

**Exemplar  
Amt für Raumplanung**

**44 / ZRS / 2 / 4**

**Mutation  
RRB 1375  
vom 01.09.2015**



**GEMEINDE MUTTENZ**

**NACHGEFÜHRTES REGLEMENT**

**Zonenreglement Siedlung**

**INHALTSVERZEICHNIS****Seite**

<b>A</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>5</b>
1.	<b>Erlass.....</b>	<b>5</b>
2.	<b>Zweck / Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
3.	<b>Zoneneinteilung.....</b>	<b>5</b>
3.1	Wohn- und Wohn-Geschäftszone	5
3.2	Gewerbe- und Industriezone	5
3.3	Spezielle Zonen	5
3.4	Kernzone	5
<b>B</b>	<b>Wohn- und Wohn-Geschäftszonen.....</b>	<b>6</b>
4.	<b>Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Zulässige Nutzungen in den W-Zonen	6
4.2	Zulässige Nutzungen in der WG-Zone	6
5.	<b>Maximalwerte für Bauten in den W- und WG-Zonen.....</b>	<b>6</b>
5.1	Eingeschossige Wohnbauten	6
5.2	Zweigeschossige Wohnbauten	7
5.3	Drei- und viergeschossige Wohnbauten	7
5.4	Drei- und viergeschossige Wohn-Geschäftsbauten	7
5.5	Schutzvorschriften im Grenzbereich WG4-Zone "Käppeli"	8
6.	<b>Definitionen und Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen.....</b>	<b>8</b>
6.1	Haupt-, Neben- und Kleinbauten	8
6.2	Ausnutzungs- und Bebauungsziffer	8
6.3	Bruttogeschossfläche	8
6.4	Überbaute Fläche	9
6.5	Bonus für Energieeffizienz	9
6.6	Massgebende Parzellenfläche	9
6.7	Geschossdefinitionen	9
6.8	Definition Höhenmasse	9
6.9	Gebäudelänge	10
7.	<b>Dächer in den W- und WG-Zonen.....</b>	<b>10</b>
7.1	Dachgestaltung	10
7.2	Bauteile auf dem Dach	10
7.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	11
7.4	Glasziegel und Dachflächenfenster	11
8.	<b>Terraingestaltung und Umgebung.....</b>	<b>11</b>
8.1	Geländenorm	11
8.2	Spielplätze und Freizeitanlagen	11
<b>C</b>	<b>Gewerbe- und Industriezonen.....</b>	<b>12</b>
9.	<b>Nutzungsarten in den G- und I-Zonen.....</b>	<b>12</b>
9.1	Wohnnutzung in den G- und I-Zonen	12
9.2	<del>Nutzungsarten in den G- und I-Zonen</del>	12
9.3	Art der Betriebe	12
10.	<b>Bemessungsarten und Maximalwerte in den G- und I-Zonen.....</b>	<b>12</b>
10.1	Bemessungsmethode und Maximalwerte in den G-Zonen	12
10.2	Bemessungsmethode in den I-Zonen	12

10.3	Maximalwerte in der I-Zone SÜD	13
10.4	Maximalwerte in der I-Zone NORD 1	13
10.5	Maximalwerte in der I-Zone NORD 2	13
<b>11.</b>	<b>Sondervorschriften in den G-Zonen</b> .....	<b>13</b>
11.1	Schutzvorschriften im Grenzbereich	13
11.2	Schutzstreifen	13
11.3	Erscheinungsbild der Gewerbebetriebe	14
11.4	Interne Verkehrserschliessung	14
<b>D</b>	<b>Spezielle Zonen</b> .....	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW)</b> .....	<b>14</b>
<b>13.</b>	<b>Grünzonen</b> .....	<b>14</b>
<b>14.</b>	<b>Rheinuferzone</b> .....	<b>14</b>
<b>E</b>	<b>Kernzone</b> .....	<b>15</b>
<b>15.</b>	<b>Sinn und Zweck der Kernzone</b> .....	<b>15</b>
<b>16.</b>	<b>Nutzungsarten in der Kernzone</b> .....	<b>15</b>
<b>17.</b>	<b>Planung / Projektierung</b> .....	<b>15</b>
<b>18.</b>	<b>Unterteilung in Sektoren und Bereiche</b> .....	<b>15</b>
<b>19.</b>	<b>Vorplatzbereich</b> .....	<b>15</b>
19.1	Nutzungsart	15
19.2	Gestaltung	15
<b>20.</b>	<b>Kernbautenbereich</b> .....	<b>16</b>
20.1	Baudenkmäler	16
20.2	Geschützte Bauten / Renovations-Objekte / Ersatz-Neubauten	16
20.3	Übrige Bauten / Ersatz-Neubauten	16
20.4	Kam-Ergänzungsbauten	16
20.5	Situierung der Bauten	16
20.6	Grundstruktur	17
20.7	Beiträge der öffentlichen Hand	17
<b>21.</b>	<b>Hofstattbereich</b> .....	<b>17</b>
21.1	Grundsatz	17
21.2	Freistehende Bauten	17
21.3	Anbauten	17
21.4	Unterirdische Bauten und Anlagen	18
21.5	Dachformen und Dachgestaltung in der Kernzone	18
21.6	Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach	18
<b>22.</b>	<b>Öffentliche Werke und Anlagen in der Kern-Zone</b> .....	<b>20</b>
22.1	Sonderfall Dorfkernzone	20
22.2	Areale mit Kernzonencharakter	20
22.3	Areale mit vermindertem Kernzonencharakter	20
<b>23.</b>	<b>Reklamen in der Kernzone</b> .....	<b>20</b>
23.1	Definition	20
23.2	Berechtigung zur Reklame / Bewilligungspflicht	20
23.3	Zulässige Reklame-Arten	20
23.4	Zulässige Standorte	20
23.5	Gestaltung und Platzierung	21
23.6	Verbotene Reklamen	21
23.7	Beurteilungskriterien	21
23.8	Ausnahmen	21
<b>24.</b>	<b>Bewilligungspflicht in der Kernzone</b> .....	<b>21</b>

<b>F</b>	<b>Allgemein gültige Bestimmungen .....</b>	<b>22</b>
<b>25.</b>	<b>Verschiedene Planungs-, Nutzungs- und Bau-Vorschriften.....</b>	<b>22</b>
25.1	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	22
25.2	Umgebungsgestaltung	22
25.3	Änderungen an vorbestandene gruppenweisen Überbauungen	22
25.4	Terrassenhäuser	23
25.5	Quartierplanung	23
25.6	Gemeinderätliche Baubewilligungen	23
25.7	Pflichtparkplätze	24
25.8	Kompostier- und Sammelstellen	24
25.9	Ausnahmebewilligungen	24
<b>26.</b>	<b>Administrative Bestimmungen.....</b>	<b>24</b>
26.1	Zuständigkeit	24
26.2	Anwendung auf bestehende Anlagen	24
26.3	Zuwiderhandlungen	25
26.4	Aufhebung bisherigen Rechtes	25
26.5	Vorbehalt	25
26.6	Gebührenordnung	25
26.7	Inkraftsetzung	25
	<b>Beschlüsse und Genehmigung .....</b>	<b>25</b>
<b>G</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>29</b>
	<b>Anhang Skizzen.....</b>	<b>30</b>

## A Allgemeines

### 1. Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz (nachfolgend Gemeinde genannt) erlässt <sup>1</sup> folgende Zonenvorschriften.

### 2. Zweck / Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet. Sie bestehen aus Zonenplan und Zonenreglement.

### 3. Zoneneinteilung

Das Siedlungsgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

#### 3.1 Wohn- und Wohn-Geschäftszone

Zone W1	Wohnbauten mit 1 Vollgeschoss
Zone W1a	Bautätigkeit Wohnbauten mit 1 Vollgeschoss (höhere Nutzung)
Zone W2	Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen
Zone W2a	Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen (höhere Nutzung)
Zone W3	Wohnbauten mit 3 Vollgeschossen
Zone W4	Wohnbauten mit 4 Vollgeschossen
Zone WG3	Wohn- und Geschäftsbauten mit 3 Vollgeschossen
Zone WG4	Wohn- und Geschäftsbauten mit 4 Vollgeschossen

#### 3.2 Gewerbe- und Industriezone

Zone G10	Gewerbe- und Industriebauten bis 10 m Höhe
Zone G13	Gewerbe- und Industriebauten bis 13 m Höhe
Zone G18	Gewerbe- und Industriebauten bis 18 m Höhe
Zone G26	Gewerbe- und Industriebauten bis 26 m Höhe
I-Zone SÜD	Industriebauten mit differenzierten Höhenbeschränkungen
I-Zone NORD 1	Industriebauten mit Längen- und Höhenbeschränkungen
I-Zone NORD 2	Industriebauten mit Längen- und Höhenbeschränkungen

#### 3.3 Spezielle Zonen

Zone ÖW	Öffentliche Werke und Anlagen
Grünzone	Öffentliche und private Grünanlagen

#### 3.4 Kernzone

Zone K	Kernzone, aufgeteilt in verschiedene Bereiche
--------	---

<sup>1</sup> gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft

## B Wohn- und Wohn-Geschäftszonen

### 4. Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen

#### 4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen

Neben der reinen Wohnnutzung sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.

Der Wohnanteil hat mindestens 2/3 der Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen sind einzeln auszuweisen.

#### 4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

In der Wohn- und Geschäftszone längs der St.-Jakob- und Prattelerstrasse sind innerhalb einer Distanz von 30 m ab Strassenlinie auch mässig störende Betriebe zugelassen, insbesondere Tankstellen und Autoreparaturwerkstätten.

### 5. Maximalwerte für Bauten in den W- und WG-Zonen

#### 5.1 Eingeschossige Wohnbauten

	W1		W1a	
	Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude
Vollgeschosse	1	1	1	1
Wohnungen pro Baukörper	2			
Ausnutzungsziffer	35%	7%	40%	7%
Bebauungsziffer	20%	7%	25%	7%
Fassadenhöhe bergseits	4.5 m	4.5 m	4.5m	4.5 m
Fassadenhöhe talseits	6.3 m	6.3 m	6.3 m	6.3 m
Gebäudehöhe bergseits	7.7 m	6.0 m	7.7m	6.0 m
Gebäudehöhe talseits	10.4 m	8.7 m	10.4 m	8.7 m

## 5.2 Zweigeschossige Wohnbauten

	<b>W2</b>		<b>W2a</b>	
	Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude
Vollgeschosse	2	1	2	1
Ausnutzungsziffer	55%	7%	65%	7%
Bebauungsziffer	28%	7%	33%	7%
Fassadenhöhe	6.3 m	3.6 m	6.3 m	3.6 m
Gebäudehöhe	10.4 m	6.0 m	10.4 m	6.0 m
Gebäuelänge	30.0 m		30.0 m	

## 5.3 Drei- und viergeschossige Wohnbauten

	<b>W3</b>		<b>W4</b>	
	Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude
Vollgeschosse	3	1	4	1
Ausnutzungsziffer	78%	5%	85%	5%
Bebauungsziffer	28%	5%	28%	5%
Fassadenhöhe	9.0 m	3.6 m	11.7 m	3.6 m
Gebäudehöhe	13.1 m	6.0 m	15.8 m	6.0 m

## 5.4 Drei- und viergeschossige Wohn-Geschäftsbauten

	<b>WG3</b>		<b>WG4</b>	
	Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude
Vollgeschosse	3	1	4	1
Ausnutzungsziffer	78%	5%	85%	5%
Bebauungsziffer	28%	5%	30%	5%
Fassadenhöhe	10.5 m	3.6 m	13.0 m	3.6 m
Gebäudehöhe	14.6 m	6.0 m	17.1 m	6.0 m

## 5.5 Schutzvorschriften im Grenzbereich WG4-Zone "Käppeli"

Zum Schutz der benachbarten und der gegenüberliegenden W2a-Zonen gilt in der WG4-Zone am Käppelibodenweg folgende Einschränkung:

Die Gebäudehöhe und die Fassadenhöhe dürfen auf 25 m Distanz ab den W2a- Zonengrenzen nicht höher sein als in der W3-Zone.

Diese Einschränkung gilt nicht innerhalb einer Distanz von 60 m ab der Strassenlinie der St.-Jakob-Strasse.

## 6. Definitionen und Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen

### 6.1 Haupt-, Neben- und Kleinbauten

Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und / oder Arbeiten dienen können.

Nebenbauten und Kleinbauten stehen frei oder sind an den Hauptbau angebaut. Sie sind eingeschossig und werden weder zum Wohnen noch zum Arbeiten genutzt (Garagen, Schöpfe, Velounterstände und dergleichen).

Ausnahmsweise können die Nebenbauten ganz oder teilweise in ein Vollgeschoss des Hauptbaues eingeschoben werden. Dabei erhöht sich die bebaubare Fläche des Hauptbaues um die durch die Vollgeschosszahl zu dividierende Fläche des eingebauten Nebenbaues. Die bebaubare Fläche für weitere Nebenbauten reduziert sich um das vergrösserte Flächenmass des Hauptbaues.

Die Flächen von Nebenbauten können zulasten der Bebauungs- und der Ausnützungsziffer der Hauptbauten vergrössert werden (siehe Anhang).

### 6.2 Ausnützungs- und Bebauungsziffer *siehe Erwägungen RRB*

Die Ausnützungsziffer (AZ) bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der Haupt- und Nebenbauten.

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche und der Bebauungsziffer gilt der äussere, sichtbare Umriss der Baute.

### 6.3 Bruttogeschossfläche

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern
- Alle Dachgeschossflächen unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofiles eine Höhe von mindestens 2.30 m von Oberkant Dachgeschossboden bis Unterkant Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt.
- Sockelgeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe)
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- Baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen
- Zugänge zu solchen Bereichen
- Offene, gedeckte und ungedeckte Balkone

- Offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze
- Unbeheizte Zwischenklimaräume an vor dem 2. Sept. 1995 bewilligten Bauten, welche aufgrund ausgeschöpfter Ausnützungsziffern sonst nicht möglich sind. Pro Wohneinheit sind dafür höchstens 15 m<sup>2</sup> zulässig, unter der Bedingung, dass die Bebauungsziffer eingehalten wird.

Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten (BGFN) zählen deren umwandete Flächen.

#### **6.4 Überbaute Fläche**

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Schachtartige Kellerabgänge und Lichtschächte
- Gartengrillanlagen
- Freistehende Mauern
- Pergolen und ungedeckte Sitzplätze
- Bei Hauptbauten Dachvorsprünge bis 1 m Ausladung; bei Neben- und Kleinbauten solche
- bis 0.5 m
- nachträglich angebrachte, energietechnisch bedingte Aussendämmungen an vor Inkrafttreten dieses Reglementes bewilligten Bauten

#### **6.5 Bonus für Energieeffizienz**

Die Ausnützungs- und Bebauungsziffer können für Bauten, welche mindestens den Minergie P-Standard erreichen, um je 10% (Relativmass) erhöht werden.

Die Qualitätsstandards sind mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen. Die Gemeinde kann ein Gesuch mangels fehlender Unterlagen abweisen.

#### **6.6 Massgebende Parzellenfläche**

Als massgebende Parzellenfläche gilt die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung in der entsprechenden Bauzone vorhandene, strassenbereinigte Parzellenfläche.

Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen.

#### **6.7 Geschossdefinitionen**

Das unterste sichtbare Geschoss, welches unter der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse liegt, wird als Sockelgeschoss bezeichnet.

Zu den Vollgeschossen zählen alle ganz oder teilweise sichtbaren Geschosse mit Ausnahme des Sockel- und Dachgeschosses

Das oberste Geschoss eines Gebäudes, welches auf die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse folgt, wird als Dachgeschoss bezeichnet.

#### **6.8 Definition Höhenmasse**

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion.

Die bergseitige Fassaden- und Gebäudehöhe in der W1 und W1a Zone wird an der bergseitigen Fassade gemessen.

Bei Abgrabungen, deren Länge weniger als  $\frac{1}{3}$  der dazugehörigen Fassadenbreite betragen, darf die Fassaden- resp. Gebäudehöhe im Bereich der Abgrabung überschritten werden. Ebenso ist die Überschreitung der Fassaden- und Gebäudehöhe bei schachtartig ausgebildeten Kellerabgängen mit einer maximalen Breite von 1.2 m ab Fassade zulässig.

Bei zurückgestaffelten Fassadenteilen, deren Breite nicht mehr als  $\frac{1}{5}$  des zugehörigen Fassadenmasses ausmacht, darf die Fassadenhöhe um max. 1 m überschritten werden.

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2 m betragen.

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

## **6.9 Gebäudelänge**

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des flächenkleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. An den Hauptbau anschliessende Neben- und Kleinbauten werden nicht angerechnet, wenn deren Beitrag zur Gebäudelänge kleiner als 3 m ist.

## **7. Dächer in den W- und WG-Zonen**

### **7.1 Dachgestaltung**

In den W- und WG-Zonen sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- sowie Pultdächer für Haupt-, Neben- und Kleinbauten zulässig. Nicht zulässig sind unter anderem Kreuzgiebel-, Tonnen- und Mansardendächer. Die Dachneigung darf maximal  $50^\circ$  betragen. Abweichungen sind bei Dachanpassungen an vorbestehenden Dächern mit mehr als  $50^\circ$  Neigung möglich.

Werden bei Hauptbauten Flach- oder Pultdächer realisiert, entspricht die zulässige Gebäudehöhe der festgelegten Fassadenhöhe.

Dachrandabschlüsse, die über das technisch notwendige Mass hinausgehen, sind nicht zulässig.

Widerkehre sind dann zulässig, wenn deren darunterliegender Gebäudeteil mindestens 1.00 m über die Hauptfassade vorspringt. Dabei muss der Widerkehr-First mind. 1.00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Breite des vorspringenden Gebäudeteils darf nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Dächer auf Hauptbauten mit einer Neigung von weniger als  $8^\circ$  sind vollständig zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

Dächer, welche nicht begrünt werden müssen, sind mit dunklem, mattem Material oder mit Tonziegeln mit matter Oberfläche einzudecken. Sonnenenergieanlagen ausserhalb des Ortskerns unterliegen nicht der Material- und Farbbestimmung.

### **7.2 Bauteile auf dem Dach**

Das Gesamtbild aller Dachaufbauten muss ästhetisch ansprechend sein. Alle Bauteile an und auf dem Dach müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonieren.

### 7.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Gauben und Lukarnen usw.) sind nur auf Dächern mit 35° Neigung und mehr gestattet und dürfen nicht übereinander angeordnet werden.

Für die Anordnung und Grösse von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind folgende Masse einzuhalten:

- Gesamtlänge zusammen max. 40% der Fassadenlänge
- Abstand von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25% der Fassadenlänge oder mind. 3.0 m bei Fassadenlängen über 12.0 m
- Abstand bis zu Gräten oder Kehlen mind. 1.5 m, horizontal gemessen
- Fronthöhe des Dachaufbaues max. 1.6 m, vertikal gemessen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante des Dachaufbau-Firstes gemessen
- Abstand des Überganges in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m, vertikal gemessen
- Abstand von der Dachtraufe mind. 0.4 m. Dachaufbauten dürfen die darunterliegende Fassade nicht überragen

Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten.

### 7.4 Glasziegel und Dachflächenfenster

Die maximale Glasfläche für einzelne Dachflächenfenster beträgt 1.1 m<sup>2</sup> für zweiteilige Dachflächenfenster 1.6 m<sup>2</sup>. Das Total solcher Flächen darf nicht mehr als 6% der zugehörigen Dachfläche ausmachen.

Die Kombination eines liegenden Dachflächenfensters mit einem senkrechten Fensterteil im Kniestockbereich ist nicht gestattet.

## 8. Terraingestaltung und Umgebung

### 8.1 Geländenorm

Das gestaltete Terrain darf das gewachsene Terrain in den Zonen W1 um nicht mehr als 1.5 m und in den übrigen W- und WG-Zonen um nicht mehr als 1.2 m überragen. Gemessen wird vertikal (im Lot).

Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb oben genannten Masse folgende Masse einzuhalten:

In den Zonen W1: max. Höhe 1.5 m

In den übrigen W- und WG-Zonen: max. Höhe 1.2 m

Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60° (siehe Anhang). *siehe Erwägungen RRB*

### 8.2 Spielplätze und Freizeitanlagen

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind der Bewohnerschaft zweckmässig ausgestaltete Frei- und Spielflächen zur Verfügung zu stellen und dauernd zu unterhalten.

## **C Gewerbe- und Industriezonen**

### **9. Nutzungsarten in den G- und I-Zonen**

#### **9.1 Wohnnutzung in den G- und I-Zonen**

Wohnungen sind nur gestattet für Betriebsinhaberinnen und -inhaber und für standortgebundenes Personal. Ausnahmsweise dürfen zusätzlich auch provisorische Unterkünfte für eine zeitlich beschränkte Benützung erstellt werden.

In allen Fällen darf der Wohnanteil höchsten 1/3 der oberirdischen und überdachten, gewerblich genutzten Flächen betragen.

Der Bewohnerschaft sind auf dem Gewerbegrundstück geeignete Freiflächen zur Verfügung zu stellen.

#### **9.2 Nutzungsarten in den G- und I-Zonen**

<sup>1</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen sind Elektrizitätserzeugungsanlagen, welche mit Erdöl, Erdgas oder Kohle betrieben werden, nicht zulässig.

<sup>2</sup> Zulässig sind Abfallverwertungsanlagen und Notstromanlagen.

#### **9.3 Art der Betriebe**

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind bei Einzelbauweise und im Rahmen von Quartierplänen reine güterverkehrsintensive Betriebe (z.B. Logistik, Distribution, Lager) ausgeschlossen.

Der Bestand und die angemessene Erweiterung bestehender Betriebe sind gewährleistet.

### **10. Bemessungsarten und Maximalwerte in den G- und I-Zonen**

#### **10.1 Bemessungsmethode und Maximalwerte in den G-Zonen**

Die Gebäudehöhen werden vom ausgemittelten Strassenniveau bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

Die maximalen Gebäudehöhen betragen:

- in Zone G10                    10.0 m
- in Zone G13                    13.0 m
- in Zone G18                    18.0 m
- in Zone G26                    26.0 m

Der Gemeinderat kann über die höchst zulässige Gebäudehöhe hinaus betrieblich nötige Gebäudeteile wie Liftaufbauten, Oberlichter usw. bis zu 3 m gestatten.

#### **10.2 Bemessungsmethode in den I-Zonen**

Die Gebäudehöhen werden in Metern über Meer (m ü.M.) gemessen, wobei diese Angabe für den höchsten Punkt des obersten massiven Bauteils gilt.

Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich

- in der I-Zone SÜD nach dem Diagonalmass der Bauten (grösste Distanz zwischen zwei Eckpunkten eines Baukörpers oder Baukörperteils von gleicher Höhe)
- in den I-Zonen NORD 1 und NORD 2 nach der Gebäudelänge (gemessen in der O-W Richtung)

Der Gemeinderat kann für einzelne Bauten und technische Einrichtungen Ausnahmen gestatten, wenn dadurch nachbarliche Interessen nicht verletzt werden und das Siedlungsbild nicht in unzumutbarem Masse beeinträchtigt wird.

### 10.3 Maximalwerte in der I-Zone SÜD

Diagonalmass max. 200 m

Bei einem Diagonalmass

- bis zu 100 m beträgt die Gebäudehöhe max. 320 m ü.M.
- zwischen 100 m und 150 m max. 310 m ü.M.
- zwischen 150 m und 200 m max. 300 m ü.M.

### 10.4 Maximalwerte in der I-Zone NORD 1

Gebäudelänge max. 50 m  
Gebäudehöhe max. 285 m ü.M.

### 10.5 Maximalwerte in der I-Zone NORD 2

Gebäudelänge max. 150 m  
Gebäudehöhe bei Gebäudelänge unter 60 m max. 310 m ü.M.  
Gebäudehöhe bei Gebäudelänge über 60 m max. 290 m ü.M.

## 11. Sondervorschriften in den G-Zonen

### 11.1 Schutzvorschriften im Grenzbereich

Zum Schutz der benachbarten und gegenüberliegenden W- und WG-Zonen und Quartierplanareale, die dem Wohnen dienen, gelten für die angrenzenden Gewerbezone folgende Einschränkungen:

- Die Gebäudehöhen dürfen den Einfallswinkel von 45°, ausgehend von der benachbarten Zonen- grenze, nicht übersteigen.
- In der Zone G26 darf die Gebäudehöhe auf 20 m Distanz hinter der Baulinie nicht höher sein als die Gebäudehöhe in der gegenüberliegenden W- und WG-Zonen.
- Das Areal zwischen Bau- und Strassenlinie darf nicht als Lagerplatz benutzt werden. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren kann der Gemeinderat Bepflanzungsvorschriften erlassen.

### 11.2 Schutzstreifen

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzstreifen sind so zu bepflanzen, dass sie ihre Funktion als Trenngürtel zwischen den verschiedenen Zonen wahrnehmen können und den erforderlichen Sichtschutz bieten. Sie dürfen weder überbaut noch als Abstell-, Umschlags- oder Lagerplätze genutzt werden. Eine unterirdische Überbauung dieser Randgebiete kann der Gemeinderat bewilligen, sofern die Bepflanzung gewährleistet ist.

### **11.3 Erscheinungsbild der Gewerbebetriebe**

Bei der Situierung der Bauten, deren Form-, Material- und Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass in Verbindung mit den Nachbarbetrieben ein ästhetisch befriedigendes Gesamtbild entsteht.

Flachdächer sind vollständig zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

### **11.4 Interne Verkehrserschliessung**

Die Verkehrslösungen innerhalb der einzelnen Betriebe sind so zu gestalten, dass der Verkehr auf den öffentlichen Zufahrtsstrassen nicht beeinträchtigt wird.

## **D Spezielle Zonen**

### **12. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW)**

Die Bauweise wird zudem durch die jeweiligen Projekte festgelegt. Die Zweckbestimmungen gemäss Zonenplan sind richtungsweisend.

### **13. Grünzonen**

In der Grünzone längs der Rheinfelderstrasse sind mit fortschreitender industrieller Nutzung die im Plan dargestellten Flächen mit einheimischen, standortgerechten Baumarten zu bepflanzen und zudem als Allee auszugestalten. Betrieblich notwendige Zufahrten sind zulässig.

Alle Veränderungen am bestehenden Zustand der Grünzonen bedürfen einer gemeinderätlichen Bewilligung.

Die im Zonenplan dargestellte Breite längs der Strassen gilt als Richtmass. Die genaue Abgrenzung wird im Einzelfall festgelegt.

### **14. Rheinuferzone**

Diese Zone dient dem Schutz der naturnahen Rheinuferlandschaft und der Erholung.

Einzelne Bauten und Einrichtungen sind zugelassen, soweit sie dem Erholungsbedürfnis der Öffentlichkeit dienen und sich zurückhaltend in die Park- und Uferlandschaft einfügen

Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und zu pflegen und gegebenenfalls mit einheimischen, standortgerechten Baumarten zu erneuern.

Waldflächen unterstehen der Forstgesetzgebung. Eingriffe und Bewirtschaftungsmassnahmen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Auf der Böschung unterhalb der I-Zone NORD 1 ist eine Schutzbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern so anzulegen, dass sie vom abgegrabenen Terrain aus gesehen die südlich gelegenen Industriebauten abzudecken vermag.

## **E Kernzone**

### **15. Sinn und Zweck der Kernzone**

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung der traditionellen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten und Ensembles sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten hinsichtlich Situierung, Volumen, Gestaltung, Material und Farbe.

### **16. Nutzungsarten in der Kernzone *siehe Erwägungen RRB***

Innerhalb der Kernzone sind das Erstellen und der Betrieb von Mobilfunkanlagen untersagt.

### **17. Planung / Projektierung**

Bei Neu- und Ersatzbauten wird die Erarbeitung von Projektvarianten mittels Studienauftrag oder Wettbewerb empfohlen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen, wenn sie an der Durchführung des Verfahrens und der Jurierung beteiligt wird.

### **18. Unterteilung in Sektoren und Bereiche**

Die Kernzone ist unterteilt in die Sektoren A und B. Die Sektoren bestehen jeweils aus folgenden drei Bereichen:

- Vorplatzbereich
- Kernbautenbereich
- Hofstattbereich

Die Abgrenzung dieser Bereiche kann von Fall zu Fall flexibel gehandhabt werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild erreicht wird.

### **19. Vorplatzbereich**

#### **19.1 Nutzungsart**

Zugelassen sind nach den Gestaltungsgrundsätzen gemäss Ziffer 19.2 private Parkierungsplätze, Gärten und Grünanlagen, kurzzeitig aufgestellte Verkaufsstände und dergleichen sowie Bauten im öffentlichen Interesse (Velounterstände, Wartehäuschen u.ä.). Zudem sind das Erstellen von Einfriedungen und das Aufstellen von Reklametafeln und Schaukästen erlaubt.

Das Erstellen von Anbauten und die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern sind nicht gestattet. Vorhandene störende Einrichtungen haben kein Anrecht auf Besitzstandsgarantie.

Bei fehlendem Trottoir haben die Vorplatzeigentümerinnen und -eigentümer entsprechende Gehflächen zur Verfügung zu stellen. Unterhalt und Haftpflicht dieser Flächen ist Sache der Gemeinde.

#### **19.2 Gestaltung**

Die Gestaltung des Vorplatzbereiches richtet sich nach dem Charakter des Strassenraums und der dazugehörigen Gebäude.

Die Gestaltung der Vorplätze hat in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen. Der Gemeinderat kann unabhängig der Eigentumsverhältnisse Auflagen erlassen und die Erhaltung der bestehenden Gestaltung verlangen. Dies insbesondere bei Niveauveränderungen, Belagserneuerungen, Veränderungen bei der Ausstattung sowie bei Umnutzungsvorhaben der noch bestehenden Vorgärten.

## **20. Kernbautenbereich**

### **20.1 Baudenkmäler**

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

Die im Zonenplan mit einem Punkt (roter Fläche) bezeichneten Baudenkmäler unterstehen kantonalem, die Dorfkirche St. Arbogast zusätzlich eidgenössischem Schutz.

### **20.2 Geschützte Bauten / Renovations-Objekte / Ersatz-Neubauten**

Die Lage und das Volumen von geschützten Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine wichtige Rolle. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten bzw. zu verbessern.

Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Ersatz die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungswesend. Die wichtigsten Stil- und / oder Strukturelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

Bei bereits umgebauten oder renovierten Gebäuden sind weiterhin bauliche Veränderungen gestattet, unter Beachtung der gleichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften.

Die im Zonenplan mit einem Punkt (roter Fläche) bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz.

### **20.3 Übrige Bauten / Ersatz-Neubauten**

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich bei baulichen Veränderungen harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

Ersatz-Neubauten haben hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen und sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einzufügen.

### **20.4 Kam-Ergänzungsbauten**

Auf den im Zonenplan ausgewiesenen Arealen sind Neubauten gestattet. Diese haben sich in jeder Beziehung harmonisch ins Orts- und Strassenbild einzufügen. In gestalterischer Hinsicht haben sie hohen Ansprüchen zu genügen.

### **20.5 Situierung der Bauten**

Für Lage und Umriss der Baudenkmäler und der geschützten Bauten ist die Darstellung im Zonenplan verbindlich.

Auf der strassenabgewandten Seite sind geringfügige Veränderungen des Gebäudeumrisses möglich, sofern das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Situierung der übrigen Bauten hat so zu erfolgen, dass sie sich harmonisch in die bauliche Umgebung und in das Strassenbild einfügen

## 20.6 Grundstruktur

Bei allen Renovationen, Neu- und Umbauten ist darauf zu achten, dass die Grundstruktur des ursprünglichen Bauerndorfes erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird. Bei den Hauptbauten ist das Mass hierfür durch den ortsüblichen Bauernhaustyp gegeben (Scheune, Stall, Wohnteil). Situierung und Grösse der Anbauten richten sich nach den vorhandenen Objekten bzw. nach den örtlichen Gegebenheiten.

## 20.7 Beiträge der öffentlichen Hand

Für Beiträge an kantonal geschützte Bauten gilt das Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG).

Für Bauten gemäss Ziffer 20.2 bis 20.4 liegt die Zuständigkeit der Beitragsgewährung beim Gemeinderat. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

## 21. Hofstattbereich

### 21.1 Grundsatz

Der Hofstattbereich umfasst einen Teil des Gebietes der ehemaligen bäuerlichen Obst- und Gemüsegärten. Er bildet als Grün- und Trenngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Sein Charakter darf durch die zugelassene bauliche Nutzung und Gestaltung nicht geschmälert werden. Die Bauten sind in Interpretation des Ortskerns mit zeitgemässer Architektur in konstruktivem Holzbau zu realisieren. Die Bauten müssen sich in Gestaltung und im Charakter von der angrenzenden Wohnzone wesentlich unterscheiden

### 21.2 Freistehende Bauten

Zusammen mit der allenfalls vorhandenen Bausubstanz gelten folgende Bedingungen:

- |                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| • Vollgeschosszahl               | 1                               |
| • Seitenverhältnis der Baukörper | Länge > doppelte Breite         |
| • Ausrichtung des Baukörpers     | Breite zur Kernbaute orientiert |
| • bebaubare Fläche               | max. 12% des Hofstattbereiches  |
| • Grundfläche pro Baukörper      | max. 90 m <sup>2</sup>          |
| • Hartbelagsflächen              | max. 10% des Hofstattbereichs   |
| • Fassadenhöhe                   | max. 3.6 m                      |
| • Gebäudehöhe                    | max. 7.7 m                      |

Es gilt die Bestandesgarantie.

Die Bemessungsart der Gebäudehöhe richtet sich nach Ziffer 6.8

### 21.3 Anbauten

Anbauten sind nur an Hauptbaukörpern gestattet. Sie sind dem Hauptbaukörper direkt anzufügen und haben mit ihm eine harmonische architektonische Einheit zu bilden. Ihr First hat in der Regel senkrecht zum Hauptbaukörper zu verlaufen. Die Grösse von neuen Anbauten richtet sich nach den ortskernüblichen Ausmassen. Bestehende ein- oder mehrgeschossige Anbauten, dürfen baulich erneuert werden.

Erweiterungen gehen zu Lasten der im Hofstattbereich zulässigen baulichen Nutzung.

## **21.4 Unterirdische Bauten und Anlagen**

Der Bau von unterirdischen Bauten und Anlagen für Parkierung, Lagerung usw. ist gestattet, soweit der Charakter des Hofstattbereiches nicht beeinträchtigt wird.

## **21.5 Dachformen und Dachgestaltung in der Kernzone**

Die Dächer haben sich harmonisch in die historische Dachlandschaft einzugliedern.

Im Kernbautenbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 55° oberhalb der Würge gestattet. Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln einzudecken.

Ausnahmen vom Grundsatz gemäss Abs. 2 sind möglich für

- Biberfalzziegel
- andere Ziegelarten, sofern eine vorbestandene Dachfläche weniger als 35° Neigung aufweist
- Krüppelwalmdächer und Dächer ohne Würge, wenn es die architektonisch-städtebauliche Situation bedingt
- kleinere Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer sowie für An- und Nebenbauten
- mit anderen Bedachungsmaterialien.

Im Hofstattbereich sind mit Ausnahme von An- und Nebenbauten innerhalb der festgelegten Gebäudenorm nur Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit nicht glänzendem Bedachungsmaterial einzudecken.

## **21.6 Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach**

Bauteile gemäss nachfolgender Tabelle sind zulässig, sofern sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Bei Baudenkmälern sind besonders hohe Anforderungen zu erfüllen.

Die Gruppierung der zulässigen Bauteile auf dem Dach hat sich nach der ursprünglichen Typologie der Bauten zu richten (Wohnteil, Ökonomieteil, Wohn-Geschäftsteil).

Die Anordnung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach im Hofstattbereich bestimmt Ziffer 7.3

Tabelle zu Ziffer 21.6: Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach

Dachteil	Bauteile an und auf dem Dach inkl. zulässige Masse			Sektoreneinteilung gemäss Kernzonenplan, Unterteilung nach Ausrichtung des Baus			
				Sektor A oberer Dorfbereich		Sektor B unterer Dorfbereich	
	Fläche Total	Bauteil	Max. Mass pro Bauteil	strassenseits	hofseits	strassenseits	hofseits
Oberer Dachhälfte mit einer Minimalneigung von 40°	2 % der oberen Dachfläche <sup>3</sup>	Lukarne	0.6 m <sup>2</sup> Frontfläche	nein	ja	ja	ja
		Rundgauben	0.6 m <sup>2</sup> Frontfläche	ja	ja	ja	ja
		Dreiecksgauben	0.6 m <sup>2</sup> Frontfläche	ja	ja	ja	ja
	1 % der noch nicht durch Aufbauten beanspruchten oberen Dachfläche. Minimalneigung nicht erforderlich	Glasziegel	0.4 m <sup>2</sup> Glasfläche	ja	ja	ja	ja
		Dachflächenfenster <sup>4</sup>	0.4 m <sup>2</sup> Glasfläche	nein	ja	nein	ja
Untere Dachhälfte mit einer Minimalneigung von 35°	3	Dachaufbau zurückversetzt	1.5 m breit und 1.5 m hoch <sup>1</sup>	nein	ja	ja	ja
		Dachaufbau fassadenbündig	1.5 m breit und 1.5 m hoch <sup>1</sup>	nein	nein	nein	ja
		Dacheinschnitte gedeckt	2.2 m breit und 1.5 m hoch <sup>1</sup>	nein	ja	nein	ja
	1 % der noch nicht durch Aufbauten beanspruchten unteren Dachfläche. Minimalneigung nicht erforderlich	Dachflächenfenster <sup>4</sup>	0.4 m <sup>2</sup> Glasfläche	ja	ja	ja	ja
		Glasziegel	0.4 m <sup>2</sup> Glasfläche	ja	ja	ja	ja
Obere und untere Dachfläche°	-	Liftaufbauten	-	nein	nein	nein	nein
	-	Antennen	-	nein	nein	nein	nein
	-	Kamine	-	ja	ja	ja	ja
	-	Lüftungsrohre	-	nein	ja	nein	ja
	-	Reklamen	-	nein	nein	nein	nein
	-	Solaranlagen matt / dunkel, ins Dach eingebaut	-	nein	<b>Vom Regierungsrat nicht genehmigt</b>	nein	ja

**siehe Erwägungen RRB**

<sup>1</sup> Dachaufbauten versehen mit Quergiebeln oder Schleppdächern. Die Höhe der Dachaufbauten wird ab der Dachfläche gemessen. Bei einer Traufhöhe von max. 1.50 m dürfen Dachaufbauten mit Quergiebeln eine max. Höhe von 2.10 m erreichen.

<sup>2</sup> Gemessen zwischen den Randziegeln.

<sup>3</sup> Es ist mit Ausnahme vom Kamin-/ Lüftungs- und Solaranlagen jeweils nur eine Art von den Bauteilen zugelassen. Über Fassaden mit einer klaren Trennung zwischen Wohn- und Ökonomieteil dürfen sich die Bauteile voneinander unterscheiden.

<sup>4</sup> Bei einer gesamten Dachfläche von weniger als 25 m<sup>2</sup> ist ein Dachflächenfenster von maximal 0.25 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig, sofern keine weiteren Dachaufbauten, Glasziegel oder Dachflächenfenster vorhanden sind.

## **22. Öffentliche Werke und Anlagen in der Kern-Zone**

### **22.1 Sonderfall Dorfkernzone**

Die im "Zonenplan Dorfkern" ausgewiesenen Areale für öffentliche Werke und Anlagen sind im Eigentum der Gemeinde oder einer öffentlich-rechtlichen Institution. Als wichtige Bestandteile des Dorfkerns haben sich die Bauten an den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu orientieren.

### **22.2 Areale mit Kernzonencharakter**

Bauten und Anlagen auf diesen Arealen unterstehen den in Ziffer 15 formulierten allgemeinen Sinn- und Zweckbestimmungen der Kernzone.

### **22.3 Areale mit vermindertem Kernzonencharakter**

Für Bauten und Anlagen auf diesen Arealen besteht eine freiere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeit. Allfällige Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild und die benachbarten Kernbauten nicht beeinträchtigen.

## **23. Reklamen in der Kernzone**

### **23.1 Definition**

Als Reklame im Sinne dieses Reglements gelten alle aussen angebrachten optischen Hinweise auf Geschäfte und Produkte.

Offizielle Plakat-Anschlagstellen fallen nicht unter dieses Reglement.

### **23.2 Berechtigung zur Reklame / Bewilligungspflicht**

Reklameberechtigt sind nur Betriebe, welche sich in der Dorfkernzone befinden.

Alle Reklamen sind bewilligungspflichtig. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Einzelne unbeleuchtete Firmentafeln bis 0.2 m<sup>2</sup>, welche sich direkt beim Hauseingang befinden oder in einem gewissen Abstand davon eine Orientierungshilfe darstellen sind nicht bewilligungspflichtig.

### **23.3 Zulässige Reklame-Arten**

Vorbehältlich des Standortes, der Grösse und der Ausführung sind Schriften und Schriftzüge, Signete und Symbole zugelassen, dies in Form von Einzelteilen und Tafeln an den Hausfassaden oder als freistehende Reklameschilder und Schaukästen. Sie können unbeleuchtet, beleuchtet oder hinterleuchtet sein.

Selbstleuchtende Reklamen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

### **23.4 Zulässige Standorte**

An der Fassade dürfen nur Reklamen angebracht werden, die sich auf Betriebe im entsprechenden Gebäude beziehen. Die Reklamen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

Freistehende Reklameschilder und Schaukästen mit Reklamen sind nur im Vorplatzbereich in unmittelbarer Nähe der entsprechenden Geschäfte zulässig. Solche Einrichtungen dürfen Reklamen für alle Geschäfte in den zugehörigen Gebäuden aufweisen.

### **23.5 Gestaltung und Platzierung**

Reklamen an Fassaden sind hinsichtlich Grösse und Anordnung so zu gestalten, dass sie mit der Hausfassade harmonieren. Beim Anbringen mehrerer Reklamen ist eine einheitliche Lösung anzustreben.

Freistehende Reklame-Einrichtungen sind so zu platzieren und auszugestalten, dass sie die Benützung der Gehwege nicht stören und das Strassenbild nicht beeinträchtigen.

### **23.6 Verbotene Reklamen**

Ausdrücklich verboten sind

- Reklamen an den Fensterscheiben der Obergeschosse
- akustische Reklamen, welche im Strassenraum hörbar sind
- blinkende Reklamen
- offensichtlich unästhetische Reklamen

### **23.7 Beurteilungskriterien**

Bei der Beurteilung von Reklame-Gesuchen im Sektor A des Zonenplanes Dorfkern können je nach Situation strengere Massstäbe angelegt werden als bei Gesuchen im Sektor B. In kritischen Fällen kann der Gemeinderat im Rahmen des Bewilligungsverfahrens das Anbringen von Mustern verlangen.

### **23.8 Ausnahmen**

Für Reklamen von anerkanntem künstlerischem Wert kann der Gemeinderat Ausnahmen von den obigen Bestimmungen gestatten.

## **24. Bewilligungspflicht in der Kernzone**

Alle Änderungen<sup>3</sup> an Bauten (Materialisierung, neue Farbgebungen u.ä.) und an Vorplätzen (Ausstattung u.ä.) bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet bei Bedarf aufgrund von Detailplänen, Beschreibungen, Modellen, Farb- und Materialmustern. Der Gemeinderat kann diese Aufgabe der Bauverwaltung übertragen.

---

<sup>3</sup> in Ergänzung z § 92 RBV

## **F Allgemein gültige Bestimmungen**

### **25. Verschiedene Planungs-, Nutzungs- und Bau-Vorschriften**

#### **25.1 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 Dachgestaltung und Firstrichtung der Bauten, Baumassenverteilung, Bauhöhe und Bauform sowie Material und Farbe.

#### **25.2 Umgebungsgestaltung**

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

Private und insbesondere öffentliche Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten.

Bei der Bepflanzung von Freiflächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Gestützt auf § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 kann der Gemeinderat Weisungen erlassen für die Gestaltung und Bepflanzung ökologisch bedeutsamer Flächen.

#### **25.3 Änderungen an vorbestandene gruppenweise Überbauungen**

Bei der nachträglichen Änderung oder Vergrößerung von Teilen oder Bauten einer Gebäudegruppe sind für Änderungen der aktuelle Zustand und für die Nutzungsberechnung die aktuelle Parzellierung massgebend.

Allfällige Grundbuch-Eintragungen zu Gunsten der Öffentlichkeit, welche Änderungen oder Vergrößerungen entgegenstehen, sind seitens der Begünstigten zu lockern oder aufzuheben; dies jedoch nur soweit, als dadurch der Grundsatz der befriedigenden Gesamtwirkung nicht verletzt wird.

Dachaufstockungen bei bestehenden Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern (zusammengebaute Hauptbauten) sind nur zulässig, wenn ein vom Gemeinderat genehmigtes Gestaltungskonzept vorliegt.

Ein Gestaltungskonzept muss alle zusammengebauten Hauptbauten umfassen und muss von allen betroffenen Grundeigentümern unterzeichnet sein. Es ist für das Baubewilligungsverfahren der Dachaufstockungen verbindlich.

Im Rahmen eines Gestaltungskonzepts gilt eine um 10% erhöhte Ausnutzungsziffer für Hauptbauten relativ zu der nach dem Zonenreglement massgebenden.

Im Sinne der Förderung einer guten Siedlungsverdichtung und einer effizienten Energienutzung kann der Gemeinderat an die Ausarbeitung eines einheitlichen Gestaltungskonzepts nach Vorliegen der Baubewilligung einen Beitrag ausrichten.

## 25.4 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind nicht zugelassen.

## 25.5 Quartierplanung

Die Zonen mit Quartierplanpflicht sind im Zonenplan bezeichnet. In diesen Zonen darf nur aufgrund eines Quartierplans im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren gebaut werden.

Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren können von den beteiligten Grundeigentümerinnen bez. Grundeigentümern ab einer Grösse von 3'000 m<sup>2</sup> veranlasst werden

Im Rahmen eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat Abweichungen gemäss Zonenplan / bestehendem Quartierplan wie folgt bewilligen:

Ausnützungs- und Bebauungsziffer:	bis 10% (Relativmass)
Fassaden- und Gebäudehöhe:	bis 10%
Gebäudelänge:	bis 10 m

Die Abweichungen gemäss Abs. 2 für einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren und die Abweichungen für einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:

- die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist
- die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht
- es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygenisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert
- grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden
- die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden
- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden

Die Anforderungen an Quartierpläne müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.

Er kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

Der Gemeinderat kann bauliche Veränderungen, angemessene Erweiterungen bestehender Bauten sowie ausnahmsweise Neubauten von der Quartierplanpflicht befreien, wenn:

- die Veränderungen von untergeordneter Bedeutung sind und
- kein Präjudiz für allfällige spätere Quartierpläne geschaffen wird.

## 25.6 Gemeinderätliche Baubewilligungen

Für die nachstehenden Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligungen:

- freistehende Kleinbauten inkl. Kabelverteilkästen ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbauten nicht mehr als 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2.50 m ab bestehendem Terrain aufweist
- Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung
- Einfriedigungen ab 1.2 m an Verkehrsflächen mit Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers

- Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden nach Anhörung der Denkmalpflege
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan
- Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken
- Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen von Gewerbe- und Geschäftshäusern

## **25.7 Pflichtparkplätze**

Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.

Für die Dimensionierung und Anordnung der Parkplätze sind die Normen des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend.

## **25.8 Kompostier- und Sammelstellen**

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwendbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig.

## **25.9 Ausnahmegewilligungen**

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, in folgenden Fällen bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht (z.B. Einpassung von einzelnen Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur)
- wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes 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
- für ausgesprochene Härtefälle

## **26. Administrative Bestimmungen**

### **26.1 Zuständigkeit**

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglements. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung oder / und an die Bau- und Planungskommission delegieren.

### **26.2 Anwendung auf bestehende Anlagen**

Der Gemeinderat ist berechtigt, die Beseitigung oder Änderung von Bauten, Einrichtungen und Verhältnissen, die den Zonenvorschriften zuwiderlaufen, gegen entsprechende Entschädigung zu verfügen, sofern hierfür ein öffentliches Interesse besteht.

Kommt eine Verständigung mit den Grundeigentümern resp. den Grundeigentümerinnen nicht zustande, so ist die Entschädigung durch das Enteignungsgericht festzusetzen.

### 26.3 Zuwiderhandlungen

Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des RBGs geahndet.

### 26.4 Aufhebung bisherigen Rechtes

Alle im Widerspruch zu diesen Vorschriften stehenden Erlasse der Gemeinde, insbesondere das Zonenreglement Siedlung vom 2. September 1995 sind mit Inkrafttreten des vorliegenden Reglements aufgehoben.

### 26.5 Vorbehalt

In Kraft bleiben die durch den Regierungsrat genehmigten Richtpläne, Gesamtüberbauungspläne und Quartierpläne mit den dazugehörigen öffentlichen Urkunden und Reglementen.

### 26.6 Gebührenordnung

Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung für die Bewilligung der Bauten und Anlagen, die in den Kompetenzbereich der Gemeinde fallen.

### 26.7 Inkraftsetzung

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

## Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 31.8.94

Beschluss der Gemeindeversammlung: 9.1.95

Referendumsfrist: 10.1. - 8.2.95

Urnenabstimmung: \_\_\_\_\_

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.1.95

Planaufgabe: 23.1. - 21.2.95

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft  
genehmigt

mit Beschluss Nr. 2210 vom 05. Sep. 1995

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 36 vom 7.9.95

Der Landschreiber:



**Beschlüsse**

---

Beschluss des Gemeinderates:

13. September 2005

---

Beschluss der Gemeindeversammlung:

22. November 2005

---

Referendumsfrist:

25. Dezember 2005

---

Planaufgabe:

22. Januar 2007 bis 21. Februar 2007

---

Namens des Gemeinderates: Der Präsident




Der Gemeindeverwalter:



---

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 386 vom 18. März 2008

Der Landschreiber / Die Landschreiberin: 

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 12 vom 20.3.08

---

**Beschlüsse zur Mutation**

---

Beschluss des Gemeinderates:

15. Oktober 2008

---

Beschluss der Gemeindeversammlung:

09. Dezember 2008

---

Referendumsfrist:

8. Januar 2009

---

Planaufgabe:

12. Januar 2009 bis 11. Februar 2009

---

Namens des Gemeinderates: Der Präsident:



---

Der Gemeindeverwalter:



---

---

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss 1139 vom 11. Aug. 2009

Der Landschreiber/ Die Landschreiberin:



Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 13.08.09

---

Öffentliche Mitwirkung:	3. Dezember 2012 – 2. Januar 2013
Beschluss des Gemeinderates:	6. Februar 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung:	19. März 2013
Referendumsfrist:	18. April 2013
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr.	13 vom 28. März 2013
Planaufgabe:	2. April 2013 – 2. Mai 2013

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeverwalter:



---

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1375 vom 1. Sep. 2015

Der Landschreiber:



Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 36 vom 03.09.2015

## G Anhang

### Graphische Darstellungen

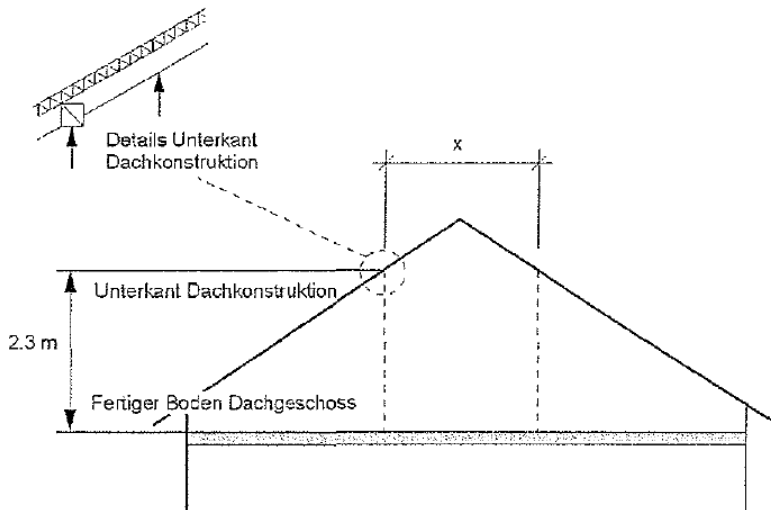
- Fassaden- und Gebäudehöhen, Abgrabungen
- Zurückgestaffelte Fassadenteile
- Gebäudelänge
- Widerkehre
- Anordnung, Grösse und Abstände von Dachaufbauten
- Geländenorm
- Diagonal- und Höhenmasse in den I-Zonen
- Aufteilung und Vorschriften im Hofstattbereich
- Gestaltungsvorschriften in der Kernzone

### Liste der für Planung und Bauwesen wichtigsten Gesetzesgrundlagen und Verordnungen

BauG	Kantonales Baugesetz vom 15. Juni 1967
BPV	Regierungsratsverordnung über die Baupolizeivorschriften vom 30. Dezember 1958
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966; Stand 1. Juli 1989
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WO	Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 27. Januar 1969
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992

## Anhang Skizzen

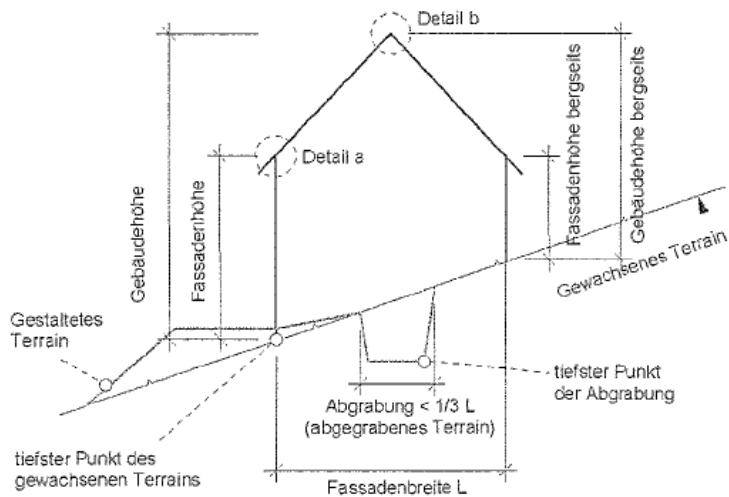
### Ziffer 6.3: Bruttogeschossfläche im Dachgeschoss



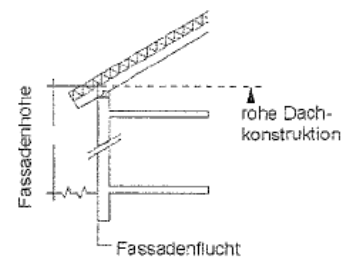
Die Dachgeschossflächen, welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.3 m aufweisen und deren Breite (x) mehr als 2.0 m beträgt, zählen zur Bruttogeschossfläche.

### Ziffer 6.8: Fassaden- und Gebäudehöhe, Abgrabungen

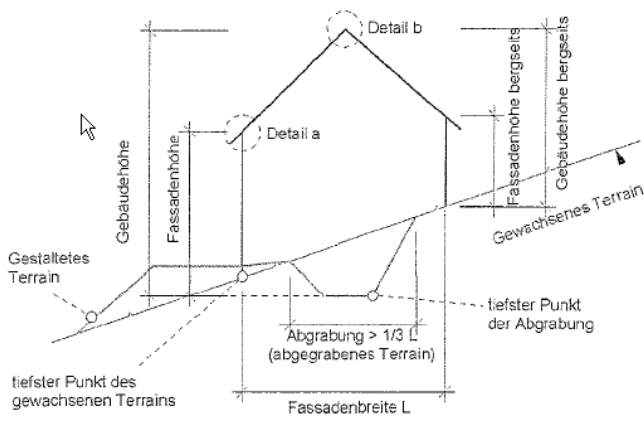
Variante: Messweise ab gewachsenem Terrain



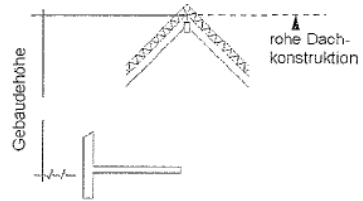
a) Detail Messweise Fassadenhöhe



Variante: Messweise ab tiefstem Punkt der Abgrabung

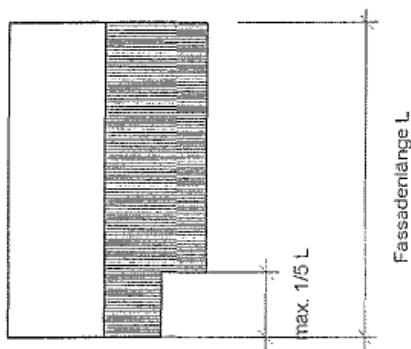


b) Detail Messweise Gebäudehöhe

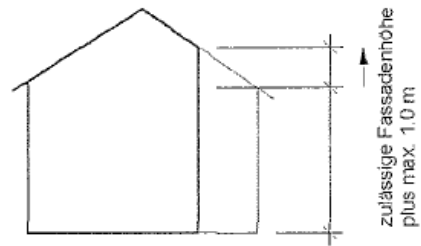


**Ziffer 6.8: Zurückgestaffelte Fassadenteile**

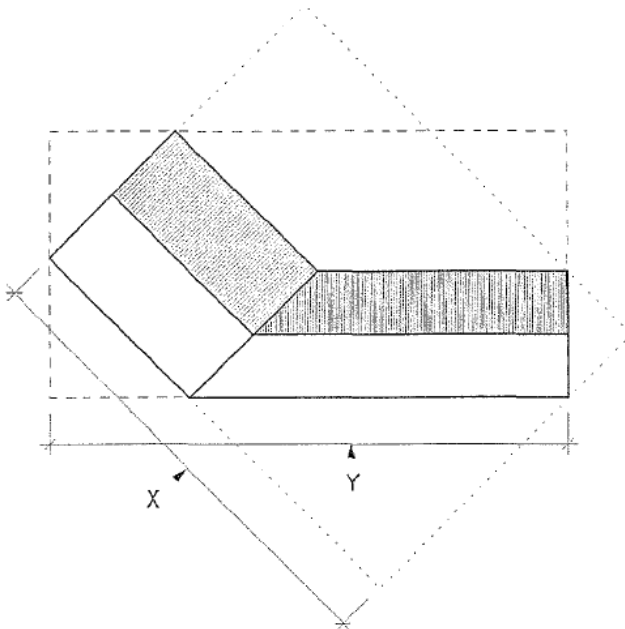
a) Aufsicht



b) Seitenansicht



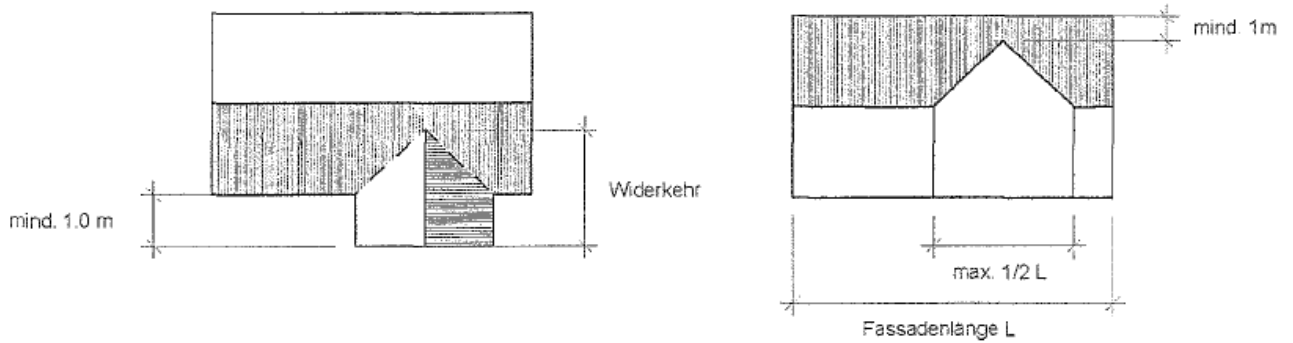
**Ziffer 6.9: Gebäudelänge**



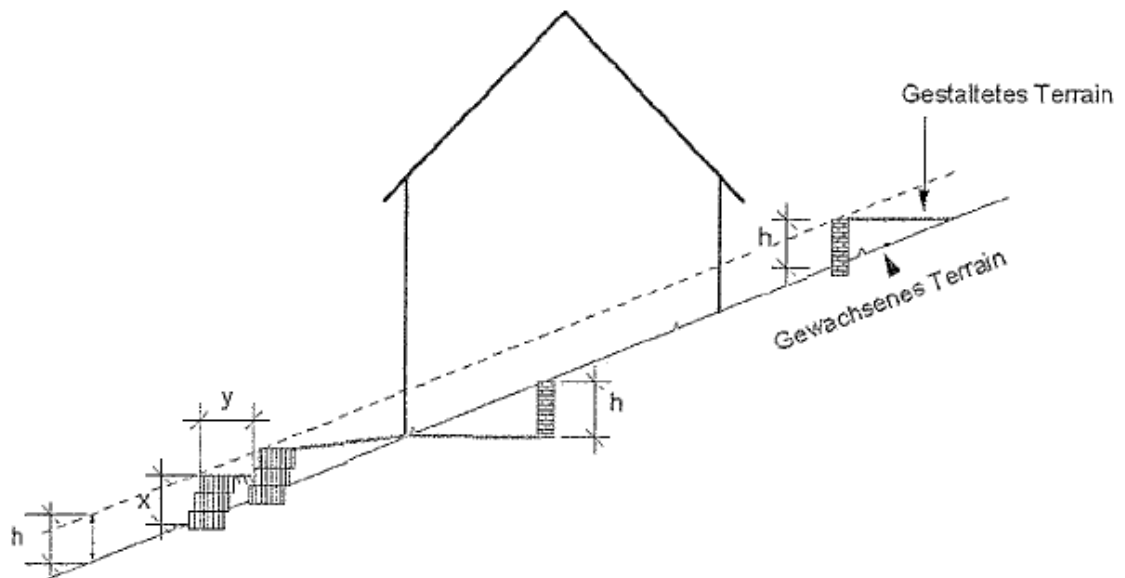
Als Gebäudelänge gilt die grosse Seite des flächenkleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

Am Beispiel ist das Rechteck mit der Seite Y kleiner als das Rechteck mit der Seite X. Y ist so die massgebende Gebäudelänge.

## Ziffer 7.1: Widerkehr



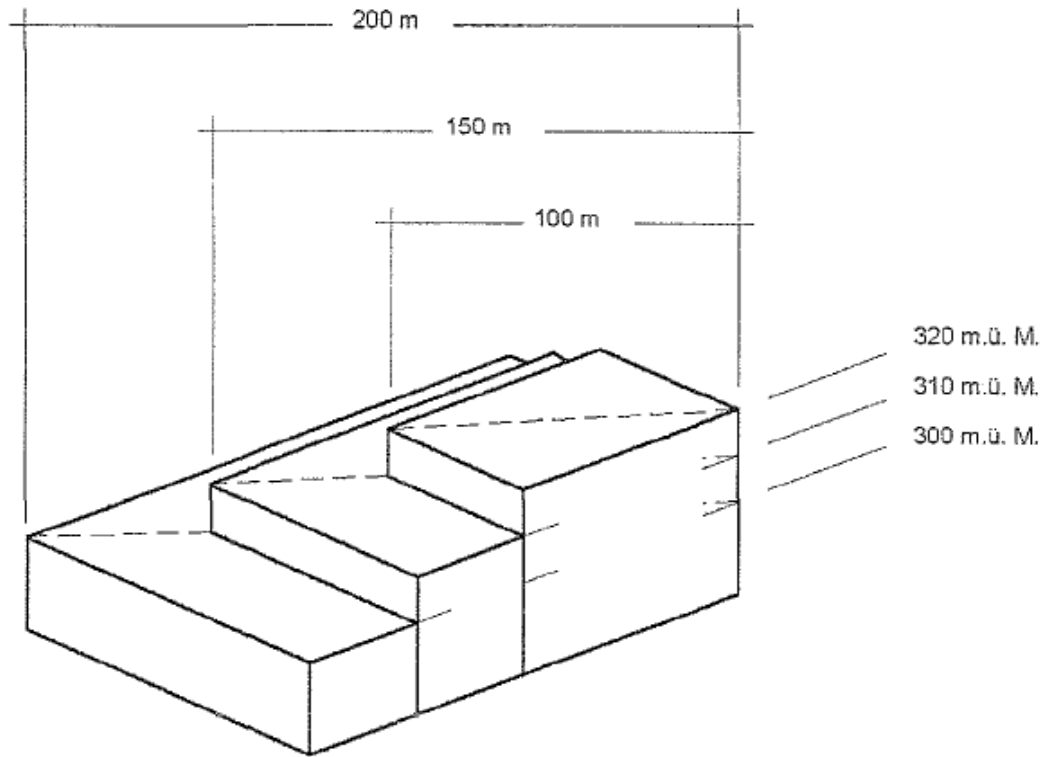
## Ziffer 8.1: Geländenorm



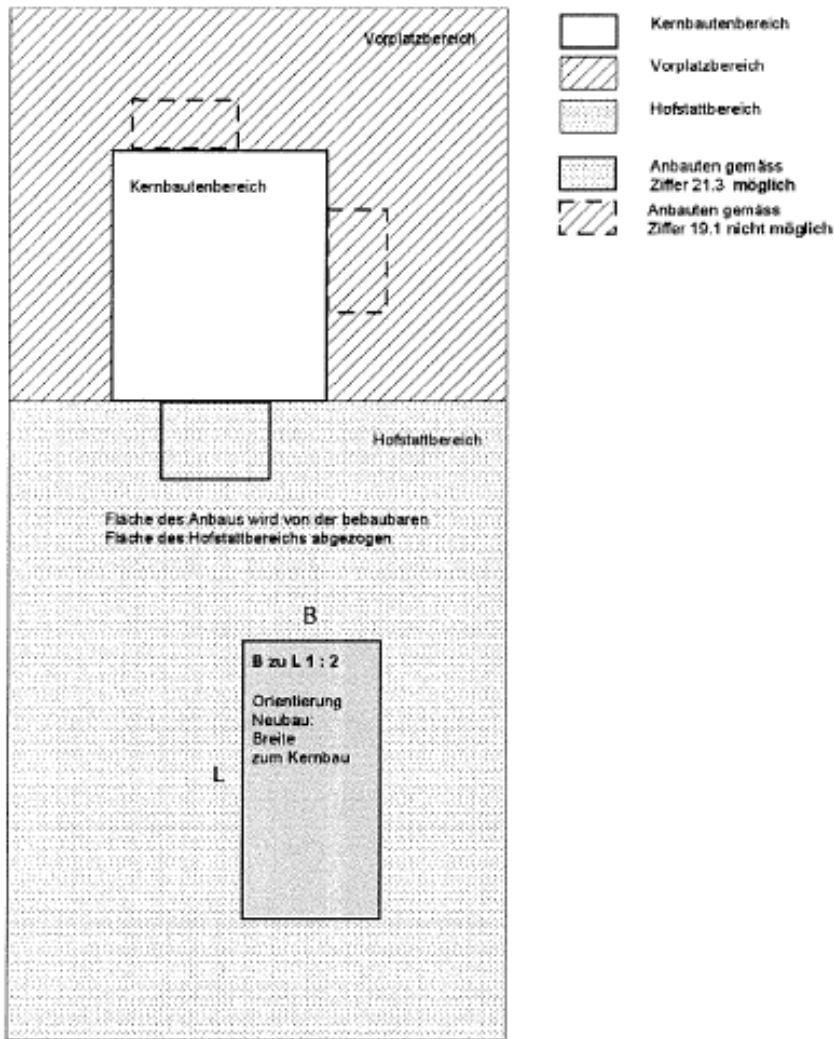
max. Höhe h:	in Zonen W1	1.5 m
	in Zonen W und WG	1.2 m

x kleiner oder gleich y: Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen (Neigung  $> 60^\circ$ ) müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

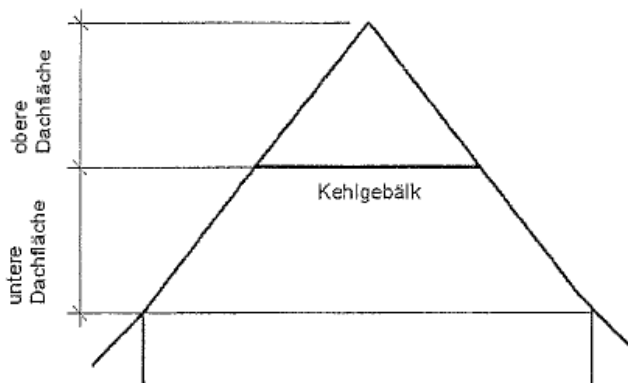
**Ziffer 10.3 - 10.5: Bemessungsmethode in den I-Zonen / Diagonal- und Höhenmasse in der I-Zone Süd**



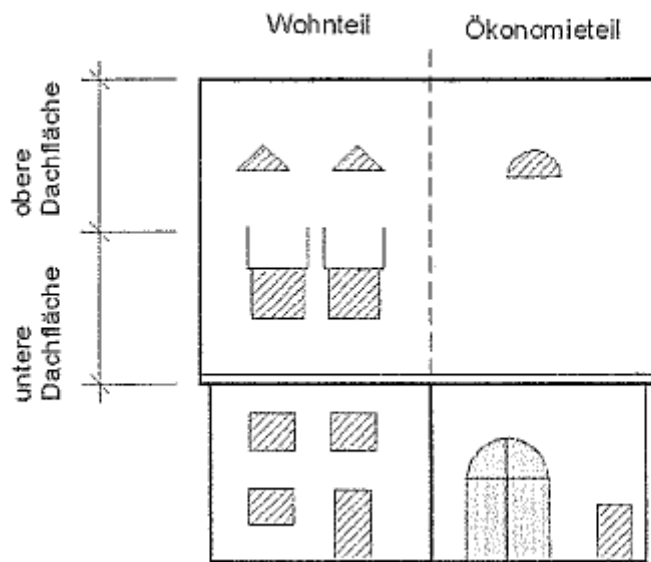
**Ziffer 18: Unterteilung der Kernzone in Bereiche**  
**Ziffer 21.2: Ausrichtung der Bauten im Hofstattbereich**  
**Ziffer 21.3: Anbauten**



**Ziffer 21.6: Aufteilung obere und unter Dachfläche**



## Ziffer 21.6: Beispiel 1 - Klare Trennung der Gebäudeteile



## Ziffer 21.6: Beispiel 2-- keine Trennung der Gebäudeteile

