

Exemplar
Amt für Raumplanung

75 / TZRS / 2 / 0

Mutation
RRB 409
vom 12.03.2013



Gemeinde Blauen

Teilzonenreglement Siedlung Schwabenmatt

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

INHALT

A	Allgemeines	4
§ 1	Zweck	4
§ 2	Geltungsbereich	4
B	Spezialzone Gewerbe und Pferdehaltung	5
§ 3	Nutzungsart	5
§ 4	Bereich für Hochbauten und Anlagen	5
§ 5	Maximale Nutzungsmasse	6
§ 6	Definitionen und Berechnungsarten	6
§ 6.1	Bebauungsziffer	6
§ 6.2	Fassadenhöhe	7
§ 6.3	Gebäudehöhe	7
§ 6.4	Gebäudelänge	7
§ 7	Dächer	8
§ 7.1	Dachgestaltung	8
§ 7.2	Dachaufbauten	8
§ 8	Umgebungsgestaltung	8
§ 8.1	Grundsätze der Umgebungsgestaltung	8
§ 8.2	Umgebungsgestaltung	9
§ 8.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	9
§ 8.4	Laubbäume	10
§ 9	Erschliessung	10
C	Übrige Zonen	11
§ 10	Grünzone	11
D	Weitere Bestimmungen	12
§ 11	Bewilligungspflicht	12
§ 12	Ausnahmebewilligungen	12
E	Schlussbestimmungen	13
§ 13	Vollzug der Vorschriften	13
§ 13.1	Zuständigkeit	13
§ 13.2	Aufhebung früherer Beschlüsse	13
§ 13.3	Rechtskraft, Anpassung	13
F	Beschlüsse und Genehmigung	14

BEMERKUNGEN

Reglementstext

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Kommentar

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.

Gesetzeszitate

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

ERLASS

Beschluss

1 Die Einwohnergemeinde Blauen erlässt, gestützt auf § 2, § 5 Absatz 1 sowie § 18 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998, die Teilzonenvorschriften Siedlung Schwabenmatt, bestehend aus dem Teilzonenplan Siedlung und dem Teilzonenreglement Siedlung.

Der Erlass beschreibt die wichtigste gesetzliche Grundlage der Teilzonenvorschriften Siedlung.

A ALLGEMEINES

§ 1 Zweck

- 1 Die Teilzonenvorschriften Siedlung Schwabenmatt bezwecken die sinnvolle Nutzung der Spezialzone Gewerbe und Pferdehaltung.
- 2 Die Vorschriften dienen:
 - der Zuweisung von zonenrechtlichen Bestimmungen (Nutzungsart, Nutzungsmass, etc.)
 - einer zweckmässigen Bebauung und Nutzung
 - der Erhaltung eines landwirtschaftlichen Erscheinungsbildes
 - der weitgehenden Freihaltung des Hangbereichs oberhalb der Zwingenstrasse, um das Ortsbild beim Ortseingang zu schonen

§ 2 Geltungsbereich

- 1 Die Teilzonenvorschriften Siedlung Schwabenmatt finden Anwendung innerhalb des im Teilzonenplan Siedlung Schwabenmatt bezeichneten Perimeters.

B SPEZIALZONE GEWERBE UND PFERDEHALTUNG

§ 3 Nutzungsart

1 Die Spezialzone Gewerbe und Pferdehaltung dient der Gewerbenutzung und der Pferdehaltung.

Zulässig sind für das Orts- und Landschaftsbild verträgliche Gewerbenutzungen wie beispielsweise:

- Zimmerei
- Schreinerei
- Sägerei
- Gärtnerei
- Baugeschäft
- Landmaschinenbetrieb
- und dergleichen

Zweck der Spezialzonen nach § 28 RBG: Spezialzonen umfassen Gebiete, die einer besonderen Nutzung dienen.

2 Für die Pferdehaltung sind insbesondere folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- Pferdestallungen mit Freilaufboxen und Nebenräumen
- Reitplätze, Auslaufplätze
- Futterlager
- und dergleichen

3 Wohnnutzung sowie publikums- und / oder verkehrsintensive Nutzungen, insbesondere der Verkauf von Gütern des täglichen oder periodischen Bedarfs sind nicht zulässig.

4 Der Bau einer Reithalle ist nicht zugelassen. Eine Gastronomienutzung ist ebenfalls nicht zugelassen. Ausgenommen davon ist eine Gastronomienutzung im Zusammenhang mit dem Reitbetrieb mit maximal zehn dauerhaften Sitzplätzen.

5 Nicht zulässig sind offene Lagerplätze mit einer Grösse von mehr als 100 m².

6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

§ 4 Bereich für Hochbauten und Anlagen

1 Hochbauten sowie Lagerplätze, etc. sind nur innerhalb des im Teilzonenplan dargestellten Bereiches für Hochbauten und Anlagen zulässig.

siehe Erwägungen RRB

2 Reitplätze, Auslaufplätze sowie Kleinbauten wie beispielsweise einzelne Pferdeunterstände mit einer Fläche von bis zu 15 m² und mit einer Höhe von bis zu 3.5 m, Bienenhäuschen, etc. sind auch ausserhalb dieses Bereichs zulässig.

3 Die Bauten haben ein landwirtschaftliches Erscheinungsbild aufzuweisen. Sie müssen sich, hinsichtlich der Farbe und der Materialisierung, in die Umgebung einpassen. Fassaden sind in Holz auszuführen. Hierbei hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht.

4 Aussenanlagen wie beispielsweise Reitplätze, Lagerplätze, etc. haben sich ebenfalls in die Umgebung einzupassen.

Durch die exponierte Lage am Dorfeingang ist das Gebiet für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Deshalb ist ein landwirtschaftliches Erscheinungsbild erforderlich.

§ 5 Maximale Nutzungsmasse

1	
• Bebauungsziffer	40 %
• Fassadenhöhe	6.0 m
• Gebäudehöhe	7.5 m
• Gebäudelänge	30.0 m

§ 6 Definitionen und Berechnungsarten

§ 6.1 Bebauungsziffer

- 1 Die Berechnung der Bebauungsziffer richtet sich nach § 47.1 RBV.
- 2 Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
 - Dachvorsprünge bis zu 1.5 m Ausladung
 - aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
 - Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- 3 Die Bebauungsziffer bezieht sich lediglich auf den Bereich für Hochbauten und Anlagen.

§ 6.2 Fassadenhöhe

- 1 Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut.

Die Messungen erfolgen anders als in den W- und WG-Zonen.

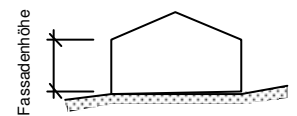
Für die Bestimmung des gewachsenen Terrains gilt § 8 Abs. 1 RBV:

1 Als gewachsenes

Terrain gilt:

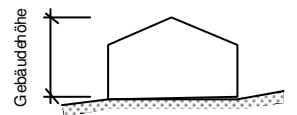
*a. der natürliche, un-
sprüngliche Gelände-
verlauf des Baugrund-
stückes oder*

*b. der Gelände-
verlauf wie er seit
mindestens 30 Jahren
vor der Baueingabe
besteht*



§ 6.3 Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut.



§ 6.4 Gebäudelänge

- 1 Als Gebäudelänge gilt das grösste Mass der Bauten, parallel zur Fassade gemessen.
- 2 Nicht zur Gebäudelänge zählen Vordächer bis zu einer Ausladung von 4.0 m.

§ 7 Dächer

§ 7.1 Dachgestaltung

- 1 Bei den Bauten der Spezialzone Gewerbe und Pferdehaltung sind Pult- oder Satteldächer gestattet. Die Dächer müssen matte Bedachungsmaterialien aufweisen.
- 2 Bei Vordächern sowie bei dem Hauptbaukörper untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen sowie bei kleinen Nebenbauten sind auch andere Dachformen und -materialien zulässig.

§ 7.2 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind technische Bauteile wie Kamine, Liftüberfahrten, Sonnenkollektoren, Oberlichter etc. Solche technischen Bauteile zählen nicht zur Fassaden- und Gebäudehöhe.

§ 8 Umgebungsgestaltung

§ 8.1 Grundsätze der Umgebungsgestaltung

- 1 Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in die Umgebung einpassen und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.
- 2 Mindestens 60% der Spezialzone Gewerbe und Pferdehaltung ist als Grünfläche auszuweisen (ohne Reit- und Auslaufplätze).
- 3 Hartbeläge sind, wenn möglich und sinnvoll, versickerungsfähig einzubauen.
- 4 Im Sinne eines ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben.

5 Reklameeinrichtungen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind nur für Eigenwerbung zulässig. Reklameeinrichtungen erfordern eine Bewilligung durch den Gemeinderat.

Blinkende oder akustische Reklamen beispielsweise beeinträchtigen das Ortsbild. Vorbehalten bleiben weitergehende kantonale und weitere Bestimmungen.

~~§ 8.2 Umgebungsgestaltung~~

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

§ 8.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m nicht übersteigen. Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen.

§ 8.4 Laubbäume

1 Im Zusammenhang mit Neubauten sind pro 1'000 m² Grundstücksfläche mindestens zwei einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen wie beispielsweise:

- Linde
- Eiche
- Buche
- und dergleichen

2 Diese sind so anzuordnen, dass die Bauten gegenüber dem Offenland kaschiert werden.

3 Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Umgebungsplan beizulegen.

§ 9 Erschliessung

1 Die Erschliessung hat über den Hardweg zu erfolgen. Es darf keine direkte Zufahrt ab der Zwingenstrasse erstellt werden.

2 Die Erschliessungskosten werden von den Vorteilstragenden in der Spezialzone Gewerbe und Pferdehaltung übernommen. Sie werden anteilmässig aufgrund der bebaubaren Fläche auf die jeweiligen Grundeigentümer verteilt. Die Kosten fallen jeweils bei der Realisierung der jeweiligen Erschliessungsanlage an.

C ÜBRIGE ZONEN

§ 10 Grünzone

- 1 Die Definition der Grünzone richtet sich nach § 27 RBG.
- 2 Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zone widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzone haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen.

D WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 11 Bewilligungspflicht

siehe Erwägungen RRB

1 Die Bewilligungspflicht richtet sich grundsätzlich nach § 120 RBG sowie § 89 RBV. Baubewilligungsbehörde ist der Kanton. Für Kleinbaugesuche nach § 92 RBV ist der Gemeinderat zuständig.

Alle Änderungen an Gebäuden und im Aussenraum müssen der Gemeinde oder dem Kanton zur Genehmigung unterbreitet werden.

§ 12 Ausnahmbewilligungen

Ausnahmbewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 13 Vollzug der Vorschriften

§ 13.1 Zuständigkeit

siehe Erwägungen RRB

1 Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglements. Er kann zur Einhaltung der Teilzonenvorschriften Siedlung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

§ 13.2 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

§ 13.3 Rechtskraft, Anpassung

1 Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

F BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: 27. März 2012

Beschluss der Gemeindeversammlung: 26. April 2012

Referendumsfrist: 27. April 2012 bis 26. Mai 2012

Urnenabstimmung: --

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 21 vom 24. Mai 2012

Planaufgabe vom 29. Mai 2012 bis 27. Juni 2012

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

sig.

D. Wissler

Die Gemeindeverwalterin

sig.

J. Brunner

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 408 vom 12. März 2013

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 14.3.2013

Der Landschreiber

Der Landschreiber:

