

Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Läfelfingen



Siedlungsplanung

Zonenreglement Siedlung

Stand: Mutation §8, RRB Nr. 1022 vom 27. Juni 2006

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Linke Spalte für: Grundeigentumsverbindliche Vorschriften <i><u>Kursiv geschriebene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen und unterliegen demzufolge nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.</u></i>	Rechte Spalte für: Kommentar <i>(nicht grundeigentumsverbindlich)</i> <i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i>
--	---



§ 1 Zweck

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Nutzung und Bautätigkeit innerhalb der Bauzonen (Siedlungsgebiet).

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens.
- Schaffung und Erhaltung von wohnlichen Siedlungen.
- Gewährleisten einer überschaubaren, geordneten Siedlungsentwicklung und Fördern von städtebaulich guten Lösungen.
- Durchgrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich.
- Zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten.
- Zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Anlagen und Werke.

Zweck

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand aufgrund von übergeordneten Zielsetzungen und Zielen der Gemeindebehörden

S+R/RU 16.07.06 L:\Gemeinde\LAUFELFI\34-025\1 Korrespondenz\34025_Ber03_ZRS_RRB 27-06-2006.doc\34025_All01_ZRS-Skizzen_RRB 27-06-2006.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Doku-Erstellung 26.07.2006

34.025

in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 18. April 1994 (Kanton)
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966; Stand 1. Juli 1989
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 8. Januar 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (Bund)
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 (Bund)
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Erlass	1
B. Einleitung	1
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2 Rechtliche Wirkung	1
C. Allgemeine Vorschriften	2
C.1 Allgemeine Vorschriften Erschliessung, Parkierung	2
§ 3 Erschliessung	2
§ 4 Baureife	2
§ 5 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	2
C.2 Allgemeine Bauvorschriften	2
§ 6 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	2
§ 7 Bebauungsziffer (BZ)	3
§ 8 Ermittlung des Gebäudeprofils	4
§ 9 Vollgeschosszahl	5
§ 10 Nutzungsübertragung	5
C.3 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten	5
§ 11 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	5
§ 12 Vorinformation und Vorabklärungen	6
§ 13 Dachformen	6
§ 14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	6
§ 15 Attikageschosse auf Flachdächern	7
§ 16 Antennenanlagen	7
C.4 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung	7
§ 17 Umgebungsplan / Inhalt	7
§ 18 Abgrabungen und Aufschüttungen	8
§ 19 Terrainanpassungen und Parzellierung längs Siedlungsperimeter	8
§ 20 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 24 - 27	8
§ 21 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen	8
C.5 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauung	9
§ 22 Quartierplanungen	9
§ 23 Vereinfachtes Quartierplanverfahren	10
§ 24 Zonen mit Quartierplanpflicht	11
§ 25 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	11
D. Zonenspezifische Bestimmungen	13
D.1 Zonentabelle	13
§ 26 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	13
D.2 Zentrumszone	14
§ 27 Zentrumszone	14
D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen	14
§ 28 Wohnzone	14
§ 29 Wohn- und Geschäftszonen	14
§ 30 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2	15
§ 31 Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2 und WG2	15

D.4	Gewerbezone / Industriezone	16
§ 32	Gewerbezone	16
§ 33	Industriezone	16
§ 34	Dachbegrünung <u>Gewerbe-/Industriezone</u>	16
D.5	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	16
§ 35	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	16
D.6	Spezialzonen	17
§ 36	Bauernhofzone	17
§ 37	Spezialzone Bodenacker (Tierfriedhof)	17
D.7	Schutz- und Schonzonen/ -objekte	18
§ 38	Grünzone	18
§ 39	Schutzbepflanzung	19
§ 40	Uferschutzzone	19
§ 41	Erhaltenswerte Einzelobjekte	19
§42	Archäologische Schutzzone	20
D.8	Nutzungszonen mit späterer Nutzungsrealisierung	20
§ 43	Nutzungszonen gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG (bisher Baugebiet 2. Etappe)	20
§ 44	Erschliessungsetappe (Teil-Erschliessungsprogramm)	20
E.	Schlussbestimmungen	21
§ 45	Vollzugsbehörde	21
§ 46	Ausnahmen allgemeiner Art	21
§ 47	Aufhebung früherer Beschlüsse	21
§ 48	Inkrafttreten, Anpassung	22
F.	Beschlüsse	23

A. ERLASS

Erlass

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 2. Oktober 1989 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Läuelfingen das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind im "Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen", auf der vordersten Seite des Reglementes aufgeführt.

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:2000,
- und dem Zonenreglement Siedlung

² Zweck

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens.
- Schaffung und Erhaltung von wohnlichen Siedlungen.
- Gewährleisten einer überschaubaren, geordneten Siedlungsentwicklung und Fördern von städtebaulich guten Lösungen.
- Durchgrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich.
- Zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten.
- Zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Anlagen und Werke.

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand aufgrund von übergeordneten Zielsetzungen und Zielen der Gemeindebehörden.

³ Geltungsbereich

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Siedlungsperimeter im Zonenplan. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

Teilzonenvorschriften "Ortskern" genehmigt mit RRB Nr. 1558 vom 4. August 1998

Ausserhalb des Siedlungsperimeters gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 2 Rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften sind ergänzende Richtlinien. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

Nicht grundeigentumsverbindlichen Bestandteile sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.

Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen sowie die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen ZGB zu beachten.

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 Allgemeine Vorschriften Erschliessung, Parkierung

§ 3 Erschliessung

- ¹ Die Gemeinde plant, projiziert und erstellt die Erschliessungsanlagen.
- ² Die Gemeinde sorgt insbesondere dafür, dass die Bauzonen nach dem voraussichtlichen Bedarf in angemessenen Etappen erschlossen werden.
- ³ Die Erschliessungsplanung sorgt dafür, dass die einzelnen Bauparzellen zweckmässig und haushälterisch genutzt werden können.

Grundsätzlich ist der Bedarf der Bauzonen und deren Erschliessung auf einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren ausgelegt (RPG Art. 15).

§ 4 Baureife

- ¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 8.1.1998 sowie die dazugehörige Verordnung definieren die Baureife.

Baureife siehe § 83 RBG und § 45 RBV.

Bezüglich bundesrechtlicher Vorschriften wird auf Art. 19 RPG (Erschliessung) verwiesen.

§ 5 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

- ¹ Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie der dazugehörigen Verordnung.
- ² Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Abstellplätze: § 106 RBG und § 70 RBV inkl. Anhang 11.

Es wird empfohlen, die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des ARP zu beachten.

C.2 Allgemeine Bauvorschriften

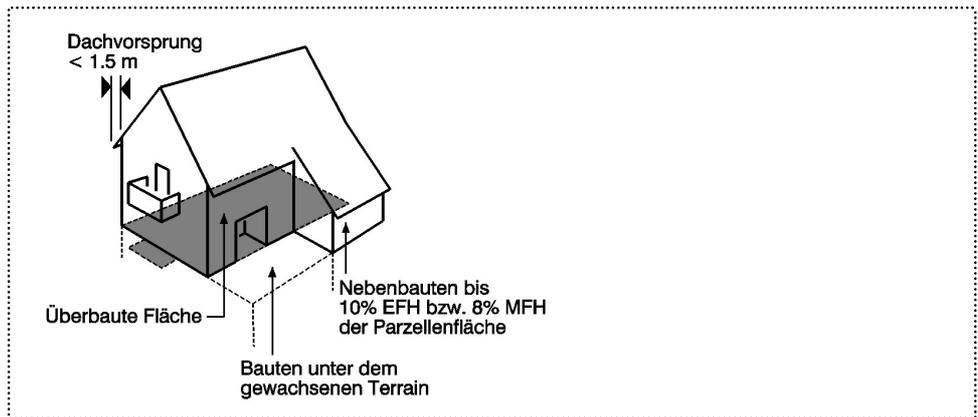
§ 6 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

- ¹ **Massgebende Parzellenfläche**
Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.
- ² Liegen Parzellenteile nicht in einer Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

RBV § 46 Abs. 1

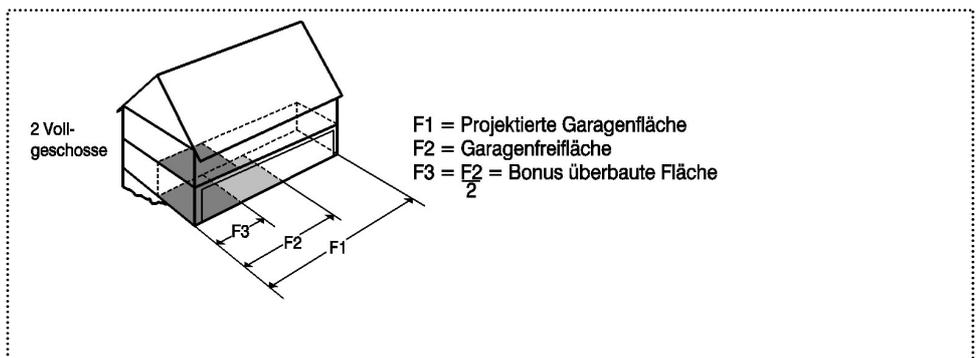
Bebauungsziffer

Prinzipskizze Bebauungsziffer



Freiflächen für Garagen

Prinzipskizze Freiflächen für Garagen



³ Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

⁴ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

⁵ Parzellenteile innerhalb des Siedlungsperimeters, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone / Schutzzone belegt sind, können unter Vorbehalt von § 11 (Allgemeine Einpassung), in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen

§ 7 Bebauungsziffer (BZ)

¹ **Bebauungsziffer**

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

RBV § 47 Abs. 1.

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bebauungsziffer und das Gebäudeprofil § 8 ZR definiert.

² **Von der Bebauungsziffer befreite Bauten und Bauteile**

Nicht zur überbauten Fläche in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen werden gerechnet:

- a) Nicht begehbare, vorspringende Dächer bis zu 1.5 m Ausladung.
- b) Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Pergolen usw.
- c) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- d) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden.
- e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain bzw. in den Hang gebaut, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.
- f) Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, überdeckte Sitzplätze, Wintergärten, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen:
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis max. 10% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 50 m² Grundfläche.
 - Bei Mehrfamilienhäusern bis max. 8% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 20 m² Grundfläche pro Wohnung.

Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreiflächen, dividiert durch die projektierte Vollgeschossezahl.

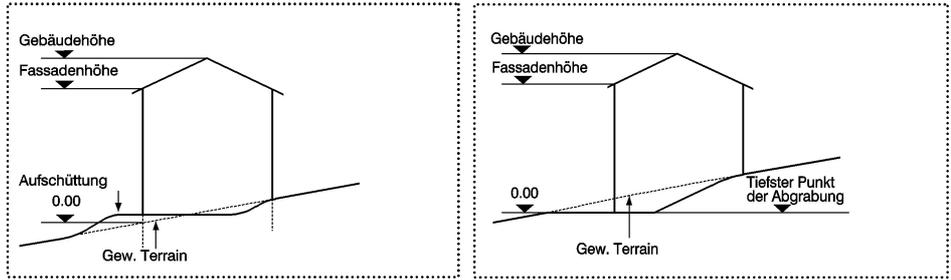
Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität, der Verbesserung des Energiehaushaltes und der Schaffung von Anreizen für die Erstellung von Nebenbauten und Infrastrukturanlagen (Garagen etc.) sind die aufgelisteten Bauten und Bauteile frei für die Berechnung der Bebauungsziffer

Bestehende Bauten, welche die BZ überschreiten, haben Besitzstandsgarantie und dürfen zeitgemäss erneuert werden.

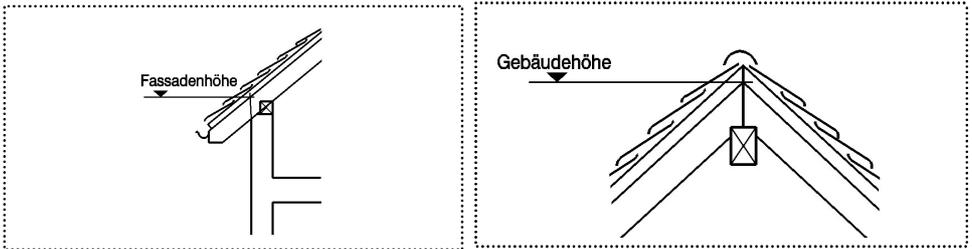
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

**Fassaden-/
Gebäudehöhe**

Prinzipskizze Fassadenhöhe / Gebäudehöhe



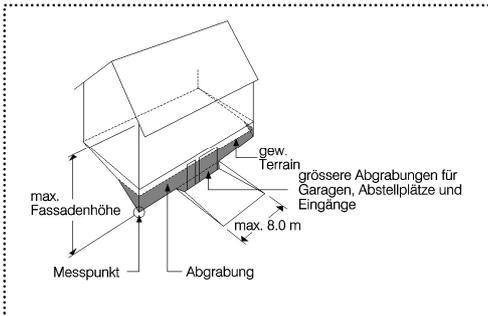
Messpunkte



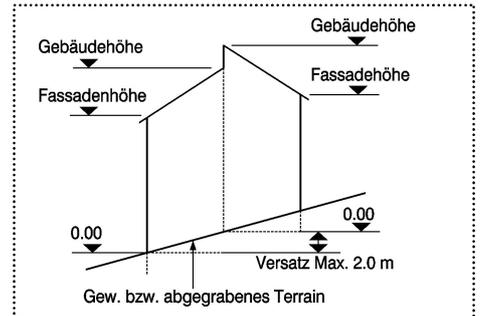
Abgrabungen

Versetzte Geschosse

Prinzipskizze Abgrabungen

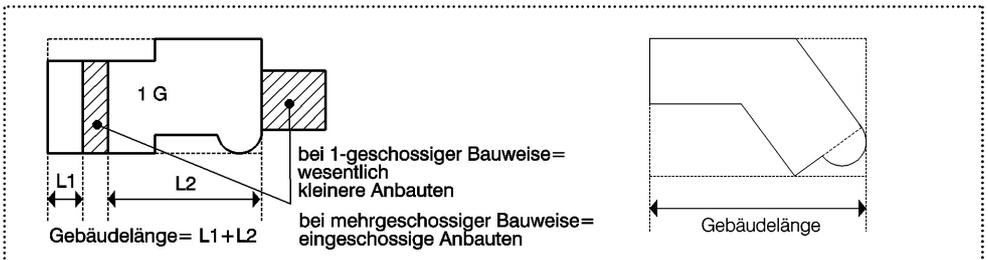


Prinzipskizze Versetzte Geschosse



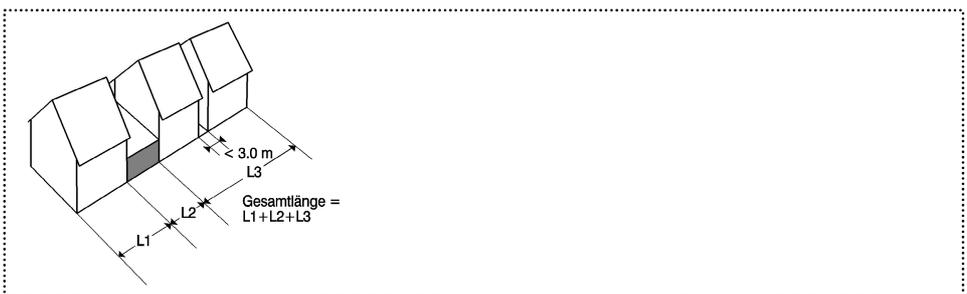
Gebäuelänge

Prinzipskizze Gebäuelänge



**Zusammengebaute
Gebäudegruppe**

Prinzipskizze zusammengesetzte Gebäudegruppe



§ 8 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion). Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 2.0m erhöht werden.

² Gebäudehöhe

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

In den Gewerbezonon wird die Gebäudehöhe an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

³ Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei Nebenbauten

Die Fassadenhöhe von max. 3.50 m und die Gebäudehöhe von max. 5.50 m wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

⁴ Abgrabungen

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Für Garagen, Abstellplätze und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8 m gestattet.

⁵ Versetzte Geschosse

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

⁶ Erhöhte Bauteile

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

⁷ Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

⁸ Länge von zusammengebauten Gebäudegruppen

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 26 (Zonentabelle) nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

Definition der Mindestraumhöhe gemäss § 74 RBV.

Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Messpunkte

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

In der Regel betrifft dies Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung (Kleinbauten gem. RBG).

Abgrabungen sind im Hinblick auf den Ortsbildschutz und die Geländeeinpassung vorzunehmen.

Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garageneinfahrten in Sockelgeschosse bei MFH) sollen vermieden werden.

Abgrabungen

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

Versetzte Geschosse

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

Dies gilt z.B. für Liftaufbauten u.ä. auf dem Dach, sofern sie optisch nicht wesentlich in Erscheinung treten und die zulässige Gebäudehöhe nicht belasten.

Gebäudelänge

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

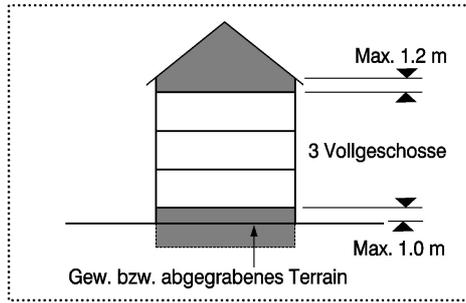
Es sollen keine vom Erscheinungsbild grosse und zu wichtig dimensionierte Baukubaturen am Stück entstehen.

Zusammengebaute Gebäudegruppen

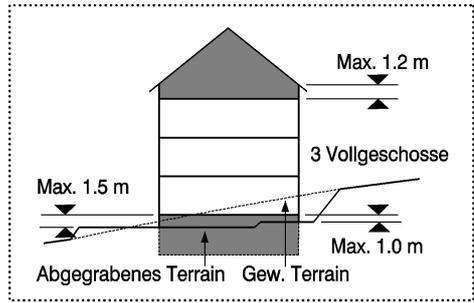
⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

Vollgeschosszahl

Vollgeschosszahl bei Baute in der Ebene

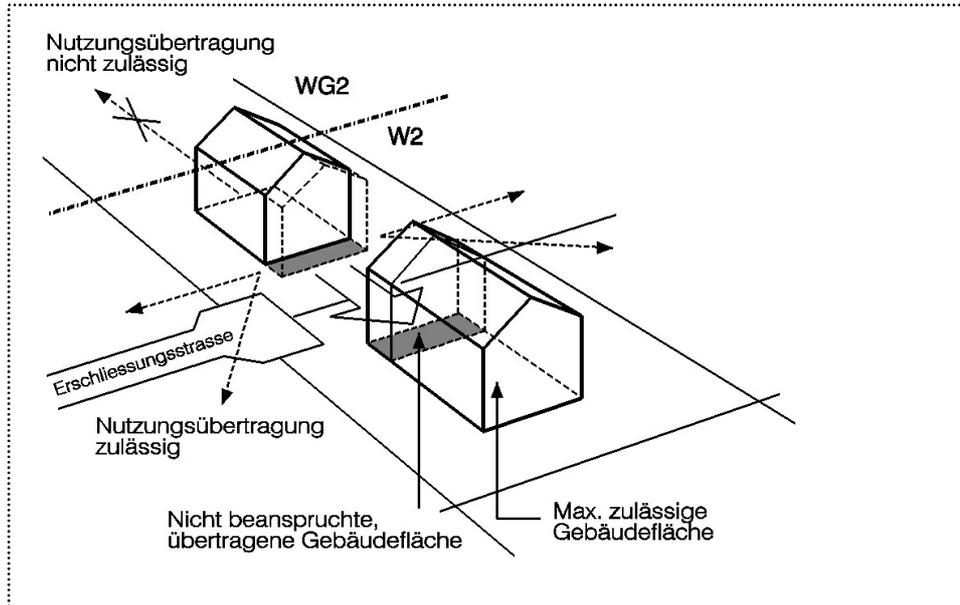


Vollgeschosszahl bei Baute im Hang



Nutzungsübertragung

Prinzipskizze Nutzungsübertragung



§ 9 Vollgeschosszahl

¹ Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 26

² Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

Zulässige Vollgeschosszahl
siehe § 26

Berechnung der Vollgeschosszahl

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

§ 10 Nutzungsübertragung

¹ Es ist zulässig, innerhalb derselben Zone nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

² Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

Der von der Gemeinde anzulegende Ausnützungskataster (§ 88 Abs.3, RBG) gibt Auskunft über grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragende Ausnützung.

Nutzungsübertragung
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

C.3 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten

§ 11 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.

² Zur Steigerung der Wohnqualität sind in einem verhältnismässigen Ausmass zur Wohnfläche Freiräume wie Balkone, Veranden, Sitz- und Spielplätze zu erstellen.

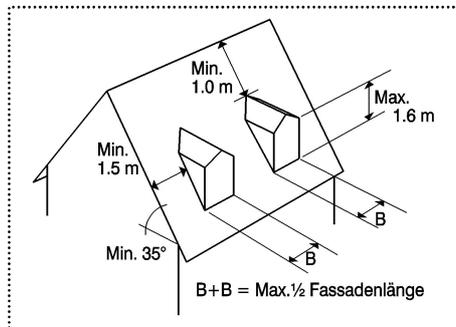
³ Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen. Bei Bodenbefestigungen sollen möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

Dieser Einpassungsparagraph soll den Vollzugs- und Baubewilligungsbehörden ein neues Planungsinstrument in die Hand geben, mit welchem unerwünschte, ortsfremde bauliche "Auswüchse" in von der Gemeinde akzeptable Bahnen gelenkt werden können.

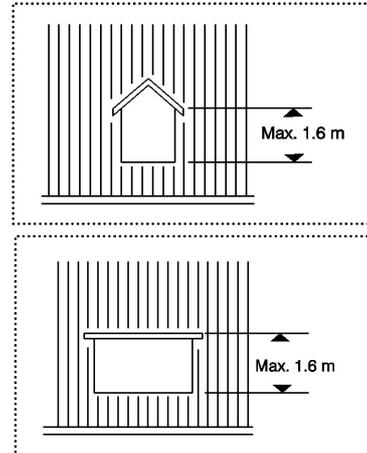
Diese Bestimmung konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.

**Dachaufbauten
Dacheinschnitte**

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



§ 12 Vorinformation und Vorabklärungen

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubespochen und vorabzuklären.

² Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 11 (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

§ 13 Dachformen

¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 26 für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen, wie sie in der Prinzipskizze Dachformen festgelegt sind, kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.

Prizipskizze Dachformen siehe Skizze zu § 26

§ 14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Geräten und Kehlen 1 m.

³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

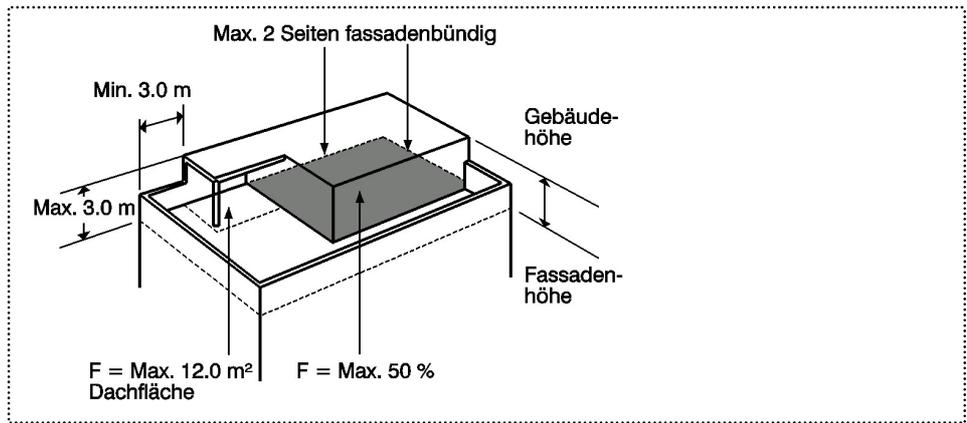
⁴ Für Einrichtungen, die dem Umweltschutz dienen und sich harmonisch in den Bau einfügen, kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen gestatten.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaften im Ortskern hilfreich.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Attikageschosse auf Flachdächern

Prinzipskizze Attikageschosse auf Flachdächern



§ 15 Attikageschosse auf Flachdächern

¹ Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

² Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

³ Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0 m betragen.

⁴ Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m² überdacht werden.

§ 16 Antennenanlagen

¹ Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Er erlässt ergänzende Richtlinien.

Die Bewilligungspflicht (z.B. für Parabolantennen) stützt sich auf § 92, Abs. 1 RBV.

C.4 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung

§ 17 Umgebungsplan / Inhalt

¹ Mit den Baugesuchsakten ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen. Der Umgebungsplan ist integrierter Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Parzellengrenzbereich.
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Grünflächen und Bepflanzungen.
- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
- Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc. bei Mehrfamilienhäusern.
- Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.

Der Umgebungsplan entspricht dem Baugesuchsplan für den Frei- bzw. Umgebungsraum im Rahmen von Neu- und Umbauten bzw. bei einer Um- oder Neugestaltung der baulichen Umgebung.

Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.

³ Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü.M.) einzutragen.

§ 18 Abgrabungen und Aufschüttungen

- ¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 2.0 m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).
- ² Die Gebäude müssen sich in die Topographie einfügen.
- ³ In Geländewannen, in sehr steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisationsstechnischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.
- ⁴ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbe- und Industriezonen unterliegen keinen Höhenbeschränkungen.

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain. Bisher waren keine Aufschüttungs- und Abgrabungslimiten vorgegeben, was teilweise zu unschönen Ergebnissen und nachbarrechtlichen Problemen geführt hat.

§ 19 Terrainanpassungen und Parzellierung längs Siedlungsperimeter

- ¹ Das fertig gestaltete Terrain muss entlang dem Siedlungsperimeter eine harmonische Anpassung an die Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen gewährleisten.
- ² Im Rahmen von Baulandumlegungen bzw. der Erschliessung von Bauland ist anzustreben, dass keine Bauparzellen in die Landwirtschaftszone hineinragen. Auf ausserhalb des Siedlungsperimeters liegenden Parzellenteilen dürfen keine Terrainveränderungen etc. vorgenommen werden.

Abparzellierungen von Bauparzellen entlang des Siedlungsperimeters sind wünschenswert.

§ 20 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 22 - 25

- ¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss § 22 - 25 sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:
- Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen.
 - Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.
 - Zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen und -verwertung.

Für Kinderspielplätze sind die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten.

§ 21 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

- ¹ Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig.

Die Gemeindebehörden scheiden die Sammelstellen aus, im Einvernehmen mit den direkt betroffenen Anstössern

C.5 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauung

§ 22 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37ff RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

² Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

⁴ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen mehr vorgeschrieben.

Die Gesamtüberbauung Schmittenacker ist realisiert. Die Vorschriften sind in der QP-Schmittenacker RRB Nr.231 vom 19.06.1971 ersichtlich.

Die Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).

§ 23 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

¹ Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

² Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen. Es gelten für die einzelnen Gebiete mit Quartierplanung im vereinfachten Verfahren folgende Rahmenbedingungen:

Quartierplanung Dorackerweg, Parzellen 724 und 841:

Auf den Areal der Quartierplanung Dorackerweg soll Wohnnutzung in Verbindung mit einem kirchlichen Begegnungszentrum entstehen.

Nutzungsart:	<ul style="list-style-type: none">- Kirchliches Begegnungszentrum- Wohnnutzung, Betriebe mit wenig störenden Einrichtungen
Nutzungsmass:	Als Leitlinie dienen die Zonenvorschriften der WG2a.
Gestaltung:	Neubauprojekte berücksichtigen die steilen Terrainverhältnisse und das nahe gelegene Wäldchen. Werden verschiedenen Nutzungsarten angeboten sind diese bezüglich unterschiedlicher Emissionen sorgsam aufeinander abzustimmen.
Erschliessung:	Erschliessungsanlagen sind möglichst gemeinschaftlich zu erstellen. Die Erschliessung erfolgt ab den bestehenden Strassen.
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	Zuordnung zu Lärm-Empfindlichkeitsstufe II für Gebäude mit Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung (LSV)

§ 24 Zonen mit Quartierplanpflicht

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 - 47 RBG.

² In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu.

³ Die Quartierplan-Vorschriften haben nachfolgende Randbedingungen zu beachten:

Areal:

Dorackerweg, Parzellen 724 und 841

Ausführung im "Vereinfachten Quartierplanverfahren" gemäss § 23.

Verkaufeinheiten mit mehr als 1000 m² Nettoladenfläche sind quartierplanpflichtig und sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen.

§ 25 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.

² Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'500 m². Es sind für die einzelnen Zonen folgende Maximalmasse bzw. Formen zugelassen:

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird im Sinne der Zielsetzungen Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

	Zone W1	Zone W2	Zone WG2a/b
Maximale Vollgeschosszahl	2	2	2
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	--	--	--
Maximale Bebauungsziffer	28 %	28 %	28 %
Maximale Fassadenhöhe	7.0 m	8.0 m	9.0 m
Maximale Gebäudehöhe	11.0 m	12.0 m	13.0 m
Maximale Gebäudelänge für Hauptbauten	30.0 m	35.0 m	35.0 m
Maximale Länge einer Gebäudegruppe	50.0 m	60.0 m	60.0 m
Zulässige Dachform	frei	frei	frei

³ Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Er ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Der Plan wird somit zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung.

⁴ Abweichungen von den Zonenvorschriften dürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohngyienisch gute Projekte gewährt werden.

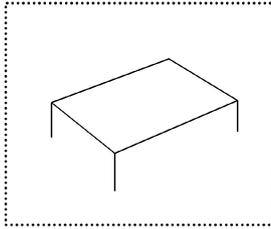
⁵ Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.

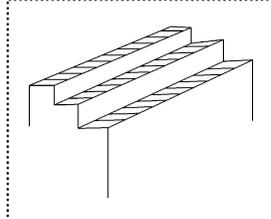
Dachformen

Prinzipskizze Dachformen

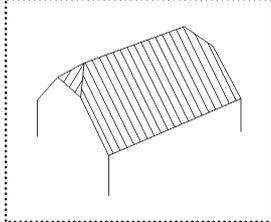
Flachdach



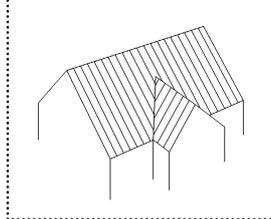
Sheddach



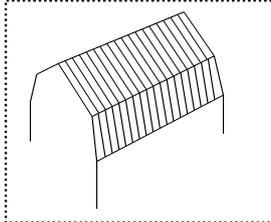
Krüppelwalmdach



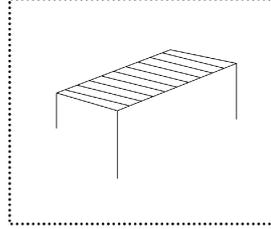
Satteldach mit Wiederkehr



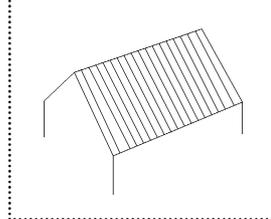
Mansardendach



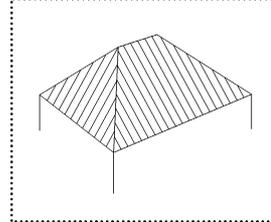
Pultdach



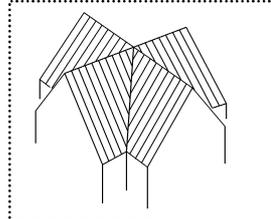
Satteldach



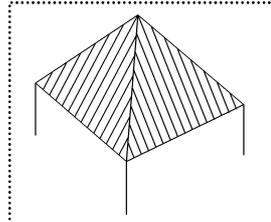
Walmdach



Kreuzgiebeldach



Zeltdach



D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 Zonentabelle

§ 26 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Zone Z	Zone W1	Zone W2	Zone WG2a	Zone WG2b	Zone G1	Zone G2	Zone I
Maximale Vollgeschosszahl	4	2	2	3	3	--	--	--
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	--	4	--	--	--	gemäss §23 Abs.5 RBG.	gemäss §23 Abs.5 RBG.	gemäss §23 Abs.5 RBG.
Maximale Bebauungsziffer	28 %	25 %	25 %	25 %	25 %	--	--	--
Maximale Fassadenhöhe	9.0 m	6.8 m	7.5 m	9.0 m	9.0 m	--	--	--
Maximale Gebäudehöhe	13.0 m	10.8 m	11.5 m	13.0 m	13.0 m	8.0 m	12.0 m	15.0 m
Maximale Gebäudelänge für Hauptbauten	frei	28.0 m	30.0 m	35.0 m	35.0 m	--	--	--
Maximale Länge einer Gebäudegruppe	--	40.0 m	50.0 m	50.0 m	50.0 m	--	--	--
Zulässige Dachform	frei (ausgenommen Kuppel- und Tonnendach)							
Zulässige Dachneigung	frei							
Dachaufbauten Dacheinschnitte	Zulässig gem. § 14 /15							
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	IV

D.2 Zentrumszone

§ 27 Zentrumszone

¹ *Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- oder Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Zugelassen sind insbesondere publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.*

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 26 dieses Reglementes festgelegt.

D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

§ 28 Wohnzone

¹ *Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.*

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 26 dieses Reglementes festgelegt.

§ 29 Wohn- und Geschäftszonen

¹ *Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.*

² In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie kleinere Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 26 dieses Reglementes festgelegt.

§ 30 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2

¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung beantragen.

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Nutzungswerte	Zone W1	Zone W2	Zone WG2a/b
Bebauungsziffer	max. 27 %	max. 27 %	max. 27 %

³ Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 25) oder anderen Nutzungsbonen ist nicht gestattet.

Diese Bestimmung soll eine qualitative Siedlungsverdichtung fördern. D.h. es entsteht mehr Wohnraum durch grösseres Wohnungsangebot pro Parzelleneinheit (z.B. Kleinwohnung für betagte Eltern in EFH).

§ 31 Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2 und WG2

¹ Für die Realisierung von kleineren Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 5 Wohneinheiten kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Nutzungswerte	Zone W2	Zone WG2a/b
Bebauungsziffer	max. 27 %	max. 27 %

³ Die in Absatz 2 festgelegte bauliche Nutzung kann nur realisiert werden, wenn die Wohnungen behindertengerecht angelegt und ausgebaut werden.

⁴ Eine Kumulation der baulichen Nutzung für Alterswohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 25) oder anderen Nutzungsbonen ist nicht gestattet.

Die Förderung von Alterswohnungen bzw. Schaffung von entsprechenden Voraussetzungen ist ein klares Ziel, welches aus der Bevölkerungsumfrage hervorgeht (Umfrage zur Ortsplanungsrevision).

Der Antrag und der behindertengerechte Nachweis hat durch die Bauherrschaft zu erfolgen.

D.4 Gewerbezone / Industriezone

§ 32 Gewerbezone

¹ Gewerbezone umfasst Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Gewerbebetriebe und weitere mässig störende Betriebe.

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 26 dieses Reglementes festgelegt.

§ 33 Industriezone

¹ Industriezone sind insbesondere für Betriebe bestimmt, die wegen ihrer stark störenden Einflüsse nicht in anderen Zonen zugelassen sind.

² Es sind auch andere Bauten oder Anlagen zulässig, die mit grösserem Verkehrsaufkommen verbunden sind, sofern der bereits angesiedelten Industrie daraus kein unverhältnismässiger Nachteil erwächst.

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 26 dieses Reglementes festgelegt.

§ 34 Dachbegrünung

Gewerbe-/Industriezone

¹ Flachdächer sollten im Sinne des ökologischen Ausgleichs möglichst als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet werden.

Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna bzw. Retentionsspeicher für Meteorwasser.

D.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 35 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Aus dem Zonenplan Teil Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung (§ 11) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Im Ortskern sind die Gestaltungsvorschriften der Kernzone sinngemäss anzuwenden.

⁵ Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu folgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

⁶ In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Ausnahme: Lärm-Empfindlichkeitsstufe II für die öW+A-Zone "Altersheim/ Alterswohnungen", öW+A-Zone "Kindergarten", öW+A-Zone "Begegnungszentrum".

Neu ist die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischem Gesichtspunkt zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen (Vorbildwirkung).

D.6 Spezialzonen

§ 36 Bauernhofzone

¹ Die Bauernhofzone soll die Existenz von einzelnen Landwirtschaftsbetrieben innerhalb des Siedlungsgebietes sichern.

² Gestattet sind die landwirtschaftliche Bodennutzung und die dazu notwendigen Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen. Ferner ist erlaubt, Wohnraum für den Bewirtschafter und seine Familie sowie für Personen mit ihren Angehörigen, die hauptberuflich im Betrieb arbeiten sowie für die abtretende Generation.

³ Neu- und Umbauten müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Landwirtschaftliche Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen sind zudem so auszuführen und zu betreiben, dass möglichst wenig Emissionen entstehen.

Spezialzone im Sinne von §28 RGB

§ 37 Spezialzone Bodenacker (Tierfriedhof)

¹ Nutzung

In der Spezialzone Bodenacker sind Bauten und Anlagen, Einrichtungen und Bodennutzungen gestattet, die für den Betrieb eines Tierfriedhofes notwendig sind.

Insbesondere sind gestattet:

- Betriebsgebäude
- Betriebsgärtnerei
- Eine Betriebswohnung
- Tierkrematorium

² Bebauung, Gebäudeprofil

Gesamthaft darf eine Fläche von maximal 1'000 m² bebaut werden. Zur überbauten Fläche werden alle Hochbauten gerechnet (inkl. alle bestehenden Gebäude).

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.0 m (Ausnahme Kaminanlage). Die Gebäudehöhe wird ab dem tiefsten Punkt des bestehenden (gewachsenen) Terrains gemessen.

³ Umgebungsgestaltung

Alle Einrichtungen, Bauten und Anlagen dürfen die Schutzziele der angrenzenden Schutzzonen nicht beeinträchtigen.

Die Einzäunung des Geländes erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften der VETA (Verordnung über die Entsorgung tierischer Abfälle).

Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung von Freiflächen sowie eine standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.

⁴ Zuständigkeit

Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht bezüglich:

- Umgebungsgestaltung
- Gestaltung der Bauten und Anlagen
- Erschliessung

⁵ Reglement

Der Gemeinderat erlässt in Absprache mit den Betreibern ein Reglement "Tierfriedhof Bodenacker". Unter anderem werden im Reglement folgende Punkte umschrieben:

- Der Betrieb des Tierfriedhofes (z.B. Anlieferungen)
- Die Benutzung des Tierfriedhofes (z.B. Öffnungszeiten)
- Die Gestaltung und die Bepflanzung der Freiflächen (z.B. naturnahe Gestaltung, geringe Versiegelung der Oberflächen)
- Die Erschliessung (z.B. Zufahrt, Besucherparkplätze)

D.7 Schutz- und Schonzonen/ -objekte

§ 38 Grünzone

¹ Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

² Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss § 20 sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

³ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen.

⁴ Innerhalb der Grünzone sind, soweit Bahnböschungen betroffen sind, Pflege- und Unterhaltmassnahmen im Sinne der Bahnbetriebssicherheit sowie hauptsächlich dem Bahnbetrieb dienende Anlagen und Bauten im Sinne des Eisenbahngesetzes zulässig.

⁵ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

Die Grünzonen zwischen Waldareal und Bauzonen bilden eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone.

§ 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.

§ 39 Schutzbepflanzung

¹ Zwischen Zonen stark unterschiedlicher Immissionsarten kann der Gemeinderat eine Schutzbepflanzung verlangen. Die Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Die Schutzbepflanzung ist auf der immissionsintensiveren Zone zu erstellen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.

² In der Regel ist eine dichte Randbepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

³ Der Gemeinderat erteilt die nötigen Weisungen an die Projektierenden und ist auch Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden sollen für Ein- und Ausfahrten u.ä.

§ 40 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Eine standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.

³ Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbioologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

⁴ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden.

⁵ Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

§ 41 Erhaltenswerte Einzelobjekte

¹ Erhaltenswerte Brunnen

Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen sind geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

² Erhaltenswerte Bäume / Allee

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume / Allee sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist in nächster Nähe ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).

Bei beengten Platzverhältnissen, mit zum Teil harten Mauerverbauungen entlang der Bäche, sind die Gartenutzungen bis an den Mauertrand zugelassen.

§ 42 Archäologische Schutzzone

¹ Im Bereich der Kirche / Friedhof sowie der unmittelbaren Umgebung sind mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Spuren zu erwarten. Mit der Ausscheidung der überlagernden archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

² Bodeneingriffe aller Art dürfen nur im Einverständnis mit der Kantonsarchäologie vorgenommen werden.

³ Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen, verpflichtet sich die Kantonsarchäologie - in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren - die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen.

D.8 Nutzungszonen mit späterer Nutzungsrealisierung

§ 43 Nutzungszonen gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG

¹ Die Nutzungszonen gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG haben Reservecharakter ohne Präjudiz für eine spätere Freigabe zur baulichen Nutzung.

² Die Nutzungszonen gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG bleiben bis zur Bestimmung der künftigen Nutzung der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren könnte.

³ Die Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszonen gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG müssen im Einklang mit der Bevölkerungsentwicklung und aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

⇒ **bisher Baugebiet 2. Etappe**

Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird (§ 19 Abs.1 lit.f RBG).

Sämtliche Parzellen der Nutzungszone gem. §19 Abs. 1 lit.f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.

Massgebend ist die gesetzeskonforme Dimensionierung der Bauzonen gemäss Art. 15 RPG.

§ 44 Erschliessungsetappe (Teil-Erschliessungsprogramm)

¹ Das Gebiet der Erschliessungsetappe gehört zur Bauzone gemäss Art. 15 RPG und ist der W1-Zone zugewiesen.

² Die Erschliessung durch die Gemeinde erfolgt im Sinne von Art. 19 RPG, § 20 RBV frühestens ab 1. Oktober 2010.

³ Die Aufhebung der Erschliessungsetappe erfolgt durch Entscheid des Gemeinderates.

⁴ GrundeigentümerInnen können ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen zu einem früheren Zeitpunkt erschliessen.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 45 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung, gestützt auf die Empfehlung der Fachkommission, die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.

² Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

⁵ In allen Fällen bleibt die Recht- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

§ 46 Ausnahmen allgemeiner Art

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL.

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

§ 47 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

² Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahren (Zuständigkeit Gemeinde), das kantonale Bauinspektorat.

Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Sie erfordert eine entsprechende Begründung.

§ 48 Inkrafttreten, Anpassung

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

² Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf das RPG ca. 15 Jahre.

F. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	27. März 2003 und 03. April 2003
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	05. Juni 2003
Referendumsfrist:	5. Juni 2003 bis 5. Juli 2003 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 26 vom	26. Juni 2003
Planaufgabe vom	1. Juli 2003 bis 31. Juli 2003

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Die Gemeindeverwalterin:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber: