

**Exemplar
Amt für Raumplanung**

85 / ZRS / 2 / 1

**Mutation
RRB 371
vom 18.03.2014**



GEMEINDE RÖSCHENZ

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

Bemerkungen

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

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

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

Inhaltsverzeichnis

A.	ALLGEMEINES	4
§ 1	ERLASS	4
§ 2	ZWECK	4
§ 3	GELTUNGSBEREICH	4
B.	WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN	5
§ 5	MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN	7
§ 5.1	Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1a	7
§ 5.2	Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1b	7
§ 5.3	Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2	8
§ 5.4	Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG2	8
§ 5.5	Nebenbauten in den W- und WG-Zonen	9
§ 6	DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN	9
§ 6.1	Bebauungsziffer	9
§ 6.2	Ausnützungsziffer	10
§ 6.3	Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	10
§ 6.4	Nutzungsübertragung	10
§ 6.5	Massgebende Parzellenfläche	11
§ 6.6	Zonengrenzen	11
§ 6.7	Sockelgeschoss	11
§ 6.8	Fassadenhöhe	12
§ 6.9	Gebäudehöhe	12
§ 6.10	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten	13
§ 6.11	Versetzte Geschosse	13
§ 6.12	Gebäudelänge	13
§ 7	DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN	14
§ 7.1	Dachgestaltung	14
§ 7.2	Bauteile an- und auf dem Dach	14
§ 7.3	Dachaufbauten	15
§ 7.4	Einschnitte	15
§ 7.6	Attikageschosse	16
§ 8	UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN	17
§ 8.1	Aufschüttungen und Abgrabungen	17
§ 8.2	Terraineinschnitte am Haus	17
C.	GEWERBEZONE	18
§ 10	MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DER G-ZONE	18
§ 11	BEMESSUNG DER GEBÄUDEHÖHE	18
§ 12	UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DER G-ZONE	19

§ 12.1	Schutzbepflanzung in der G-Zone	19
D.	ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE	19
§ 13	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN	19
§ 15	GRÜNZONEN	20
§ 16	ÖKOLOGISCHE VERNETZUNGSACHSEN	20
§ 17	WEGKREUZE / KAPELLEN	20
§ 18	STRASSENRAUMGESTALTUNG	21
§ 19	NEUGESTALTUNG DER EINMÜNDUNGEN	21
§ 20	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	21
E.	BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART	22
§ 21	SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	22
§ 21.1	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	22
§ 21.2	Umgebungsgestaltung	22
§ 21.3	Ausnahmebebauungen nach einheitlichem Plan	22
§ 21.4	Quartierplanungen	23
§ 21.5	Ausnahmebewilligungen	24
§ 21.6	Pflichtparkplätze	24
§ 21.7	Wohnwagen und Wohnmobile	24
§ 21.8	Kompostier- und Sammelstellen	24
§ 22	ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN	25
§ 22.1	Zuständigkeit	25
§ 22.2	Fachberatung	25
§ 22.3	Zuwiderhandlungen	25
§ 22.4	Aufhebung des bisherigen Rechts	25
§ 22.5	Anpassung der Zonenvorschriften	25
§ 22.6	Rechtskraft	26
F.	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	27
G.	ANHANG	28

A. ALLGEMEINES

§ 1 ERLASS

Die Einwohnergemeinde Röschenz erlässt – gestützt auf §§. 2, 5 und 18 4 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

§ 2 ZWECK

¹ Die Zonenvorschriften bezwecken eine geordnete Entwicklung der Gemeinde und regeln Nutzung und Bebauung des Siedlungsgebietes.

² Die Zonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

- a) Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
- b) zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- c) haushälterische Nutzung des Bodens
- d) Verhinderung der Streubauweise
- e) Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- f) naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
- g) zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
- h) sparsame und rationelle Energienutzung

§ 3 GELTUNGSBEREICH

¹ Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Zonenplan Siedlung festgelegten Baugebietes.

² Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich des Teilzonenplanes "Dorfkern".

Kommentar

Das Baugesetz vom 15. Juni 1967 wurde zwischenzeitlich durch das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) vom 18. Oktober 1998 ersetzt. Weitere gesetzliche Grundlagen sind im Anhang aufgelistet.

Der Zweckartikel zeigt, auf welcher Zielsetzung die Zonenvorschriften basieren.

Änderungen:

- *Die Weiler sind Teil des Baugebietes und müssen nicht separat aufgelistet werden.*

D.h. sowohl im Bereich des Teilzonenplanes "Dorfkern", als auch im Land- und Forstwirtschaftsgebiet gelten diese Bestimmungen nicht.

B. WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN

§ 4 NUTZUNGSARTEN IN DEN W UND WG-ZONEN

§ 4.1 ~~Zulässige Nutzungen in den W-Zonen~~

Aufgehoben mit RRB 371 vom 18.03.2014

§ 4.2 ~~Zulässige Nutzungen in der WG-Zone~~

Aufgehoben mit RRB 371 vom 18.03.2014

Kommentar

Die Zonenkonformität wird abschliessend im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz geregelt:

§ 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.

Beispiele solcher Nutzungen sind:

Wohnnutzung, kleinere Bürobetriebe, kleinere Läden, Kinderkrippen, Etagengeschäfte (z.B. Versicherungen, Arzt-/ Zahnarztpraxen, Tierarztpraxen, Therapieheime, Psychotherapiepraxen, Reisebüros, Coiffeurgeschäfte, Beratungsstellen, Architektur- und Advokaturbüros)

Die Zonenkonformität wird abschliessend im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz geregelt:

§ 21 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen

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

Beispiele solcher Nutzungen sind:

Wohnnutzung, Läden, Geschäfts- und Bürohäuser (z.B. Architektur- und Advokaturbüros, Versicherungen, Arzt-/ Zahnarztpraxen, Tierarztpraxen, Therapieheime, Psychotherapie-Praxen, Gesundheits- und Lehrinstitute, Reisebüros, Coiffeurgeschäfte, Beratungsstellen), Schulungsräume, Wohn- und Beschäftigungsheime, Kindertagesheime, -krippen, Jugendhaus, Durchgangszentren, Wirtschaften, Restaurants, Hotels, Autoelektriker, Autosattlereien, Pneumontageraum, Handel mit Neu- und Occasionswagen, Sanitärbetriebe, Feinmechanikbetriebe

§ 4.3 ~~Zonenfremde Bauten und Betriebe in den W- und WG-Zonen~~

Aufgehoben mit RRB 371 vom 18.03.2014

Zonenfremde Bauten werden im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend geregelt:

§ 109 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

§ 5 MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN

§ 5.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1a

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	2
Bebauungsziffer	23 %
Ausnützungsziffer	18 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe mit Dachaufbauten	3.5 m
Fassadenhöhe ohne Dachaufbauten	4.0 m
Gebäudehöhe	5.5 m
Gebäudelänge	25 m

Bei bestehenden und rechtmässig bewilligten Bauten darf die Bruttogeschossfläche bis maximal 30 % der vorbestandenen Bruttogeschossfläche vergrössert werden.

§ 5.2 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1b

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	2
Bebauungsziffer	28 %
Ausnützungsziffer	35 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe mit Dachaufbauten	3.5 m
Fassadenhöhe ohne Dachaufbauten	4.0 m
Gebäudehöhe	7.5 m
Gebäudelänge	25 m

Kommentar

Die Zone W 1a umfasst im Wesentlichen die Gebäudegruppen „beim Kreuz“ und im Gebiet „Cholrüti“.

Beim letzten Satz handelt es sich um bestehende und rechtmässig bewilligte Bauten, welche vor der Genehmigung des Zonenreglements am 4. Mai 1999 erstellt wurden.

§ 5.3 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	6
Bebauungsziffer	24 %
Ausnützungsziffer	45 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäudelänge	35 m

§ 5.4 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG2

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	8
Bebauungsziffer	26 %
Ausnützungsziffer	50 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.0 m
Gebäudelänge	35 m

§ 5.5 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen

Für unbewohnte Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Velo-unterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze, Unterstände etc. gelten folgende Maximalwerte:

Bebauungsziffer	7 % *
Ausnützungsziffer	frei
Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	5.0 m

* Bei Parzellen, welche kleiner als 500 m² sind, können in Abweichung von der maximalen Bebauungsziffer maximal 35 m² überbaut werden.

§ 6 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

§ 6.1 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der bebauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- b) aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- c) Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- d) nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 6.3

Die Ergänzung (d) dient dem Verständnis des Reglements. Inhaltlich wird nichts geändert.

§ 6.2 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Vollgeschossflächen sowie die Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1.5 m einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- a) offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergl.
- b) nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 6.3

§ 6.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

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

- a) unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- c) unbeheizte, ganz oder weitgehend verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus
- d) unbewohnte Klein- und Nebenbauten gemäss § 5.5, unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.

§ 6.4 Nutzungsübertragung

In den W- und WG-Zonen ist es zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung. Sie erfolgt durch eine Dienstbarkeit, die im Grundbuch einzutragen ist.

Dem Baugesuch ist ein Grundbuchauszug beizulegen. Die Nutzungsübertragung wird durch die Gemeinde in einem Kataster nachgeführt.

§ 6.5 Massgebende Parzellenfläche

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 ab-getreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahme-preis berücksichtigt wird.

§ 6.6 Zonengrenzen

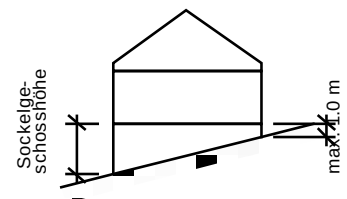
Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter bei-der Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfas-sung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

§ 6.7 Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Ziffer 5.1 bis 5.4 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äus-sersten Fassadenflucht.

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. Abweichungen davon sind bei Aufschüttungen grösse-rer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. zulässig, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbar-lichen Interessen beeinträchtigt werden.

siehe Erwägungen RRB

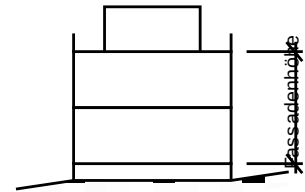
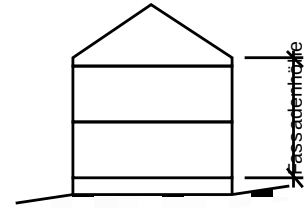


§ 6.8 Fassadenhöhe

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.

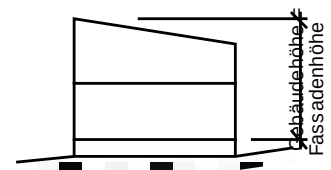
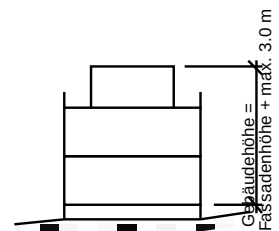
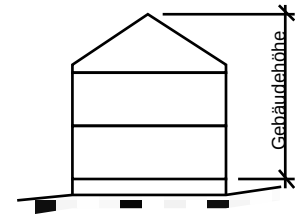
Kommentar



§ 6.9 Gebäudehöhe

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

Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss Ziff. 5.1 bis 5.4 nicht ausgeschöpft, so können bei unveränderter Vollgeschoszahl 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.



§ 6.10 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

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

In steilen Hanglagen sind Abweichungen von den Maximalmassen im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zulässig.

siehe Erwägungen RRB

§ 6.11 Versetzte Geschosse

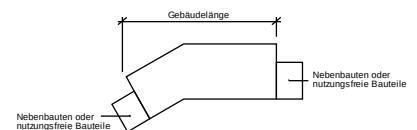
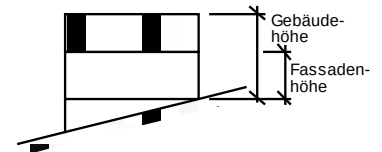
Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

§ 6.12 Gebäudelänge

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

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

Kommentar



§ 7 DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN

§ 7.1 Dachgestaltung

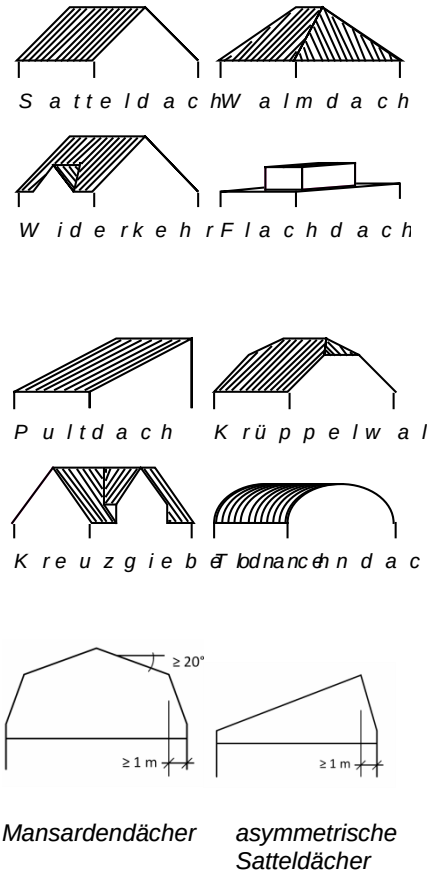
¹ In den Wohn- und Geschäftszonen ist die Dachform frei wählbar. Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

² Widerkehre sind zulässig. Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl muss, wenn der First des Widerkehrs mindestens einen Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegen. Die Breite darf nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Kreuzgiebel- und Tonnendächer sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn ein architektonisch befriedigendes Projekt vorliegt.

³ Bei Mansardendächern muss der Abstand von der Fassade zum Knick mindestens 1 m betragen. Die Dachneigung der firstnahen Dachteile muss mindestens 20 ° sein.

⁴ Bei asymmetrischen Satteldächern muss der Abstand vom First zur Fassade mindestens 1 m betragen.

Kommentar



§ 7.2 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.

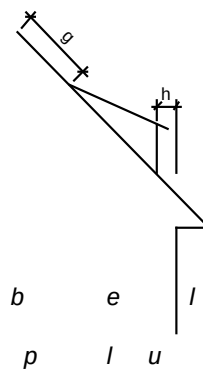
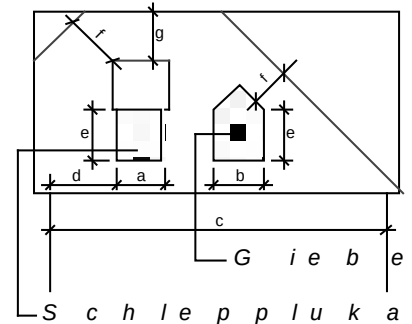
§ 7.3 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten (Schlepp- oder Giebel- Lukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet.

² Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- a) Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der Fassadenlänge
- b) Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m
- c) Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m
- d) Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m
- e) Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m
- f) Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten mind. 0.5 m
- g) Rückversetzung der Dachaufbaute hinter die Fassade 0.3 m (ohne Dacheinschnitte)

Kommentar



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

§ 7.4 Einschnitte

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

§ 7.5 ~~Liegende Dachfenster~~

Aufgehoben mit RRB 371 vom 18.03.2014

Kommentar

Dachflächenfenster sind vom Erscheinungsbild ähnlich wie Sonnenkollektoren, welche seit einigen Jahren nicht mehr bewilligungspflichtig sind. Entsprechend ist es nicht mehr sinnvoll, die Maximalmasse von Dachflächenfenstern zu regeln.

§ 7.6 Attikageschosse

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

² Die Aufbaute darf maximal 60 % der zur Ausnützungsziffer anrechenbaren darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann bergseitig auf 2 Seiten bis zu 2/3 der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. sind von dieser Regelung ausgenommen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.3 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

§ 7.7 ~~Sonnenenergie-Nutzungsanlagen~~

Aufgehoben mit RRB 371 vom 18.03.2014

Sonnenkollektoren bedürfen gemäss § 94 e. RBV keiner Baubewilligung. Sie sollen sich dennoch harmonisch in die übrige Dachlandschaft einfügen. Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Bauvorschriften.

§ 7.8 Aussenantennen

Aufgehoben mit RRB 371 vom 18.03.2014

Nach § 92 d. RBV erteilt der Gemeinderat Baubewilligungen für Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang. Dies muss nicht zusätzlich im Zonenreglement geregelt werden.

§ 8 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN

§ 8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

¹ Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m und Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen. Für Sitzplätze bis zu einer Grösse von 30 m² sind Aufschüttungen bis zu maximal 2.0 m zulässig. Abweichungen von den Maximalmassen sind bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände, in Geländewannen usw. im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zulässig. *siehe Erwägungen RRB*

² Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

§ 8.2 Terraineinschnitte am Haus

¹ Zur Erschliessung von Garagen im Sockelgeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig. In der Zone WG 2 dürfen solche Terrain-Einschnitte die Hälfte der Fassadenlänge betragen, höchstens jedoch 13 m. Bei Fassaden von weniger als 13 m Länge darf die Kronenbreite der Abgrabung maximal 6.5 m betragen.

² Für Hauseingänge im Sockelgeschoss sind Abweichungen von den Maximalmassen im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zulässig, wenn ein architektonisch vernünftiges Projekt vorliegt. *siehe Erwägungen RRB*

³ Die Gesamtlänge von Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen darf die oben genannten Masse nicht überschreiten.

Kommentar

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

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.

C. GEWERBEZONE

§ 9 NUTZUNGSART IN DER G-ZONE

Aufgehoben mit RRB 371 vom 18.03.2014

Kommentar

Diese Bestimmungen sind bereits im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG § 23) geregelt:

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

(...)

⁵ In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

§ 10 MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DER G-ZONE

Gebäudehöhe 12 m

§ 11 BEMESSUNG DER GEBÄUDEHÖHE

¹ 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.

² Abweichungen von den Maximalmassen sind bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zulässig. *siehe Erwägungen RRB*

³ 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.

§ 12 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DER G-ZONE

§ 12.1 Schutzbepflanzung in der G-Zone

Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten zu realisieren. Sie ist so anzulegen und zu unterhalten, dass ein optimal gestalteter Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen und zum Strassenraum erreicht wird. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Mindestbreite der Schutzbepflanzung beträgt zwei Meter. Abweichungen von der Mindestbreite sind im Bereich von Parkplätzen im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zulässig.

siehe Erwägungen RRB

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

Die Schutzbepflanzung dient der Verschönerung des Ortsbildes und schützt an die Gewerbezone angrenzende Gebiete vor Immissionen. Die Schutzbepflanzungen sind Bestandteil des Vernetzungssystems.

D. ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

§ 13 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

¹ In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Werke und Anlagen erstellt werden. Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

² Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

³ Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben.

§ 14 AREAL MIT QUARTIERPLANPFLICHT

Aufgehoben mit RRB 371 vom 18.03.2014

§ 15 GRÜNZONEN

¹ Die Grünzone richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

² Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt.

§ 16 ÖKOLOGISCHE VERNETZUNGSACHSEN

¹ Die ökologischen Vernetzungsachsen dienen der Verbindung von Lebensräumen verschiedenster Tier- und Pflanzenarten. Die Vernetzung ist mittels Erstellung einzelner Trittsteinbiotope zu fördern. Solche Trittsteinbiotope können je nach Lage und Aufgabe Feucht- oder Trockenstandorte, Einzelbäume, Hecken oder Feldgehölze etc. sein.

² Für die Realisierung solcher Lebensräume erstellt der Gemeinderat, im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundeigentümern und -eigentümerinnen, Gestaltungs- und Pflegepläne.

§ 17 WEGKREUZE / KAPELLEN

Die im Zonenplan bezeichneten Wegkreuze und Kapellen besitzen einen besonderen kulturhistorischen Wert. Sie sind am Ort zu belassen und vor Zerfall zu schützen. Bei allfälligem Versatz infolge Strassenkorrekturen etc. ist im Einvernehmen mit dem Gemeinderat ein geeigneter Ersatzstandort zu suchen.

Kommentar

RBG § 27:

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.

Zweck dieser Zone ist im § 27 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes abschliessend geregelt.

Bei baulicher Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes ist der Natur besonders Rechnung zu tragen. Die Vernetzungsachsen sollen das Siedlungsgebiet ökologisch aufwerten und die Wohn- und Siedlungsqualität verbessern. Sie tragen dazu bei, dass einzelne Lebensräume von Pflanzen und Tieren mit der umliegenden Landschaft verbunden werden und somit der weiteren Verinselung Einhalt geboten wird.

Die Wegkreuze und Kapellen sind wichtige Bestandteile des Ortsbildes und sollen auch in Zukunft erhalten bleiben.

§ 18 STRASSENRAUMGESTALTUNG

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Strassenraumgestaltungs-massnahmen dienen der Verschönerung des Orts- und Strassenbildes, der Verkehrssicherheit und der Ökologie.

² Sie gliedern den Strassenraum in kürzere Abschnitte und markieren Kreuzungsbereiche von Fusswegen und Strassen. Sie sollen dazu beitragen, die Strassen als Spiel- und Begegnungsort attraktiver zu machen.

³ Die konkreten Massnahmen zur Strassenraumgestaltung sind bei Strassenkorrekturen respektive -ausbauten in das Bauprojekt aufzunehmen.

⁴ Bei bestehenden Strassen werden die Massnahmen sukzessive, im Rahmen eines im Budget der Gemeinde festgelegten Betrages realisiert.

§ 19 NEUGESTALTUNG DER EINMÜNDUNGEN

Die im Zonenplan bezeichneten Einmündungen sind neu zu gestalten. Bei der Neugestaltung ist dem Aspekt der Verkehrssicherheit besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

§ 20 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

¹ Die im Zonenplan mit einem „P“ bezeichneten Areale dienen der Erstellung öffentlicher Parkplätze. Bei der Realisierung der Parkplätze ist auf die Belange der Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.

² Die Parkplätze sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

Kommentar

Die Strassen in der Gemeinde sind heute vorwiegend nach den Erfordernissen des rollenden Verkehrs ausgerichtet. Die Strassen sollen jedoch: auch als Ort der Begegnung und Spielfläche dienen. Damit sie diese Funktion übernehmen können müssen sie sicherer sein. Mit den vorgesehenen Gestaltungs-massnahmen werden die Strassen langsamer befahren und die Aufmerksamkeit der Automobilisten wird erhöht. Diese Ziele werden erreicht, ohne die Leistungsfähigkeit oder Funktionstüchtigkeit der Strasse zu beeinträchtigen.

Mit dieser Massnahme soll die Sicherheit erhöht werden.

Da alle Parkplätze bereits realisiert wurden, ist diese Ziffer nicht mehr nötig.

E. BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

§ 21 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

§ 21.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

¹ 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.

² Flachdächer mit mehr als 100 m² Grundfläche sind zu begrünen (z. B. Extensivbegrünung).

Die Bestimmungen zur Begrünung von Flachdächern werden angepasst und zu den sonstigen Bestimmungen zur Gestaltung von Dächern verschoben.

§ 21.2 Umgebungsgestaltung

¹ Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden.

² Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

³ Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

⁴ Unbebaute Bodenflächen sollen möglichst wasser-durchlässig ausgestaltet werden.

Der letzte Satz wird auf Wunsch des Kantons etwas stärker formuliert (bisher: sollten, neu: sollen)

§ 21.3 Ausnahmebebauungen nach einheitlichem Plan

¹ Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen in den Zonen W 1b, W 2 - und WG 2 Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie der Wohnungszahl, der Bebauungs- und Ausnützungsziffer, der Gebäudelänge, der Fassaden-, Gebäude- und Sockelgeschosshöhe sowie der Dachform und Dachgestaltung gestatten, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2 000 m² nach einem einheitlichen Plan überbaut werden. Der Plan legt u.a. die Situierung, kubische Erscheinung, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Der einheitliche Plan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären.

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximale Werte möglich:

Zonen

W 1b	Bebauungsziffer	max. 30 %
	Ausnützungsziffer	max. 40 %
W 2	Bebauungsziffer	max. 30 %
	Ausnützungsziffer	max. 50 %
WG 2	Bebauungsziffer	max. 30 %
	Ausnützungsziffer	max. 55 %

³ Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die Überbauung in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung gute Qualitäten aufweist. Der Gemeinderat kann solche Ausnahmebebauungen der kantonalen Arealbaukommission vorlegen. Es wird empfohlen, Ausnahmebebauungen nach einheitlichem Plan in einem möglichst frühen Projektstadium mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Instanzen zu erörtern.

§ 21.4 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.

² Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

- a) der Wohnqualität
- b) den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- c) dem Ortsbild
- d) dem Landschaftsbild
- e) dem Umweltschutz
- f) der Kapazität der Erschliessungsanlagen
- g) der Energieversorgung und -nutzung

Die Grenze von 4'000 m² ist willkürlich und wird gestrichen. Die Gemeinde beurteilt fallweise, ob sich ein Areal für eine Quartierplanung eignet.

Absatz 3 ist überflüssig und wird gestrichen.

§ 21.5 Ausnahmegewilligungen

1 Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von den Vorschriften dieses Zonenreglements Ausnahmen gestatten, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dies gilt beispielsweise

- a) bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- b) wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder städtebaulich bessere oder vernünftiger Lösung verunmöglicht
- c) für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- d) für Massnahmen, welche dem Umweltschutz und der Energieeinsparung dienen
- e) für Bauten, welche nach altem Baureglement erstellt wurden
- f) für ausgesprochene Härtefälle

§ 21.6 Pflichtparkplätze

Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des Anhangs 11/1 RBV. Ist die erforderliche Anzahl von Parkplätzen nicht realisierbar, gilt das kommunale Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze.

§ 21.7 Wohnwagen und Wohnmobile

Wohnwagen und Wohnmobile dürfen ohne Bewilligung nicht länger als zwei Wochen auf öffentlichem Areal oder auf Pflichtparkplätzen abgestellt werden.

§ 21.8 Kompostier- und Sammelstellen

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

Kommentar

Die Gewährung von Ausnahmen ist an klare Voraussetzungen gebunden um Willkürentscheide auszuschliessen.

Zu erwähnen ist die Möglichkeit für Ausnahmen bei der Nutzung bestehender Bauvolumen. D.h. vorbestandene Bauten können mittels einer Ausnahmegewilligung ausgebaut werden, auch wenn die Ausnutzungsziffern bereits überschritten sind.

Dieser Artikel verhindert den Missbrauch von öffentlichen Parkierungs- oder Pflichtpark-plätzen.

§ 22 ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN

§ 22.1 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.

§ 22.2 Fachberatung

Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen durch auswärtige, unabhängige Fachleute beraten lassen. Werden Ausnahmen oder Abweichungen von den Zonenbestimmungen in Anspruch genommen, so kann der Gemeinderat die Kosten für die Begutachtung den Gesuchstellern überbinden.

§ 22.3 Zuwiderhandlungen

Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

§ 22.4 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für den bisherigen Zonenplan und das Baureglement von 1977.

Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Ortsplanungen regelmässig überprüft und bei geänderten Verhältnissen der neuen Situation angepasst werden.

Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre.

§ 22.5 Anpassung der Zonenvorschriften

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

§ 22.6 Rechtskraft

Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Zonenplan Siedlung, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

F. BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: 24.8.98

Beschluss der Gemeindeversammlung: 10.9.98

Referendumsfrist: 11.9. - 10.10.98

Urnenabstimmung: —

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 38 vom 17.9.98

Planaufgabe 21.9. - 20.10.98

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:



Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 867 vom 04. Mai 1999

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 18 vom 6.5.99

Der Landschreiber:



G. ANHANG

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

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