutert den Reglementstext und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Der in den Kommentaren verwendete Begriff „früher“ bezieht sich auf das Baureglement und den Zonenplan von 1977

1. ERLASS

Der Erlass beschreibt die gesetzliche Grundlage der Zonenvorschriften. Auf die Aufzählung weiterer Gesetzesgrundlagen wird zugunsten eines knappen Reglementstextes verzichtet. Diese können im Anhang nachgesehen werden.

2. ZWECK

Der Zweckartikel zeigt, auf welcher Zielsetzung die Zonenvorschriften basieren.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich gibt an, in welchen Gebieten die Zonenvorschriften Siedlung zur Anwendung gelangen.

4. ZONENEINTEILUNG

A ALLGEMEINES

1 ERLASS

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

2 ZWECK

Die Teilzonenvorschriften bezwecken eine geordnete Entwicklung des Gebietes Kammermatten - Toggessenmatten und regeln dessen Nutzung und Bebauung.

Die Teilzonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

- Schaffung wohnlicher Siedlungen
- zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- haushälterische Nutzung des Bodens
- Verhinderung der Streubauweise
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- naturnahe Begrünung des Gebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
- zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
- sparsame und rationelle Energienutzung

3 GELTUNGSBEREICH

Die Teilzonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Teilzonenplan Kammermatten - Toggessenmatten festgelegten Perimeters.

4 ZONENEINTEILUNG

Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzone W1a
- Wohnzone W2a
- Wohnzone W2b
- Wohn- / Geschäftszone WG3
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Uferschutzzone
- Grünzone
- Naturschutzzone
- Nutzungszone gemäss § 19 f RBG
- ~~Je nach Variante Gewerbezone G4~~

B WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN

5. NUTZUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

5.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen

RBG § 21 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.

5.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

RBG § 21 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:

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

6. MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN

6.1 *Eingeschossige Wohnbauten in der Zone*

W1a

6.2 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone

W 2a

B WOHN- UND WOHNGESCHÄFTSZONEN**5 NUTZUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN****5.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen**

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21.1 RBG.

5.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21.2 RBG.

6 MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN**6.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W 1a**

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper ohne Einliegerwohnungen	2
Wohnungszahl pro Baukörper mit Einliegerwohnungen	4
Bebauungsziffer	25 %
Nutzungsziffer	20 %
Sockelgeschosshöhe über dem gewachsenen Terrain	1.5 m
Sockelgeschosshöhe über dem neuen Terrain	0.5 m
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	7.5 m
Gebäudelänge	20 m

6.2 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W 2a

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper ohne Einliegerwohnungen	2
Wohnungszahl pro Baukörper mit Einliegerwohnungen	4
Bebauungsziffer	25 %
Nutzungsziffer	40 %
Sockelgeschosshöhe über dem gewachsenen Terrain	1.5 m
Sockelgeschosshöhe über dem neuen Terrain	0.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	9.0 m
Gebäudelänge	20 m

6.3 *Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone*

W 2b

6.4 *Dreigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone*

WG 3

6.5 *Nebenbauten in den W- und WG-Zonen*

Dieser Artikel ist neu. Bisher waren nur Garagen auf diese Weise definiert.

6.3 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W 2b

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	27 %
Nutzungsziffer	45 %
Sockelgeschosshöhe über dem gewachsenen Terrain	1.5 m
Sockelgeschosshöhe über dem neuen Terrain	0.5 m
Fassadenhöhe	6.5 m
Gebäudehöhe	10.5 m
Gebäudelänge	35 m

6.4 Dreigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG 3

Vollgeschosszahl	3
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	25 %
Nutzungsziffer	55 %
Sockelgeschosshöhe über dem gewachsenen Terrain	1.5 m
Sockelgeschosshöhe über dem neuen Terrain	0.5 m
Fassadenhöhe mit Dachaufbauten	9.5 m
Gebäudehöhe	13.0 m
Gebäudelänge	35 m

6.5 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen

Für Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände etc. gelten folgende Maximalwerte:

Bebauungsziffer	7 %
Nutzungsziffer	frei
Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	5.0 m

Wird eine Nebenbaute (z.B. Garage) in ein Vollgeschoss eingebaut, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Fläche der Nebenbaute, dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl.

7. DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- U. WG-ZONEN

Die Definitionen waren bisher in den Zonenreglement- Normalien enthalten.

7.1 Bebauungsziffer

RBV § 47 Berechnung der Bebauungsziffer:

¹ *Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.*

7.2 Nutzungsziffer

RBV § 48 Berechnung der Nutzungsziffer:

¹ *Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.*

7.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

7.4 Massgebende Parzellenfläche

§ 46 RBV Massgebende Parzellenfläche:

¹ *Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend (...).*

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

Diese Definition entspricht in den wesentlichen Zügen der bisherigen Regelung.

Die in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellenteile können wegen des neuen bäuerlichen Bodenrechts bei der Nutzungsberechnung nicht angerechnet werden.

7 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- U. WG-ZONEN

7.1 Bebauungsziffer

Die Berechnung der Bebauungsziffer richtet sich nach § 47.1 RBV.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Nebenbauten gemäss Ziffer 6.5
- Dachvorsprünge und Vordächer bis zu 1.0 m Ausladung
- aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- Nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 7.3

7.2 Nutzungsziffer

Die Berechnung der Nutzungsziffer richtet sich nach § 48.1 RBV.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergl.
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden
- Nebenbauten gemäss Ziffer 6.5
- Nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 7.3

7.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur bebauten Fläche oder Nutzfläche gezählt:

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern
- Aussenwandstärken von mehr als 35 cm
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.
- Nebenbauten gemäss Ziffer 6.5

7.4 Massgebende Parzellenfläche

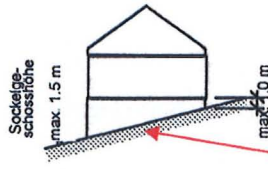
Die Definition der massgebenden Parzellenfläche richtet sich nach § 46 RBV. Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird. Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird. Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- oder Uferschutzzone) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

7.5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

§ 50 Abs.1 RBV:

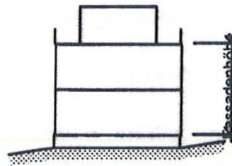
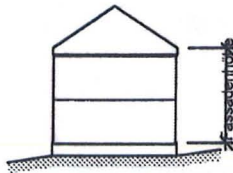
Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln

7.6 Sockelgeschoss

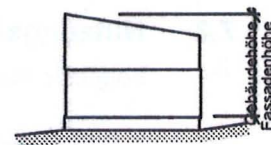
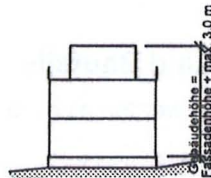
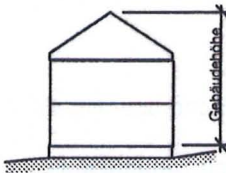


Massgebendes Terrain (gemäss Art. 7.6 TZR)

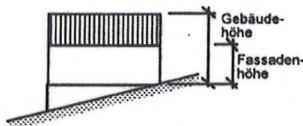
7.7 Fassadenhöhe



7.8 Gebäudehöhe

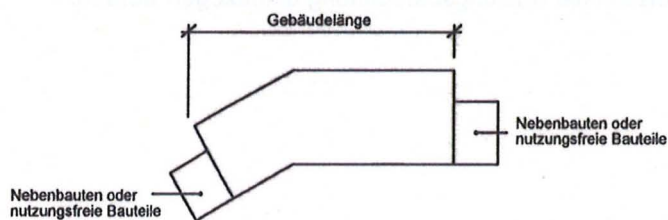


7.9 Gebäudehöhe für Nebenbauten



7.10 Gebäudelänge

Neu an dieser Bestimmung ist, dass Nebenbauten und andere nutzungsfreie Bauteile wie Vordächer, Balkone etc. nicht zur Gebäudelänge gerechnet werden.



7.5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Die Ermittlung der baulichen Nutzung bei einer Bauparzelle die in verschiedenen Zonen liegt richtet sich nach § 50 Abs. 1 RBV. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

7.6 Massgebendes Terrain

Aufgrund der Überschwemmungsgefährdung, des hohen Grundwasserspiegels und der Kanalisation ist das Terrain gesamthaft um ca. 0.6 – 1.0 m anzuheben. Gestützt auf das Vorprojekt Entwässerung vom 03. März 2008 wird das massgebende Terrain durch die Längenprofile entlang der neuen und bestehenden Strassen berechnet und durch einen verbindlichen Höhenkurvenplan festgelegt. Der Plan ist Bestandteil der Teilzonenplanung und wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Somit ist das massgebende Terrain für die Bebauung jeder Parzelle definiert und ersetzt das gewachsene Terrain.

7.7 Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal 0.51.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Ziffer 6.1 bis 6.4 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen-massgebenden Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu den oben erwähnten Massen in Erscheinung treten. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisations-technischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

7.8 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

7.9 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. (exkl. Dachhaut)

Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss Ziff. 6.1 bis 6.4 nicht ausgeschöpft, so können bei unveränderter Vollgeschosszahl und Gesamthöhe die Gebäude- und Fassadenhöhe um das Mass der Unterschreitung vergrössert werden. Die Vergrösserung der Gebäude- und Fassadenhöhe darf dabei maximal 0.5 m betragen.

7.10 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

Die Fassade- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des massgebenden gewachsenen-Terrains aus gemessen.

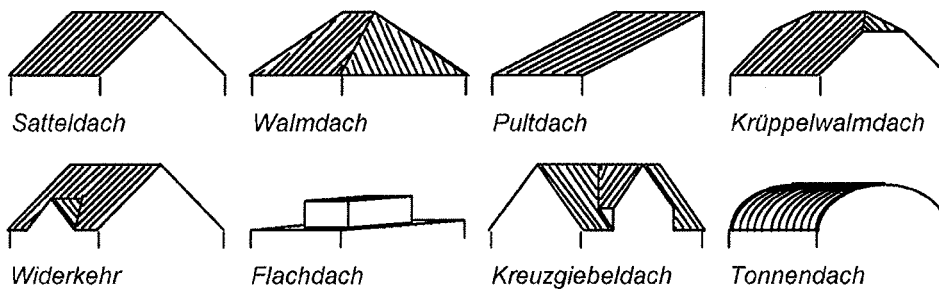
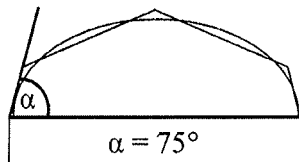
7.11 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt das grösste Mass der Bauten, parallel zur Fassade gemessen.

Für Nebenbauten sowie Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

8. DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN

8.1 Dachgestaltung

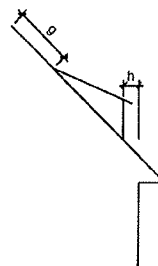
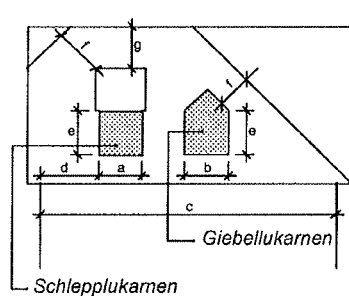


Im Sinne einer Liberalisierung der Zonenvorschriften werden die zulässigen Dachformen in den W- und WG-Zonen nun nicht mehr so stark eingeschränkt. Dies ermöglicht das Nebeneinander verschiedenster Dachformen. Dies entbindet jedoch nicht davon, anspruchsvolle Lösungen zu realisieren. Insbesondere darf durch die Wahl der Dachform nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen, woraus sich auch die Bestimmung für die Widerkehr- und Kreuzgiebeldächer ableiten lässt.

8.2 Bauteile an und auf dem Dach

Die bisherigen Zonenvorschriften bezogen sich nur auf den Begriff "Dachaufbauten". Mit der Erweiterung auf verschiedene Arten von Bauteilen soll den sich stellenden Belichtungs- und Belüftungsproblemen bei der intensiveren Dachraumnutzung Rechnung getragen werden.

8.3 Dachaufbauten



$$\begin{aligned}
 a+b &\leq 0.4 \times c \\
 d &\geq 0.25 \times c \text{ oder} \\
 &\geq 2.5 \text{ m bei Fassadenlänge} > 10.0 \text{ m} \\
 f &\geq 0.5 \text{ m} \\
 e &\leq 1.6 \text{ m (exkl. Giebeldreieck)} \\
 g &\geq 1.0 \text{ m (Schrägmass)} \\
 h &\geq 0.3 \text{ m}
 \end{aligned}$$

8.4 Einschnitte

8.5 Liegende Dachfenster

8 DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN

8.1 Dachgestaltung

In den Wohn- und Wohngeschäftszonen ist die Dachform frei wählbar.

Bei Steildächern dürfen Widerkehre, Kreuzgiebeldächer etc. nicht breiter sein als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge.

Der maximale Winkel zwischen Dach und Aussenwand beträgt bei Tonnen- und Mansarddächern 75°. Das Material des Daches muss so gewählt werden, dass nicht der Eindruck einer Fassade entsteht.

Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

8.2 Bauteile an und auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

8.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Schlepp- oder Giebel- Lukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet.

Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 50 % der Fassadenlänge
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.0 m bei Fassadenlängen über 8.0 m
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m
- Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten mind. 0.5 m

8.4 Einschnitte

Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

8.5 Liegende Dachfenster

Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.5 m². Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 4 % der zugehörigen Dachfläche ohne Einbezug allfälliger Dachaufbauten ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten. Für gute architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen gestatten.

8.6 *Aufbauten bei Flachdächern*

9. *UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN*

9.1 *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Dieser Artikel dient der Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

Gegenüber den bisherigen Bestimmungen wird auf die Definition von Böschungswinkeln verzichtet. Dafür wird der Grundsatz fixiert, dass Terrainveränderungen sich in die Umgebung einfügen müssen.

9.2 *Terraingestaltung im Bereich der Zone W1*

9.3 *Terraineinschnitte am Haus*

Terraineinschnitte am Haus dienen der Erschliessung von Sockel- oder Untergeschossen. Damit die Fassaden solcher Geschosse nicht als zusätzliche Geschosse in Erscheinung treten, werden die Abgrabungslängen limitiert.

9.4 *Meteorwasser*

9.5 *Umgebungsgestaltungspläne*

8.6 Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen. Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fasadeneinfahrt liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein. Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. sind von dieser Regelung ausgenommen.

9 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.0 m im Bezug auf das massgebende Terrain nicht übersteigen.

Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen und in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

9.2 Terraingestaltung

~~Aufgrund der Überschwemmungsgefährdung, des hohen Grundwasserspiegels und der Kanalisation ist das Terrain gesamthaft um ca. 0.6 – 1.0 m anzuheben. Diese Aufschüttung hat in erster Linie mit anfallendem Aushub zu erfolgen.~~ Es soll eine kontinuierliche und harmonische Angleichung über das ganze Areal erreicht werden. Die Terraingestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsgestaltungsplan gemäss Ziffer 9.49.49.5 darzustellen.

9.3 Terraineinschnitte am Haus

Zur Erschliessung von Garagen im Keller resp. Sockelgeschoss und Hauseingängen sind erforderliche Terrain-Einschnitte ~~mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m~~ zulässig.

~~Für Hauseingänge sind solche mit einer Kronenbreite von max. 3.5 m zulässig.~~

~~9.4 Meteorwasser~~

~~Das Meteorwasser ist soweit möglich, oberirdisch in die öffentlichen Entwässerungsgräben abzuleiten oder versickern zu lassen. Die technische Ausgestaltung der Anschlüsse ist mit der Gemeinde abzusprechen.~~

9.59.4 Umgebungsgestaltungspläne

In den W- und WG-Zonen ist die Umgebungsgestaltung in den Grundzügen auf einem Plan im Massstab 1:200 darzustellen. Dieser Plan hat insbesondere Aussagen über die Einbindung des Projekts in die Umgebung, die Terraingestaltung, die Massnahmen des ökologischen Ausgleichs sowie die Grösse und Lage von Freiflächen für die BewohnerInnen (z.B. Kinderspielflächen) zu enthalten.

~~C~~ ~~GEWERBEZONE~~

~~10. NUTZUNGSART IN DER G-ZONE~~

~~RBG § 23 Gewerbezone und Industriezone:~~

~~⁴ Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.~~

~~⁵ In den Gewerbe- und Industriezone 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.~~

~~11. MAXIMAL NUTZUNGSMASSE IN DER G-ZONE~~

~~Mit einer Gebäudehöhe von maximal 12 m werden die Gewerbebauten nur um 1.5 m höher als die benachbarten Gebäude der Wohn- und Wohngebietszone.~~

~~12. BEMESSUNG DER GEBÄUDEHÖHE~~

~~Mit der Staffelung der Gebäude wird auf Geländeneigungen Rücksicht genommen.~~

~~13. UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DER G-ZONE~~

C — GEWERBEZONE**10 — NUTZUNGSART IN DER G-ZONE**

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 23 RBG.

11 — Zulässige Maximalnutzungsmasse in der G-Zone

Vollgeschosszahl	frei
Wohnungszahl pro Baukörper	keine
Bebauungsziffer	frei
Nutzungsziffer	frei
Sockelgeschosshöhe	frei
Fassadenhöhe	frei
Gebäudehöhe	12.0 m
Gebäuelänge	frei

12 — BEMESSUNG DER GEBÄUDEHÖHE

Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom höchsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für die Gebäudetiefe von 12 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 12 m Gebäudetiefe neu gerechnet.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.
Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

13 — UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DER G-ZONE

Die unbebauten Freiflächen sind ansprechend zu gestalten. Mindestens 5% der Parzellenfläche ist als naturnahe unversiegelte Grünfläche anzulegen. Pro 500 m² Parzellenfläche ist mindestens ein kronenbildender standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan darzustellen.

DC ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

14. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

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

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

Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind (§ 24 Abs. 1 und 2 RBG).

Neu ist die Selbstverpflichtung der Gemeinde, Freiflächen innerhalb dieser Zonen ökologisch zu gestalten und damit vorbildlich zu handeln.

RBG § 77 Gewährung des Enteignungsrechtes:

¹ Mit dem rechtskräftigen Erlass der Nutzungsplanung (inkl. kommunaler Strassennetzpläne) wird dem planenden Gemeinwesen auch das Enteignungsrecht für die darin vorgesehenen Werke gewährt.

15. ZONE GEMÄSS 19 f RBG

RBG § 19 Nutzungszonen:

¹ f Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird

16. UFERSCHUTZZONE

RBV § 13 Uferschutzzonen:

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

17. GRÜNZONE

RBG § 27 Grünzonen:

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

DC ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

1410 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 24 Abs. 1 und 2 RBG.

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Die Gewährung des Enteignungsrechtes richtet sich nach § 77.1 RBG. Die in dieser Zone liegenden Grundstücke muss die Gemeinde resp. die entsprechende Institution im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen. Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.

Die Zweckbestimmungen der Zone sind im Zonenplan gekennzeichnet.

Die Bepflanzung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan darzustellen. Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben. Wo sinnvoll sollen Nistmöglichkeiten für Vögel und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse geschaffen werden (Öffnen von geeigneten Dachräumen, Anbringen von Nistkästen etc.)

1511 ZONE GEMÄSS ART. 19 f RBG

Die Nutzung in dieser Zone richtet sich nach Art. 19 f RBG.

1612 UFRSCHUTZZONE

Die Definition der Uferschutzzone richtet sich nach § 13 RBV.

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zone widersprechen, sind untersagt. Unzulässig sind insbesondere Terrainveränderungen, Bauten und Anlagen aller Art, Garteneinrichtungen usw. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzonen haben fachgerecht und naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt. Die Uferbefestigung soll durch eine entsprechende Bestockung mit Weiden, Erlen, Eschen etc. gewährleistet werden.

~~Der Gemeinderat erlässt hierzu im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen Gestaltungs- und Pflegepläne. Diese regeln die Gestaltung der Bachläufe mitsamt der Uferbereiche sowie Nutzung und Pflegemassnahmen. Die Gestaltungs- und Pflegepläne sind mit der Abteilung Wasserbau des Tiefbauamtes und der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung abzusprechen.~~

1713 GRÜNZONE

Die Definition der Grünzone richtet sich nach § 27 RBG

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzone haben fachgerecht und naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt. Der Gemeinderat erlässt hierzu im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen Pflegepläne. Diese regeln Nutzung und Pflegemassnahmen.

In den Grünzonen ist eine extensive Erholungsnutzung sowie die Anlage von Meteorwasser-Retentionsanlagen zulässig. Rückwärtige Fusswegerschliessungen auf die Privatparzellen sind bis max. 1m Breite mit einem Mergelbelag zulässig.

18. NATURSCHUTZZONE

RBV § 10 Naturschutzzonen

¹⁾ Naturschutzzonen und 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*

²⁾ Naturschutzzonen können sowohl als Nutzungszone als auch als überlagernde Zone ausgewiesen werden.

1814 NATURSCHUTZZONE

Die Definition der Naturschutzzone richtet sich nach § 10 RBV. Sie dient der Anlage von Lebensräumen für Amphibien.

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Naturschutzzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt. Der Gemeinderat erlässt hierzu in Koordination mit der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz Gestaltungs- und Pflegepläne. Diese regeln Gestaltung, Nutzung und Pflegemassnahmen.

ED BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

19. SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

19.1 Zonenfremde Bauten und Betriebe in den W- und WG-Zonen

19.2 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Diese Bestimmung ist neu. Sie hat sich bereits in anderen Gemeinden bestens bewährt. Sie hilft, "Schlimmeres" zu verhindern.

19.3 Umgebungsgestaltung

Dieser Artikel ist neu.

19.4 Quartierplanungen

Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche (§ 37 Abs. 1 RBG).

Die Erstellung eines Quartierplans kann von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern oder von der Gemeinde veranlasst werden (§37 Abs. 2 RBG).

Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest (§ 38 Abs. 1 RBG).

Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten (§ 40 Abs. 1 RBG)

ED BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

1915 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

19.115.1 Zonenfremde Bauten und Betriebe in den W- und WG-Zonen

Der Fortbestand und die Möglichkeit der Änderung resp. der Erweiterung zonenfremder Betriebe richtet sich nach § 109 RBG.

19.215.2 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Bauhöhe, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

Flachdächer mit mehr als 50 m² Grundfläche sind zu begrünen (z. B. Extensivbegrünung).

19.315.3 Umgebungsgestaltung

Öffentliche Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Die Gemeinde fördert zudem die ökologische Gestaltung von privaten Freiflächen.

Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

Hecken entlang der Parzellengrenze sind so anzulegen, dass der Hecken- und Sträucherrand einen Abstand von 0.50 Meter zu den öffentlichen Fusswegen einhält.

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

Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden. ~~Das Meteorwasser ist oberirdisch abzuleiten.~~

19.415.4 Quartierplanungen

Das Quartierplanverfahren richtet sich nach § 37ff RBG.

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von mehr als 3000 m² möglich.

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

- der Wohnqualität
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- dem Ortsbild
- dem Landschaftsbild
- dem ökologischen Ausgleich
- dem Umweltschutz
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen
- der Energieversorgung und -nutzung

19.5 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen vorgeschrieben. Die Quartierplanfläche muss jedoch eine sinnvolle Planung ermöglichen.

Die Kriterienliste ergibt sich aus den Bestimmungen des Baugesetzes.

19.6 Ausnahmegewilligungen

RBV § 7 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 Landschaftsschutzes ermöglicht wird;
- wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird;
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche 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.

19.7 Pflichtparkplätze

Die kantonale Wegleitung ist seit dem 1. Januar 1995 neu.

19.8 Kompostier- und Sammelstellen

Diese Bestimmung ist neu. Sie schafft Klarheit über die Zulässigkeit solcher, in den Quartieren oftmals umstrittenen Einrichtungen.

19.9 Wärmeversorgung

19.515.5 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

Im vereinfachten Quartierplanverfahren werden Quartierpläne vom Gemeinderat erlassen. Überbauungen, welche im vereinfachten Quartierplanverfahren realisiert werden, müssen bezüglich Erschliessung, Parkierung, baulicher Verdichtung, Wohnqualität, Gestaltung und Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung die Anforderungen erfüllen, die in einem ordentlichen Quartierplanverfahren massgebend sind.

Im Quartierplan müssen die Situierung der Gebäude und ihre kubische Gestaltung, die richtungsweisenden Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne, die Umgebungsgestaltung, die Parkierung, die interne Erschliessung sowie Gemeinschaftseinrichtungen wie Spielplätze, Veloabstellplätze, Entsorgungsanlagen usw. enthalten sein. Im vereinfachten Quartierplanverfahren sind folgende Maximalmasse möglich:

Zone	W 1a	Bebauungsziffer	max.	30 %
		Nutzungsziffer	max.	25 %
		Gebäudelänge	max.	35 m
	W 2a	Bebauungsziffer	max.	30 %
		Nutzungsziffer	max.	45 %
		Gebäudelänge	max.	35 m
	W 2b	Bebauungsziffer	max.	30 %
		Nutzungsziffer	max.	50 %
	WG 3	Bebauungsziffer	max.	30 %
		Nutzungsziffer	max.	60 %

19.615.6 Ausnahmewilligungen

Die Ausnahmewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

Die folgenden Beispiele ergänzen die möglichen Ausnahmen in § 7 RBV:

- bei vorbestandene Bauten
- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen

19.715.7 Pflichtparkplätze

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

19.815.8 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Uferschutz-, Naturschutz- und Grünzonen.

19.915.9 Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung ist bei Quartierplanungen sowie bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan wenn möglich ein Klein-Wärmeverbund (z.B. Holzfeuerung, Blockheizkraftwerk, Brennstoffzelle oder anderen alternativen Energieerzeugungssystemen) vorzusehen.

20. ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN

Diese Artikel entsprechen weitgehend den Bestimmungen der kantonalen Zonenreglement-Normalie ZR 1/63.

20.1 Zuständigkeit

20.2 Fachberatung

Häufig werden Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragt. Damit solche Ausnahmen nicht willkürlich erteilt werden, ist eine Prüfung durch eine unabhängige Instanz erforderlich.

20.3 Zuwiderhandlungen

20.4 Aufhebung des bisherigen Rechts

20.5 Anpassung der Zonenvorschriften.

*Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Ortsplanungen regelmässig überprüft und bei geänderten Verhältnissen der neuen Situation angepasst werden.
Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre.*

20.6 Rechtskraft

2016 ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN

20.116.1 Zuständigkeit

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

20.216.2 Fachberatung

Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen, Gesamtüberbauungen oder Quartierplanungen durch auswärtige, unabhängige Fachleute beraten lassen.

20.316.3 Zuwiderhandlungen

Verstösse gegen dieses Reglement werden gemäss den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

20.416.4 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Teilzonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Teilzonenreglement mit dem zugehörigen Teilzonenplan Kammermatten - Toggesenmatten Rechtskraft erlangt.

20.516.5 Anpassung der Zonenvorschriften

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

20.616.6 Rechtskraft

Dieses Teilzonenreglement, samt dem zugehörigen Teilzonenplan Kammermatten – Toggesenmatten, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

FE **BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG**

Die Beschlussdaten zeigen das Verfahren auf, welches erforderlich ist, damit die Zonenvorschriften Rechtskraft erlangen.

FE BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: 20.07.2009

Beschluss der Gemeindeversammlung: 14.10.2009

Referendumsfrist: 14.10.2009 – 12.11.2009

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 47 vom 19.11.2009

Planaufgabe 19.11.2009 – 18.12.2009

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt

mit Beschluss Nr. 420 vom 30. März 2010

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

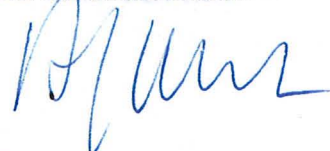
im Amtsblatt Nr. 13 vom 1.4.2010

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:



Der Gemeindeverwalter:



Der Landschreiber:



