

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT



Gemeinde Sissach

TEILZONENREGLEMENT SIEDLUNG "ORTSKERN"

62 / TZRS / 5 / 1

Stand der Nachführung:
RRB Nr. 1179 vom 07.07.2015

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

SISS 2066 13. September 2005 HO/MK

Amt für Raumplanung
30.07.2015 / ruck

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINES	4
1	BESTANDTEILE	4
2	ZWECK UND GELTUNGSBEREICH	4
B	BAU- UND ZONENVORSCHRIFTEN	4
3	GRUNDSÄTZE	4
3.1	Gestaltung	4
3.2	Zoneneinteilung	5
4	NUTZUNGSVORSCHRIFTEN BAUZONEN	5
4.1	Kernzonen	5
4.2	Wohn- / Geschäftszonen innerhalb Ortskernperimeter	6
4.3	Gewerbezone innerhalb Ortskernperimeter	6
4.4	Nutzungsumlagerung	7
4.5	Nutzungsfläche	8
5	GEBÄUDEKATEGORIEN	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Geschützte Bausubstanz	9
5.3	Erhaltenswertes Bauvolumen	9
5.4	Übrige Bauten	10
6	DACHGESTALTUNG UND DACHAUFBAUTEN	10
6.1	Dachgestaltung	10
6.2	Bauteile auf dem Dach	11
6.3	Solaranlagen	12
7	AUSSENBEREICHE IN DER KERNZONE	12
7.1	Vorgartenbereiche in der Kernzone	12
7.2	Vorplatzbereiche in der Kernzone	12
7.3	Bereich für Strassenraumgestaltung	13
8	NUTZUNGSVORSCHRIFTEN ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE	13
8.1	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeW)	13
8.2	Uferschutzzone Ergolz / Diegterbach	14
8.3	Einzelobjekte	15
9	DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN	15
9.1	Bauliche Nutzung	15
9.2	Massgebende Parzellenfläche	16
9.3	Bebauungsziffer	16
9.4	Nutzungsziffer	17
9.5	Grünflächenziffer	17
9.6	Zonengrenzen	17
9.7	Parzellierung	18
9.8	Sockelgeschosshöhe	18
9.9	Abgrabungen am Sockelgeschoss	18
9.10	Fassadenhöhe	19
9.11	Gebäudehöhe in den WG-Zonen	19
9.12	Gebäudehöhen in den G-Zonen	20
9.13	Ausnahmen von der Sockelgeschosshöhe und von der Gebäudelänge	20

10	Gefahrenzonen	20
10.1	Allgemeine Bestimmungen	20
10.2	Gefahrenzone Überschwemmung	21
C	BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART	21
10	UMGEBUNGSGESTALTUNG	21
11	BAULINIEN UND ARKADEN	22
11.1	Baulinien	22
11.2	Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien	22
11.3	Arkaden	22
12	PARKIERRAUM	22
12.1	Bedarfsermittlung	22
12.2	Garagenrampen	23
12.3	Wohnwagen und Wohnmobile	23
13	LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN	23
14	QUARTIERPLÄNE / AUSNAHMEÜBERBAUUNG NACH EINHEITLICHEM PLAN	24
14.1	Voraussetzungen	24
14.2	Zonen mit Quartierplanpflicht	25
14.3	Zone mit Quartierplanpflicht Nr. Q1 und Q2	25
14.4	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	26
14.5	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	27
14.6	Prüfung Quartierpläne	28
15	WÄRMENUTZUNG	28
16	KOMPOSTIER- UND SAMMELSTELLEN	28
17	AUSSEN-ANTENNEN	28
18	GESTALTUNGSGRUNDLAGEN	28
19	BEWILLIGUNGSPFLICHT	29
20	BAUGESUCHE	29
D	Schlussbestimmungen	30
21	VOLLZUG	30
22	BERATENDE FACHKOMMISSION	30
23	BESTANDESGARANTIE	30
24	AUSNAHMEN	31
25	AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE	31
26	INKRAFTTRETEN	31
E	Beschlüsse und Genehmigung	32

Die Einwohnergemeinde Sissach erlässt, gestützt auf § 2, § 5 Absatz 1 sowie § 18 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Zonenvorschriften Ortskern.

Aktualisierung

A ALLGEMEINES

1 BESTANDTEILE

Die Zonenvorschriften Ortskern bestehen aus dem Teilzonenreglement Siedlung "Ortskern", dem Teilzonenplan Siedlung "Ortskern", dem Baulinienplan Ortskern ~~sowie dem Teilzonenplan Strichcode.~~

2 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften Ortskern bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung des alten Ortskerns innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten. Die Gestaltung der Baukuben hat auf die erhaltenswerten Bauten im Ortskern Rücksicht zu nehmen.

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Zonenplan Ortskern festgelegten Perimeters. Dies gilt auch für die innerhalb des Perimeters liegenden Wohngeschäftszonen, resp. Geschäftszonen.

bisher:

Die Ausscheidung von Kernzonen bezweckt die Erhaltung des Ortskernes als massgeblich bestimmende Eigenart der Gemeinde.

neu:

Textvorschlag ARP

Die Neubauten und die Gärtnerei am Gottesackerweg werden aus dem Perimeter Ortskern entlassen.

B BAU- UND ZONENVORSCHRIFTEN

3 GRUNDSÄTZE

3.1 Gestaltung

Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Jede bauliche Veränderung muss der Verbesserung des Ortskernes dienen.

neu:

Zusammenfassung der allgemeinen Gestaltungsgrundsätze in dieser Ziffer (heutige Ziffer 3.1,13.1 + teilweise 13.2) und Regelung des Baubewilligungsverfahrens unter „Bestimmungen allgemeiner Art“ bzw. der Neubauten unter „Gebäudekategorien“.

3.2 Zoneneinteilung

Der Ortskern wird in folgende Zonen unterteilt:

Kernzonen:

- Zone K1
- Zone K 2
- Zone K 3
- Vorgartenbereich in der Kernzone
- Vorplatzbereich in der Kernzone
- Bereich für Strassenraumgestaltung in der Kernzone

Die archäologische Schutzzone wird in den orientierenden Planinhalt aufgenommen.

Die Wohn- / Geschäftszonen innerhalb Ortskernperimeter sowie die Gewerbezone innerhalb Ortskernperimeter werden neu in der Bezeichnung klar als solche deklariert.

Wohn- / Geschäftszonen innerhalb Ortskernperimeter

- Zone WG2 / K, WG2a / K
- Zone WG3a / K
- Zone mit Quartierplanpflicht

Gewerbezone innerhalb Ortskernperimeter:

- Zone G1 / K
- Zone G2 / K

Übrige Zonen:

- Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeW
- Uferschutzzone Ergolz

4 NUTZUNGSVORSCHRIFTEN BAUZONEN

4.1 Kernzonen

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe (§ 22 Abs. 2 RBG).

In den Zonen K2 und K3 ist mindestens ein Viertel der Nutzfläche pro Parzelle als Wohnraum zu nutzen. Als Nutzfläche gilt die Summe der genutzten Vollgeschossflächen (äusserster Umriss der Bauten, d.h. der Tragkonstruktion). Als Wohnraum genutzte Dachgeschosse dürfen in die Wohnraumnutzungs-Berechnung einbezogen werden.

4.2 Wohn- / Geschäftszonen innerhalb Ortskernperimeter

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind (§ 21 Abs. 2 RBG).

Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenigstörenden maschinellen Einrichtungen.

In den WG-Zonen ist ein ausgewogenes, dem Quartiercharakter entsprechendes Verhältnis zwischen den Strassen- und Freiflächen einerseits und den überbauten Flächen andererseits anzustreben.

In den mit einem speziellen Perimeter bezeichneten Teilen der WG-Zonen ist der jeweilige Quartiercharakter zu erhalten und zu schützen. Alle baulichen Massnahmen sind diesen Zielen unterzuordnen.

Innerhalb des Perimeters Erhaltung Quartiercharakter Nr. ② gilt dies insbesondere für Gebäudevolumen, Geschossigkeit und Dachgestaltung. An- und Nebenbauten haben sich den Hauptbauten unterzuordnen und sind in der Regel mit Flachdächern oder flachen Pultdächern zu versehen. Für die Nutzungsumlagerung gilt Ziffer 4.4.

neu

Erhaltung des Quartiers mit seiner spezifischen Struktur.

Innerhalb des Perimeters Erhaltung Quartiercharakter Nr. ①a besteht pro Parzelle eine Freifläche für Wintergärten von 15m². Die Wintergärten haben sich gut in die bestehende linearen Struktur der Gebäude einzufügen und sind in der Regel mit der Längsseite zur bestehenden Fassade zu erstellen. Entlang der Parzellengrenze gilt das Grenz- oder Näherbaurecht auf einer Länge von 3.0 m ab der eigenen Fassade als erteilt.

neu

Erhaltung des Quartiers und seiner linearen Strukturen.

4.3 Gewerbebezonen innerhalb Ortskernperimeter

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind (§ 23 Abs. 1 RBG).

In den Gewerbebezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und –inhaber, für standortgebunde-

nes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden (§ 23 Abs. 5 RBG).

Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen.

4.4 Nutzungsumlagerung

Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungsziffern gestatten. Dies ist möglich, wenn mit dieser Massnahme bessere Lösungen für das Ortsbild oder für die bestehende geschützte bzw. erhaltenswerte Bausubstanz erreicht werden kann. Dies gilt insbesondere innerhalb des Perimeters Erhaltung Quartiercharakter Nr. 2 und der dort nicht realisierten zweiten Vollgeschosse.

neue Ziffer

dient dem Erhalt bestehender schützenswerter Bauten und Strukturen

4.5 Nutzungsmasse

Zonenbezeichnung	K2	K3	Zone mit QP-Pflicht	K1	WG2 / K	WG2a / K	WG3a / K	G1 / K	G2 / K
zulässige Vollgeschosszahl	2	3	gem. QP	1	2	2	3	frei	frei
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	gemäss 4.3	gemäss 4.3
zulässige Bebauungsziffer in %	gemäss 3.1, 5	gemäss 3.1, 5	gemäss. QP	50	35	28	35	frei	frei
zulässige Nutzungsziffer in %	gemäss 3.1, 5	gemäss 3.1, 5	gemäss QP	50	70	50	70	frei	frei
zulässige Bebauungsziffer für Nebenbauten in %	--	--	--	--	--	5	5	--	--
zulässige Sockelgeschoss-höhe in m	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss QP	3.0	1.0	1.5	1.0	frei	frei
zulässige Fassadenhöhe in m	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss QP	4.5	8.0	6.0	11.0	frei	frei
zulässige Gebäudehöhe in m	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss QP	8.0	12.0	10.0	16.0	11.0	16.0
zulässige Gebäudelänge in m	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss 3.1	gemäss 3.1	frei	frei
zulässige Dachform und Dachneigung	gemäss 3.1, 6.1 *	gemäss 3.1, 6.1 *	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1	gemäss 3.1, 6.1
Dachaufbauten	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2	gemäss 6.2

Kommentar:

Die Zone KWG3 wird in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgeteilt.

Nutzungsmasse bei einer Gestaltungsplanung werden in die Ziffer „Überbauung nach einheitlichem Plan“ verschoben.

Die Zone KWG2a + KWG3a hat neu eine Bebauungsziffer für Nebenbauten von 5%.

Die Zonen KWG werden in WG - Zonen umbenannt

Die Zonen KG werden in G - Zonen umbenannt

* Hinweis in RRB Nr. 295 vom 21. Feb. 2006: Satteldach mit einer Neigung von 40° - 48°

5 GEBÄUDEKATEGORIEN

5.1 Allgemeines

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

geschützte Bausubstanz
erhaltenswertes Bauvolumen
übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Ortskern dargestellt.

5.2 Geschützte Bausubstanz

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

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

~~Bei kommunal geschützten Bauten steht der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen eines Baugesuchs ein Mitwirkungsrecht im beratenden Sinne zu.~~

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen und Renovationen im Gebäudeinnern und am Äussern sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

5.3 Erhaltenswertes Bauvolumen

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Ortsbild von Bedeutung. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten. Davon ausgenommen sind störende Bauteile.

bisherige Gebäudekategorien:

Geschützte Baudenkmäler:

Kant. Schutz

Substanzschutz

Erhaltenswerte Bausubstanz:

Missverständlich ob Substanz- oder Volumenschutz

Erhaltenswertes Bauvolumen

Ensembleschutz

Übrige Bauten

Aufgrund missverständlicher Formulierung traten öfter Probleme auf.

neue Gebäudekategorien:

Neueinteilung der Bauten in drei praxiserprobte Schutzkategorien.

bisher:

Geschützte Baudenkmäler + teilweise erhaltenswerte Bausubstanz

Streichung durch RRB Nr. 295, vom 21. Feb. 2006

siehe Erwägungen RRB

Hinweis in RRB Nr. 295 vom 21. Feb. 2006: dies gilt für Renovationen im Gebäudeinnern sowie auch am Äussern

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gliederung des Baukörpers, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

bisher:

Teilweise erhaltenswerte Bausubstanz + Erhaltenswerte Bauvolumen

~~Bei kommunal geschützten Bauten steht der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen eines Baugesuchs ein Mitwirkungsrecht im beratenden Sinne zu.~~

siehe Erwägungen RRB

Streichung durch RRB Nr. 295, vom 21. Feb. 2006

vom Regierungsrat nicht genehmigt

5.4 Übrige Bauten

Alle im Zonenplan nicht als geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswertes Bauvolumen gekennzeichneten Gebäude gelten als übrige Bauten.

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Ortsbild einzufügen.

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

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten, sowie Um- und Anbauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Ortsbildes liegt.

6 DACHGESTALTUNG UND DACHAUFBAUTEN

6.1 Dachgestaltung **siehe Erwägungen RRB**

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen und der nachbarlichen Dachlandschaft harmonieren und sich dem Ortsbild anpassen. Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen Dachgestaltungspläne verlangen, in welchen auch die bauliche Nachbarschaft darzustellen ist.

Flachdächer sind zu begrünen (z. B. Extensivbegrünung).

neu

6.2 Bauteile auf dem Dach

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

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.

Pro Dachfläche sind jeweils maximal zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldeckern zu versehen.

Sofern keine Lösungen mit Kleingauben möglich sind, können liegende Dachfenster mit folgenden Auflagen zugelassen werden:

vom Regierungsrat nicht genehmigt

Liegende Dachfenster sind auf die weniger einsehbare Dachfläche zu beschränken, wobei in der Regel eine Mischung von liegenden Dachfenstern und Dachaufbauten auf derselben Fläche nicht zulässig ist. Der Gemeinderat kann eine Ausnahme gestatten, wenn bei vorbestehenden Dachaufbauten eine Ergänzung mit Dachflächenfenstern gegenüber Kleingauben eine architektonisch bessere Lösung erzielt.

Die Einfassung der liegenden Dachfenster ist farblich der Dachfläche anzupassen und die Spiegel- und Blendwirkung durch geeignete Massnahmen aufzuheben.

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

Lukarnen in der unteren Dachfläche	
Frontfläche	1.8 m ²
Kleingauben	
Frontfläche	0.5 m ²
überdeckte Dacheinschnitte	
Frontfläche	2.5 m ²
Dachflächenfenster	
Lichtfläche	0.3 m ²

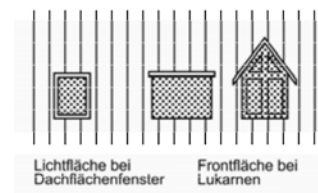
bisher:

Einzelfallentscheide durch die kant. Baubewilligungsbehörde und Verweis auf die heute veralteten "Massvorschriften für Dachaufbauten in Kernzonen, AND/AOR vom November 1984".

siehe Erwägungen RRB

Bei der weniger einsehbaren Dachflächen handelt es sich bei der Hauptstr., Rheinfelderstr., Bahnhofstr., Rössligasse, Postgasse etc. in der Regel um die hofseitige Dachfläche.

Streichung durch RRB Nr. 295, vom 21. Feb. 2006



Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

Die Totallänge aller Dachaufbauten zusammen beträgt max. 40 % der Fassadenlänge.

Übernahme der Bestimmung aus dem ZRS

Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine bessere Lösung erreicht wird.

6.3 Solaranlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen können in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde bewilligt werden, wenn folgende Kriterien beachtet werden:

- Beim Einbau von Solaranlagen ist in besonderem Masse auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.
- Auf Dächern von Hauptgebäuden sind Solaranlagen nur auf nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.
- Sorgfältig in Nebengebäude oder am Boden installierte Solaranlagen können mit Zustimmung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Fachstellen zugelassen werden.

Bei der weniger einsehbaren Dachflächen handelt es sich bei der Hauptstr., Rheinfelderstr., Bahnhofstr., Rössligasse, Postgasse etc. in der Regel um die hofseitige Dachfläche.

7 AUSSENBEREICHE IN DER KERNZONE

7.1 Vorgartenbereiche in der Kernzone

In diesem Bereich innerhalb der Kernzone dürfen nur Freiflächen in Form von Gärten, Grünanlagen und Grünflächen sowie notwendige Hauszugänge und -zufahrten erstellt, unterhalten und gepflegt werden, die sich harmonisch in die Umgebung und den Ortskern einfügen.

7.2 Vorplatzbereiche in der Kernzone

In diesem Bereich innerhalb der Kernzone dürfen nur Freiflächen in Form von Vorplätzen, Hauszugängen, Parkierungsflächen, Gärten, Grünanlagen und Grünflächen erstellt, unterhalten und gepflegt werden, die sich harmonisch in die Umgebung und den Ortskern einfügen.

7.3 Bereich für Strassenraumgestaltung

Der Bereich für Strassenraumgestaltung dient der Realisierung einer „Begegnungszone“. Die „Begegnungszone“ soll das Miteinander aller Verkehrsteilnehmenden auf der gesamten Verkehrsfläche ermöglichen.

neu:

Übernahme aus entsprechenden Mutation

Die Gestaltung des Strassenraums erfolgt auf Basis des Projektes „Strichcode“. Für die Ausführung sind folgende Elemente verbindlich:

architektonische und geometrische Gestaltung
Lage und Anordnung der Parkplätze
Bepflanzung
geschützte Brunnen

Die Neugestaltung des Strassenraums wird durch den Kanton realisiert. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche auf die Neugestaltung ihrer Vorplätze zum Zeitpunkt der Realisierung durch den Kanton verzichten, haben sich bei einer späteren Umgestaltung ihrer Vorplätze an die gleichen Gestaltungsgrundsätze zu halten, wie sie bei der Neugestaltung gelten.

Den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern werden bei der Bemessung von Parkplatzerstattungen so viele Parkplätze als vorhanden angerechnet, wie sie zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Bestimmung auf ihrem Vorplatz hätten realisieren können.

siehe auch Parkierungsreglement

8 NUTZUNGSVORSCHRIFTEN ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

8.1 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeW) *siehe Erwägungen RRB*

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (...) benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind (§ 24 Abs. 1 und 2 RBG).

Die Zweckbestimmungen der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sind im Teilzonenplan Ortskern enthalten

Für die Bauten in dieser Zone sind die Grundsätze der Ortskernerhaltung gemäss Ziffer 2 und 3.1 zu berücksichtigen. Begrünungen öffentlicher Anlagen sind in der Regel mit einheimischen Pflanzen vorzunehmen.

8.2 Uferschutzzone Ergolz / Diegterbach

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere (§ 13 RBV).

In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen, standortfremde Bepflanzungen sowie Massnahmen, welche dem Schutzzweck widersprechen, untersagt.

Für bestehende, rechtmässig erstellte Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Gartenspielflächen, Feuerstellen, Treppen etc.) bleibt der Besitzstand im Umfang des Inventars (Photodokumentation Winter 90/91) gewährleistet. Der Gemeinderat kann eine Entfernung oder Veränderung bestehender, nicht rechtmässig erstellter Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie eine optimale Einpassung an die Uferböschung verlangen. Bei der Nutzung bestehender Bauten, Anlagen und Einrichtungen ist die Umgebung grösstmöglich zu schonen.

Innerhalb der Schutzzone darf weder gedüngt, noch dürfen Biozide angewendet werden. Hingegen ist es erlaubt, an die Gewässer und ihr Ufergehölz angrenzendes Land als Naturwiese oder Naturgarten zu nutzen. Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen innerhalb der Uferschutzzone ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

Der Unterhalt der Gewässer ist im kantonalen Wasserbaugesetz geregelt. Vorgesehene Massnahmen wie das Auslichten der Ufergehölze, Ufer- und Sohlenverbauungen, Brücken, Stege und Einfriedungen sind schonend und mit natürlichen Materialien auszuführen und vorgängig mit dem kantonalen Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau, abzusprechen. Im Zonenplan Siedlung sind die Zugänge für die Pflege der Bachufer speziell bezeichnet. Diese Zugänge sind für den Unterhalt der Bachufer und Gehölze freizuhalten.

Für die Berechnung der Bebauungs- und der Nutzungsziffer darf der innerhalb der Uferschutzzonen liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden.

Im Interesse sinnvoller und verbesserter Lösungen ist der Gemeinderat befugt, Weisungen zu erlassen.

Der Gemeinderat kann Ausnahmen von obigen Schutzvorschriften bewilligen, wenn sich keine schwerwiegenden Konflikte zu den Zielsetzungen der Uferschutzzone und eine Verbesserung des heutigen Zustandes im Sinne des Schutzzieles ergeben.

8.3 Einzelobjekte

Geschützte Bäume

Die bezeichneten Bäume sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten respektive herzustellen und zu pflegen. Es dürfen keine über die ordentliche Pflege hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden, abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Erhaltenswerte Bäume

Die bezeichneten Bäume sollen wenn möglich erhalten oder durch gleichartige Bäume ersetzt werden. Noch nicht bestehende Bäume sollen nach Möglichkeit gepflanzt werden.

bisher:

Gehölze, Bäume mit Aufnahme im Richtplan

Geschützte Brunnen:

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

bisher:

Alle Brücken in der Kategorie „erhaltenswerte Bausubstanz“

Geschützte Brücken:

Folgende Brücken sind geschützt:	Schutzbestimmungen richten sich nach Ziffer:
• Wachtbrücke	5.2
• Allmendbrücke	5.2
• Rheinfelderbrücke	5.2

9 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN

9.1 Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bauungs- und die Nutzungsziffer festgelegt. Für die Zonen K2 und K3 gelten die in Ziffer 3 festgelegten Kriterien der Ortskernerhaltung.

9.2 Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (...) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend (...) (§ 46 Abs. 1 RBV).

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftzone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden (§ 46 Abs. 2 RBV).

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsbeurteilung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

9.3 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain (§ 47 Abs. 1 RBV).

Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss (Tragkonstruktion) der Bauten.

Für die Zonen K2 und K3 ergibt sich die überbaubare Fläche aus den im Zonenplan Ortskern dargestellten Zonenflächen.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere
- Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen

Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbewohnte Bauten und Gebäudeteile wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen.

9.4 Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzungsfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden (§ 48 RBV).

Für die Zone K2 und K3 ergibt sich die mögliche Nutzfläche aus der überbaubaren Fläche multipliziert mit der zulässigen Vollgeschosszahl.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

9.5 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der natürlich begrünt Fläche zur massgebenden Parzellenfläche.

neu

9.6 Zonengrenzen

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln (§ 50 Abs.1 RBV).

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

Falls architektonisch oder städtebaulich bessere Lösungen ermöglicht werden, können bei der Situierung von Bauten in der K2- und K3-Zone vom Gemeinderat geringfügige Abweichungen gegenüber den Zonengrenzen beantragt werden.

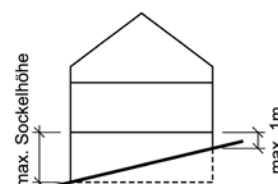
9.7 Parzellierung

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

9.8 Sockelgeschosshöhe

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf max. 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

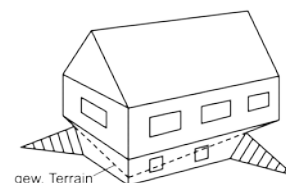
Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.



9.9 Abgrabungen am Sockelgeschoss

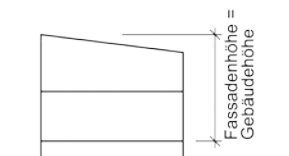
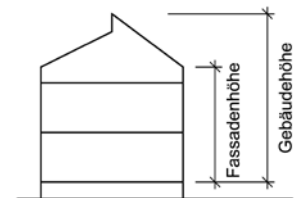
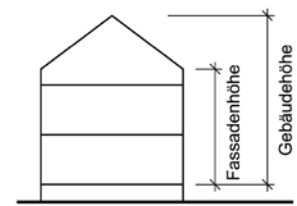
Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in Ziffer 4.5 angegebenen Mass für die Sockelgeschosshöhe (gemessen wird ab gewachsenem Terrain bis zur rohen Sockelgeschossdecke) in Erscheinung treten.

Wo in der Legende Sockelgeschosshöhen von weniger als 3.0 m zugelassen sind, darf für Garageneinfahrten und Hauseingangspartien das Sockelgeschoss auf die halbe Fassadenlänge oder maximal auf eine Länge von 6.0 m pro Baukörper abgegraben werden. Das Sockelgeschoss darf in diesem Bereich aber nicht mehr als 3.0 m hoch in Erscheinung treten.



9.10 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante roher Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.



9.11 Gebäudehöhe in den WG-Zonen

In den WG-Zonen wird die Gebäudehöhe ab Oberkante roher Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

9.12 Gebäudehöhen in den G-Zonen

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 16 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 16 m Gebäudetiefe neu angesetzt.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

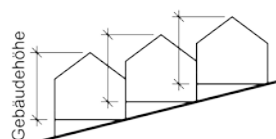
Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

bisher:

ähnliche Formulierung

neu:

Übernahme aus ZRS = einheitliche Formulierung



9.13 Ausnahmen von der Sockelgeschosshöhe und von der Gebäudelänge

Der Gemeinderat kann für geringfügige Überschreitungen der Sockelhöhe und der Gebäudelänge Ausnahmen gestatten, sofern Öffentlichkeit und Nachbarn dadurch nicht benachteiligt werden.

10 Gefahrenzonen¹

10.1 Allgemeine Bestimmungen *siehe Erwägungen RRB*

Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

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

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

¹ Mutation 62/TZRS/5/1, RRB Nr. 1179 vom 07.07.2015: Neuer Artikel 10 Gefahrenzonen

10.2 Gefahrenzone Überschwemmung

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

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Bei hochwasserunempfindlichen Räumen ist eine nasse Vorsorge zulässig (Überflutung wird in Kauf genommen).

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

C BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

10 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden.

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

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

neue Ziffer:
Übernahme aus ZRS

11 BAULINIEN UND ARKADEN

11.1 Baulinien

Baulinien bilden die Grenze, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Baulinien gehen den Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor (§ 96 RBG).

Gestaltungsbaulinien legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Den Gestaltungsbaulinien gleichgestellt sind die im Rahmen der Zonenplanung ausgeschiedenen Gebäudegrundrisse oder Baufelder (§ 97.2 RBG)

Weitere Baulinienarten werden in § 97 RBG näher definiert.

bisher:

Die Unterteilung entspricht nicht mehr der aktuellen gesetzlichen Grundlage:

Baulinien

Verbindliche Baufluchten

Baulinien für Obergeschosse

neu:

Übernahme der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen

11.2 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien

In den Zonen WG2a / K und WG3a / K sind Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien gemäss § 54 Abs. 1 RBV zulässig, sofern sich diese Vorhaben mit den Grundsätzen von Ziffer 3.1 vereinbaren lassen.

neue Ziffer

11.3 Arkaden

Bei den im Zonenplan eingetragenen Arkaden auf öffentlichem Areal gewährt die Gemeinde (bzw. der Staat) ein Überbaurecht. Bei Arkaden auf privatem Areal hat der Grundeigentümer ein öffentliches Gehrecht zu gewähren. Kommt dies nicht zustande, so gilt die Linie hinter der Arkade als äusserste Bauflucht.

12 PARKIERRAUM

12.1 Bedarfsermittlung

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

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen

12.2 Garagenrampen

In den Zonen K2 und K3 sind im Strassenbild sichtbare Garagenrampen nicht gestattet. Freistehende und angebaute Garagen sind nur in Ausnahmefällen und in Absprache mit der Bewilligungsbehörde zulässig.

12.3 Wohnwagen und Wohnmobile

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

*neue Ziffer:
Übernahme aus ZRS*

13 LÄRMEMPFINDLICHKEITSSTUFEN

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) festgelegt.

Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) innerhalb des Ortskerns ist im Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan festgelegt.

14 QUARTIERPLÄNE / AUSNAHMEÜBERBAUUNG NACH EINHEITLICHEM PLAN

14.1 Voraussetzungen

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

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

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

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

Voraussetzung für deren Genehmigung sind wesentlich bessere Lösungen, als dies nach den ordentlichen Zonenvorschriften möglich ist.

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich.

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

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

Verfahren und Inhalt richten sich nach dem Raumplanung- und Baugesetz vom 8. Januar 1998.

14.2 Zonen mit Quartierplanpflicht

Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf (§ 25 Abs. 1 RBG).

Unterhaltsarbeiten, kleinere Umbauten und bauliche Ergänzungen wie Wintergärten, Carports etc. sind auch ohne das Vorliegen eines Quartierplans möglich. Diese bauliche Massnahmen haben sich an die Grundsätze der Kernzonenplanung zu halten.

14.3 Zone mit Quartierplanpflicht Nr. Q1 und Q2

Die Zonen mit Quartierplanpflicht Nr. Q1 und Q2 können bei Bedarf auch in kleinere Teilflächen unterteilt werden. Bei diesem Vorgehen ist jedoch von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den GrundeigentümerInnen ein Konzept über das zu unterteilende Areal zu erarbeiten, welches folgende Themen behandelt:

- Bebauung
- Erschliessung, Fussgängerbeziehungen
- Parkierung
- Freiräume
- Unterteilung des Areals in kleinere Teilflächen.

Die Kosten für dieses Konzept werden von der Gemeinde getragen.

Das Konzept ist vom Gemeinderat zu genehmigen und ist für die nachfolgenden Quartierpläne richtungsweisend. Für die Quartierpläne der Teilflächen kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Falls im Konzept die angrenzenden K1 Zonen teilweise oder vollständig berücksichtigt werden, kann auch auf diesen Flächen das vereinfachte Quartierplanverfahren zur Anwendung gelangen.

Die Erschliessung erfolgt gemäss Strassennetzplan Ortskern. Folgende Nutzungen sind erlaubt:

Zone mit Quartierplanpflicht **Q1** und **Q2**

zulässige Vollgeschosszahl:	3
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei
zulässige Bebauungsziffer in %	40
zulässige Nutzungsziffer in %	95
Grünflächenziffer in %	20
zulässige Sockelgeschosshöhe in m:	1.0
zulässige Fassadenhöhe in m:	11.0
zulässige Gebäudehöhe in m:	16.0

Masse der Zone WG3,
Ausnahme Nutzung: 95 statt
85%

Zone K1 angrenzend an die Zone mit Quartierplanpflicht **Q1** und **Q2**

zulässige Vollgeschosszahl:	1
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei
zulässige Bebauungsziffer in %	50
zulässige Nutzungsziffer in %	55
Grünflächenziffer in %	20
zulässige Sockelgeschosshöhe in m:	3.0
zulässige Fassadenhöhe in m:	4.5
zulässige Gebäudehöhe in m:	8.0

Masse der Zone K1 Ausnahme
Nutzung 55 statt 50
%

14.4 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

In den Zonen WG2a / K und WG3a / K besteht die Möglichkeit zur Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens. Es gelten folgende Grundsätze:

Die von der Quartierplanung betroffene Fläche soll mindestens 2'000 m² umfassen. Die Art der Nutzung richtet sich nach der Grundzone. Das Mass der Nutzung darf die Grundnutzung maximal um die unten angegebenen Werte übersteigen. Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Den Bewohnerinnen und Bewohnern sind genügend Aussenflächen bereitzustellen, insbesondere geeignete und entsprechend ausgestattete Spielflächen für Kinder.

Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich gemäss Strassennetzplan Siedlung. Bei der internen Erschliessung von Quartierplan-Arealen sind insbesondere die Aspekte der Sicherheit und Wohnlichkeit zu berücksichtigen. Es sind ausreichend Fusswegverbindungen zu realisieren. Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren.

neue Ziffer:
Übernahme der Formulierung
aus dem ZRS.

Für die restlichen Zonen im Ortskern ist das vereinfachte Verfahren + die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan nicht geeignet, da die komplexen Strukturen keine einheitliche Regelung erlauben.

Nutzung + ca. 10%

Die Gestaltungsgrundsätze für den Ortskern müssen berücksichtigt werden.

Inhalt und Verfahren der Quartierplanung richten sich nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998.

In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximale Werte möglich:

WG2a / K	
Gebäudelänge	max. 42 m
Bebauungsziffer	max. 31 %
Nutzungsziffer	max. 55 %

WG3a / K	
Gebäudelänge	max. 42 m
Bebauungsziffer	max. 39 %
Nutzungsziffer	max. 77 %

14.5 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen in den Zonen WG2a / K und WG3a / K Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie der Bebauungs- und Nutzungsziffer gestatten, wenn auf einer Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2 000 m² eine Überbauung nach einheitlichem Plan realisiert wird. Der Plan legt u.a. die Situierung, kubische Erscheinung, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.

In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximale Werte möglich:

WG2a / K	
Bebauungsziffer	max. 30%
Nutzungsziffer	max. 53%

WG 3a	
Bebauungsziffer	max. 37%
Nutzungsziffer	max. 74%

Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die Überbauung in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung besondere Qualitäten aufweist und den Zielsetzungen der Zonenvorschriften Ortskern entspricht.

bisher:

Gestaltungsplan

Übernahme der Formulierung aus dem ZRS.

Nutzung + ca. 5%

14.6 Prüfung Quartierpläne

Es wird empfohlen, Ausnahmeüberbauungen in einem möglichst frühen Projektstadium mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Instanzen, sowie mit den Planungsbetroffenen, zu erörtern.

Die Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sind durch die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt bzw. vom Gemeinderat verabschiedet werden.

1. Teil Übernahme aus ZRS

15 WÄRMENUTZUNG

In Gebieten mit bestehender Fernwärmeversorgung ist für neue Bauten und Anlagen der Anschluss ans Fernwärmenetz zu prüfen.

neue Ziffer:
Übernahme aus ZRS

16 KOMPOSTIER- UND SAMMELSTELLEN

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wieder verwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Die Einrichtungen werden vom Gemeinderat bewilligt und müssen den Grundsätzen der Kernzonenvorschriften entsprechen.

neue Ziffer:
Übernahme aus ZRS

Für den Betrieb dieser Einrichtungen gelten die Bestimmungen des kommunalen Abfallreglements

17 AUSSEN-ANTENNEN

Für die Einrichtung von Empfangs- und Sendeanlagen gilt das Antennenreglement.

neu:
Übernahme aus ZRS

bisher:
Richtplan

18 GESTALTUNGSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien erlassen.

Diese Richtlinien sind als Planungsgrundlagen zu verstehen und sind nicht grundeigentümergebunden.

*Beispiele solcher Richtlinien sind:
Inventarisierung Ortskern
Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder der Parkierung
Architektonische Richtlinien*

19 BEWILLIGUNGSPFLICHT

Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet vor Baubeginn aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei Bauten der Kategorie „geschützte Bausubstanz“ ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei Gebäuden der Kategorie „erhaltenswerte Bauvolumen“ entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

neu:
*Ausführlichere Regelung mit
Textvorschlag ARP*

Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovationen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

Dem Bauwilligen wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde sowie die Kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.

20 BAUGESUCHE

Für die Erteilung von Baubewilligungen müssen Baugesuche nebst den gemäss § 87 RBV erforderlichen Unterlagen einen Plan über die Umgebungsgestaltung enthalten. In den Baugesuchsplänen sind zur Beurteilung der Gesamtwirkung direkt angrenzende Fassaden darzustellen.

Zur besseren Beurteilung der Baugesuche bezüglich Ortskernverbesserung kann der Gemeinderat ein Arbeitsmodell mit entsprechender Umgebung sowie vor Baubeginn Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster verlangen.

D Schlussbestimmungen

21 VOLLZUG

Der Vollzug dieses Reglementes ist - unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens- Sache des Gemeinderates.

22 BERATENDE FACHKOMMISSION

Zur Beurteilung von Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine beratende Fachkommission ein.

neue Ziffer

Die Bau- und Planungskommission nimmt zur Zeit diese Aufgabe wahr.

23 BESTANDESGARANTIE

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 (RBG § 109).

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden (§ 110 RBG).

24 AUSNAHMEN *siehe Erwägungen RRB*

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten und die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen, wenn sich keine schwerwiegenden Konflikte mit den Zielsetzungen der Zonenvorschriften ergeben, wenn die Anwendung der Vorschriften eine architektonisch und baulich vernünftige Lösung verhindert, wenn wichtige Gründe geltend gemacht werden können und in ausgesprochenen Härtefällen.

RRB Nr. 295 vom 21. Feb. 2006: der Gemeinderat kann Ausnahmen von den Zonenvorschriften bei den kantonalen Behörden beantragen, er gestattet sie nicht selber.

25 AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Ortskern Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften Ortskern vom 7. Mai 1993 mit dem dazugehörenden Reglement und allen nachfolgenden Mutationen.

Nicht aufgehoben werden insbesondere folgende Erlasse:

- ~~Teilzonenplan Strichcode~~
- Reglement über das Parkieren im Bereich für Strassenraumgestaltung
- die bestehenden Gestaltungspläne

26 INKRAFTTRETEN

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

E Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss der Gemeindekommission: 15. März 2005

Namens des Gemeinderates

Beschluss des Gemeinderates: 4. April 2005

Die Präsidentin:

Beschluss der Gemeindeversammlung: 19. April 2005

sig. Petra Schmidt

Referendumsfrist: 20. Mai 2005

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe

Der Gemeindeverwalter:

im Amtsblatt Nr. 20 vom 19. Mai 2005

sig. Godi Heinimann

Planaufgabe 19. Mai 2005 - 20. Juni 2005

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

Der Landschreiber:

genehmigt

sig. Walter Mundschein

mit Beschluss Nr. 295 vom 21. Februar 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 8 vom 23. Februar 2006