



76 / ZRS / 2 / 0

76 / LES / 1 / 0

Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

(ohne Bestimmungen zum Dorfkern)

Aufbau des Reglementes als Beispiel

<p>Linke Spalte für:</p> <h2>Grundeigentumsverbindliche Vorschriften</h2> <p><i>Kursiv geschriebene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen und unterliegen demzufolge nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.</i></p>	<p>Rechte Spalte für:</p> <h2>Kommentar</h2> <p><i>(nicht grundeigentumsverbindlich)</i></p> <p><i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i></p>
---	--

Beispiel



Beispiel



§ 22 Wohnzone W2

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.

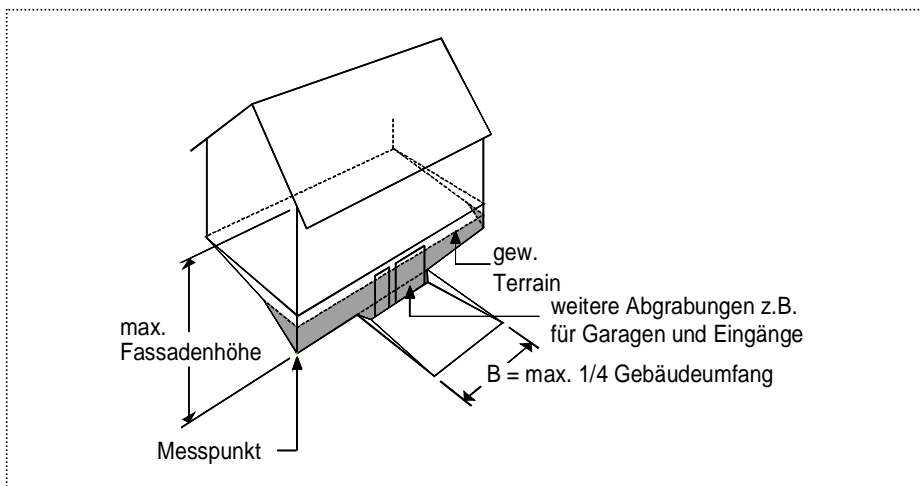
§ 21 Abs. 1 RBG

Linke Seite für:

Prinzipiskizzen

Prinzipiskizzen sind Visualisierungen der Reglementsbestimmungen und haben keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

Beispiel



S+R/RC L:\Gemeinde\BRISLACH\76-001\2 Berichte Reglemente\Zonenreglement\76-001_Reg01_Zonenreglement_rechtskräftig.doc

Bearbeitung:



Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

Auftragsnummer: 76-001
Verfasser: RC
Version: rechtskräftig
Datum: 12. Oktober 2010
Kontrolle / Freigabe:

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde

Abkürzungsverzeichnis / gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992,
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
GwSG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
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 01. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (BL)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

	Seite
A. Erlass	1
B. Einleitung	1
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2 Rechtliche Wirkung	1
C. Allgemeine Vorschriften	2
C.1 Allgemeine Bauvorschriften	2
§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung	2
§ 4 Bebauungsziffer (BZ)	2
§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils	3
§ 6 Nutzungsübertragung	4
C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten	5
§ 7 Dachformen / Dachgestaltung	5
§ 8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	5
§ 9 Dachbegrünungen	5
§ 10 Attikageschosse auf Flachdächern	5
§ 11 Antennenanlagen / Energieanlagen / Reklamen	6
§ 12 Hindernisfreies Bauen	6
C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung	6
§ 13 Umgebungsgestaltung	6
§ 14 Umgebungsplan	6
§ 15 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 16 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen	7
§ 17 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	7
C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen	8
§ 18 Ordentliches Quartierplanverfahren	8
§ 19 Vereinfachtes Quartierplanverfahren	9
§ 20 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	9
D. Zonenspezifische Bestimmungen	10
D.1 Zonentabelle	10
§ 21 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	10
D.2 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen	11
§ 22 Wohnzone W2	11
§ 23 Wohn- und Geschäftszonen WG2a und WG2b	11

D.3	Gewerbebezonen	12
	§ 24 Gewerbebezonen G1 und G2	12
D.4	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	12
	§ 25 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	12
D.5	Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition	13
	§ 26 Nutzungszonen gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG	13
D.6	Schutzzonen / Schutzobjekte	13
	§ 27 Uferschutzzone	13
	§ 28 Grünzone	13
	§ 29 Schutzbepflanzung	14
	§ 30 Hecken	14
	§ 31 Erhaltenswerte Bäume	14
E.	Schlussbestimmungen	15
	§ 32 Vorinformation und Vorabklärungen	15
	§ 33 Beratende Kommission	15
	§ 34 Vollzug	15
	§ 35 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	15
	§ 36 Ausnahmen allgemeiner Art	16
	§ 37 Aufhebung früherer Beschlüsse	16
	§ 38 Inkrafttreten, Anpassung	16
F.	Beschlüsse	17
	Anhang	18

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Brislach das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Kommentar

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, mit Ausnahme der Zonenvorschriften Dorfkern, aus:

- dem Zonenplan Siedlung (1:2'000)
- und dem Zonenreglement Siedlung

² Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der haushälterischen Nutzung sowie des ökologischen Ausgleichs.

³ Geltungsbereich

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es ist in verschiedene Zonen aufgegliedert, mit welchen die Nutzungsart sowie das bauliche Nutzungsmass festgelegt werden.

Separate Zonenvorschriften "Dorfkern" genehmigt mit RRB Nr. 989 vom 26. Juni 2007 (bestehend aus dem Zonenplan Dorfkerne (1:1'000) und dem Zonenreglement Dorfkerne).

§ 2 Rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Den Zonenvorschriften beigelegte Dokumente wie 'Ergänzende Richtlinien', Wegleitungen und anderes mehr sind nicht grundeigentumsverbindlich. Diese Grundlagen haben begleitenden Charakter und sind für die Behörden im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften Siedlung richtungsweisend.

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen, Aussehenraumgestaltung etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen (siehe § 34 Abs. 3 ZR).

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 Allgemeine Bauvorschriften

§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend. Der Miteigentumsanteil bei einer Anmerkungsparzelle (gemeinsamer Zufahrtsweg) kann für die Berechnung der Bebauungsziffer miteinbezogen werden.

² Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone liegen, dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.

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 massgebend sind, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

⁴ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenteil zu 100 % miteinbezogen werden. Der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil darf nicht miteinbezogen werden.

⁵ 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. Unentgeltlich abgetretenes Land für den Wasserbau (Ufer etc.) wird bei der Berechnung der Nutzungsbeurteilung mitberücksichtigt. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis der erfolgten Landabtretung beizulegen

§ 4 Bebauungsziffer (BZ)

¹ Definition

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.

² Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Vorspringende Dächer bis zu max. 1.5 m Ausladung (inkl. Dachwasserrinne).
- Ausstertreppen ohne Haupteintrittstreppe für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte.
- Ungedeckte Pergolen und ungedeckte Sitzplätze.
- 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.

Kommentar

§ 46 Abs. 1 RBV
Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

§ 46 Abs. 2 RBV

§ 50 Abs. 1 RBV

Es sind dies Vorschriften über das Gebäudeprofil, Dachformen etc. des grösseren Teiles der Baute.

Landabtretung für Strassen und Anlagen: 46 Abs. 4 RBG

Landabtretung für den Wasserbau: § 22 Abs. 2 WBauG

§ 47 Abs. 1 RBV

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

Innerhalb des Gebäudeprofils ist die Nutzung der Geschosse inkl. der Dach- und Sockelgeschosse gemäss der Zonenart frei. Vorbehalten bleiben die Baupolizeivorschriften gemäss der RBV (Fensterflächen, Raumhöhen usw.).

Bebauungsziffer
⇒ Prinzipskizze im Anhang

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

- e) Unbeheizte An- und Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, überdeckte Sitzplätze, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen:
- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH)
bis max. 12 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 50 m² Grundfläche.
 - Bei Mehrfamilienhäusern (MFH)
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 Vollgeschoszahl. Als Vollgeschoss gilt ein Geschoss, das vollständig über dem gestalteten Terrain liegt; ausgenommen Dach- und Attikageschosse.
- f) Offene und verglaste Bauteile (ohne Isolierverglasungen) wie Balkone, Veranden, Loggias etc, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 12 m² pro Wohneinheit.
- g) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden.
- h) Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten.
- i) Bauten unter dem gewachsenen Terrain bzw. in den Hang gebaut, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.

Kommentar

*Freifläche für Garagen
⇒ Prinzipskizze im Anhang*

Wintergärten werden vollständig zur Bebauungsziffer mitgerechnet.

§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Gebäudeprofil Wohn- und Wohn-/Geschäftszone

Das zulässige Gebäudeprofil wird definiert durch die maximale Fassadenhöhe mit einer traufseitigen anschliessenden maximalen Neigung von 45 ° (a. T.) bis zur maximalen Gebäudehöhe in der Mitte der Gebäudebreite gemessen.

*Gebäudeprofil W- und WG-Zone
⇒ Prinzipskizze im Anhang*

Das Gebäudeprofil ergibt sich aus den Zonenparametern gem. ZR § 21 Nutzungszonenvorschriften im Überblick.

² Gebäudeprofil Gewerbezone

Das zulässige Gebäudeprofil wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe.

³ Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. dem abgegrabenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante des Sparrens (rohe Dachkonstruktion, exkl. Dachhaut; beim Pultdach (pultfirstseitig) und beim Flachdach ohne Attikageschoss bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der rohen Deckenkonstruktion des obersten Vollgeschosses; beim Flachdach mit Attikageschoss bis zum Schnittpunkt mit der rohen Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers (Handlauf).

Beim Flachdach mit einem Attikageschoss kann die Fassadenhöhe allseitig um 0.60 m überschritten werden.

*Fassadenhöhe
⇒ Prinzipskizze im Anhang*

⁴ Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. dem abgegrabenen Terrain bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (OK rohe Dachkonstruktion, exkl. Dachhaut).

*Gebäudehöhe
⇒ Prinzipskizze im Anhang*

⁵ Erhöhte Bauteile

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

Dies gilt z.B. für Liftaufbauten, Kamine u.ä. auf dem Dach, sofern sie optisch nicht wesentlich in Erscheinung treten.

6 Abgrabungen am Gebäude

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Weitere Abgrabungen, z. B für Garagen und Eingänge, sind ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe bis zu einem Viertel des Gebäudeumfanges gestattet.

Kommentar

*Abgrabungen
⇒ Prinzipskizze im Anhang*

7 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 2.0 m betragen.

*Versetzte Geschosse
⇒ Prinzipskizze im Anhang*

8 Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten

Die Fassadenhöhe von max. 3.5 m und die Gebäudehöhe von max. 5.5 m wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

In der Regel betrifft dies Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung (im Sinne von § 4 Abs. 2 lit. e ZR).

*Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei Nebenbauten
⇒ Prinzipskizze im Anhang*

9 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten in 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.

*Gebäudelänge
⇒ Prinzipskizze im Anhang*

10 Länge von zusammengebauten Gebäudegruppen

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 21 ZR (Zonentabelle) nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3.0 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

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

*Zusammengebaute Gebäudegruppen
⇒ Prinzipskizze im Anhang*

§ 6 Nutzungsübertragung

¹ Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart 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.

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

² Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, welche vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zuhanden des Ausnutzungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

*Nutzungsübertragung
⇒ Prinzipskizze im Anhang*

C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten

Kommentar

§ 7 Dachformen / Dachgestaltung

- ¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 21 ZR für alle Bauzonen definiert.
- ² Satteldächer mit Wiederkehr sind mit Ausnahme von Balkon-, Veranda- und Wintergartenüberdachungen fassadenbündig anzuordnen. Der Abstand zum First des Hauptdaches muss mindestens 1.0 m (vertikal gemessen) betragen. Die maximale Breite des Wiederkehrs darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.
- ³ Bedachungsmaterialien mit Blendwirkung sind nicht gestattet.

§ 8 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

- ¹ Dachaufbauten sind nur auf Dachflächen mit einer Mindestneigung von 35 ° (a.T.) zulässig.
- ² Die Summe der Frontflächen der Dachaufbauten darf das Mass von 0.6 m x Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand vom First beträgt 1.0 m (vertikal) gemessen. Die Dachhaut muss vor dem Dachaufbau durchgezogen werden.
- ³ Für Dacheinschnitte gelten die Bestimmungen von § 8 Abs. 1 sowie 2 ZR und für Dachflächenfenster gelten die Bestimmungen von § 8 Abs. 2 ZR sinngemäss.

§ 9 Dachbegrünungen

Flachdächer sollten im Sinne des ökologischen Ausgleichs und des Gewässerschutzes als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden.

Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna im Sinne des ökologischen Ausgleichs bzw. als Retentionspeicher für Meteorwasser gemäss Gewässerschutzgesetz.

§ 10 Attikageschosse auf Flachdächern

- ¹ Das Attikageschoss ist innerhalb des Gebäudeprofils gemäss § 5 ZR zu erstellen. Bei den Schmalseiten des Baukörpers darf das Attikageschoss mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden.
- ² Zusätzliche Aufbauten auf dem Attikageschoss sind mit Ausnahme von technisch bedingten Bauteilen nicht gestattet. Technisch bedingte Bauteile dürfen das Gebäudeprofil überschreiten.
- ³ Überdachungen und Dachvorsprünge müssen minimal 1.5 m hinter der darunter liegenden Längsfassaden des Baukörpers liegen. Sie dürfen jedoch das Gebäudeprofil überschreiten.

§ 11 Energieanlagen / Antennenanlagen / Reklamen

¹ Energieanlagen

Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. –gewinnung wie Energiedächer, Sonnenkollektoren, freistehende Wärmepumpen u.a.m. sind ohne Baubewilligung zulässig. Bewilligungspflicht sind sichtbare Energieanlagen innerhalb von Quartierplänen und nach Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sowie an geschützten Bauten. Sonnenkollektoren usw. dürfen keine Blendwirkung erzeugen.

² Antennenanlagen

Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig.

³ Reklamen

Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmung. Die Gemeinde kann zusätzliche Bestimmungen erlassen.

Kommentar

Bewilligungspflicht gemäss § 94 Abs. lit. e RBV

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

Reklamen siehe § 105 RBG

§ 12 Hindernisfreies Bauen

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998.

§ 108 RGB

Es wird auch auf Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen, des Schweizerischen Invalidenverbandes (Procap), Olten verwiesen.

C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung

§ 13 Umgebungsgestaltung

Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Es ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit standortheimischen Arten anzustreben. Bei Bodenbefestigungen sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

§ 14 Umgebungsplan

¹ Mit dem Baugesuch bei Neubauprojekten oder auf Verlangen des Gemeinderates ist ein Umgebungsplan (Ausführungsplan) mindestens im Massstab 1:100 einzureichen. Der Umgebungsplan ist vom Gemeinderat zu bewilligen.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten,
- Grünflächen, Bepflanzungen sowie Massnahmen des ökologischen Ausgleichs,
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Böschungen, Einfriedungen etc.

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

Bei Überbauungen mit mehr als 6 Wohneinheiten beinhaltet der Umgebungsplan zusätzliche Angaben über:

- Spielplätze,
- Kompostierstelle und Abfallsammelstellen,
- Abstellräume für Velos und Mofas etc.

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

Kommentar

§ 15 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.2 m nicht überschreiten.

² Ausnahmen

In Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisations-technischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

³ Gewerbezone

Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbebezonen unterliegen keiner Restriktion.

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

*Abgrabungen und Aufschüttungen
=> Prinzipskizze im Anhang*

§ 16 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss §§ 18 – 20 ZR sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen,
- genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.,
- zweckmässige Kompostierstellen,
- zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.

Für Kinderspielplätze sind die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten

§ 17 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 08. Januar 1998 sowie der dazugehörenden Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkierungsanlagen gelten die Normalien der VSS.

² Offene Abstellplätze sollen unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet ausgestaltet werden. 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.
VSS = Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute*

C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

§ 18 Ordentliches Quartierplanverfahren

¹ Für die Erstellung von Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998. Das Aufstellen von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich.

² Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

³ Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren werden durch die Einwohnergemeinde beschlossen.

⁴ Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu.

⁵ Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

⁶ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

⁷ Folgende Kriterien sind je nach Projekt vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- die haushälterische Nutzung des Bodens,
- die Wohnqualität,
- die Einpassung in die Nachbarschaft,
- das Orts- und Landschaftsbild,
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- die Parkierungsanordnung,
- die Lärmimmissionen,
- Wohnraum für Alterswohnungen,
- die Erstellung eines Energiekonzeptes für Heizung, Warmwasser, evtl. Bauweise im Minergie-P-Standard und anderes,
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze),
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich
- usw.

⁸ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

Kommentar

Quartierplanung siehe § 37 ff. RBG

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine umweltgerechte Siedlung sowie wohngygienisch, architektonisch und ortsbaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

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

§ 19 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

- ¹ Für die Erstellung von Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998. Das Aufstellen von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich.
- ² Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren werden durch den Gemeinderat beschlossen.
- ³ Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahren gelten folgende Grundsätze:
- Art der Nutzung gemäss Grundzone.
 - Nutzungsmass gemäss Grundzone. Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen das Nutzungsmass bis zu 10 % (relativ) erhöhen.
 - Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um max. ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten. Ebenfalls kann von den Gebäudelängen abgewichen werden.
 - Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde.
 - Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 18 ZR).

§ 20 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 ca. 2'000 m². In Abweichung zu § 21 ZR sind folgende Maximalmasse zulässig:

Zonenkriterien	Wohnzone W2	Wohn-/Geschäftszone WG2a + WG2b
max. Bebauungsziffer	28 %	28 %

- ³ Überbauungen nach einheitlichem Plan unterliegen erhöhten Anforderungen bezüglich Situierung, kubischer Erscheinung, architektonischer Gestaltung sowie der Umgebungsgestaltung. Entsprechende Planfestlegungen sind vor der Baubewilligungseingabe dem Gemeinderat zu unterbreiten und bilden die verbindliche Grundlage für die Ausnahmeanträge.
- ⁴ Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

Kommentar

Quartierplanung siehe § 37 ff. RBG

Empfehlung: Mindestfläche für QP im vereinfachten Verfahren = 2'500 m²

§ 42, Abs. 1 RBG: Erlass der Quartierplanung im vereinfachten Verfahren durch den Gemeinderat, falls Zonenvorschriften Bestimmungen über Art und Mass der quartierplanmässigen Nutzung und Gestaltung sowie der verkehrsmässigen Erschliessung enthalten (siehe § 19 Abs. 3 ZR).

§ 50 RBG

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

Es wird empfohlen Gebäude im Minergie-P-Standard zu realisieren.

Wohnhygienische, architektonische und ortsbauliche Prüfung der Überbauung.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

Kommentar

D.1 Zonentabelle

§ 21 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Wohnzone W2	Wohn-/Geschäftszone WG2a ("Frühbrunnen")	Wohn-/Geschäftszone WG2b mässig störende Betriebe zugelassen (gem. § 23 Abs. 3 ZR)	Gewerbezone G1 ("Au")	Gewerbezone G2 ("Grüt") mit Beschränkung der Nutzungsintensität (gem. § 24 Abs. 2 ZR)
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	6	6	6	gem. § 23 Abs. 5 RBG	gem. § 23 Abs. 5 RBG
zulässige Bebauungsziffer in %	26 %	26 %	26 %	frei	frei
zulässige Fassadenhöhe	6.7 m ⁽¹⁾	6.7 m ⁽¹⁾	6.7 m ⁽¹⁾	frei	frei
zulässige Gebäudehöhe	10.7 m ⁽¹⁾	10.7 m ⁽¹⁾	10.7 m ⁽¹⁾	12.0 m	10.0 m
zulässige Gebäudelänge für Hauptbauten	30.0 m	40.0 m	40.0 m	frei	frei
maximale Länge einer Gebäudegruppe	40.0 m	50.0 m	50.0 m	frei	frei
zulässige Dachform Hauptbauten	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 1 ZR)	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 1 ZR)	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 1 ZR)	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 2 ZR)	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 2 ZR)
Dachneigung Hauptbauten	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 1 ZR)	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 1 ZR)	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 1 ZR)	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 2 ZR)	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 2 ZR)
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	gem. § 8 ZR	gem. § 8 ZR	gem. § 8 ZR	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 2 ZR)	frei innerhalb des Gebäudeprofils (gem. § 5 Abs. 2 ZR)
zulässige Dachform- und neigung für An- und Nebenbauten	frei	frei	frei	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II	II Planungswerte (gem. § 23 Abs. 2 ZR)	III	III	III

⁽¹⁾ Bei Bauten in Hanglage ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

Als Hanglage gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10 % beträgt.

D.2 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

§ 22 Wohnzone W2

- 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 Bei einem Bauvorhaben entlang von Starkstromleitungen im Bereich von 21.5 m ab der Achse der Starkstromleitung ist das Baugesuch dem Anlagebetreiber zur Beurteilung einzureichen.
- ³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

§ 23 Wohn- und Geschäftszonen WG2a und WG2b

- 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 der WG2a müssen die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden.
- a) Zur Einhaltung der Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II ist eine der folgenden baulichen Lärmschutzmassnahmen zu treffen: Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl oder Steinkorbwand. Die Höhe muss mindestens 2.0 m über Niveau Strassenachse aufweisen.
- b) Die Lärmschutzmassnahmen gemäss lit. a) sind in Absprache mit der Gemeinde zu gestalten bzw. zu begründen.
- c) Vor der Eingabe des Baugesuches ist der Gemeinde und dem Amt für Raumplanung ein Überbauungskonzept mit den entsprechenden Lärmschutzmassnahmen zur Vorabklärung einzureichen. In diesem Konzept sind die Wirkung und die Gestaltung der Lärmschutzmassnahmen aufzuzeigen.
- d) Im Baugesuch sind Lärmschutzmassnahmen mit Lage, Verlauf und Höhenangaben sowie Gestaltungsaussagen im Umgebungsplan darzustellen.
- ³ Im Zonenplan Siedlung sind spezielle Wohn- und Geschäftszonen festgelegt, wo auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.
- ⁴ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

Kommentar

§ 21 Abs. 1 RBG

§ 21 Abs. 2 RBG.

z.B. Quartierladen, Bürohaus, Versicherung, Dorfbeiz, Modelbauer, Sanitärinstallateur, Maler u. ä.

Planungswerte für die Lärmempfindlichkeitsstufe II:

- Tag = 55 dB(A)
- Nacht = 45 dB(A)

§ 21 Abs. 3 RBG

z.B. kundenintensiver Laden, Ladenzentrum, Post, Hotel-Restaurant, Spengler, Schlosserei u. ä.

D.3 Gewerbebezonen

§ 24 Gewerbebezonen G1 und G2

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Garagebetriebe und weitere mässig störende Betriebe.

² Gewerbezone G2 ("Grüt")

Nicht zugelassen, auch im Rahmen von Quartierplänen, sind:

- a) Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u.ä.).
- b) Verkaufseinheiten des täglichen Bedarfs (food, non food).
- c) Publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnispark, Multiplexkino, Sportzentrum, Golf etc.).

Davon ausgenommen sind bestehende Betriebe sowie deren angemessenen Erweiterung.

³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

D.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 25 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 Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

⁴ Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit standortheimischen Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu folgen. Für Bodenbefestigungen sollen wasser-durchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

⁵ In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

Kommentar

§ 23 RBG

§ 24 RBG

Die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und Bodenbefestigungen wasser-durchlässig auszuführen, soll Vorbildwirkung haben.

D.5 Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition

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

- ¹ Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird.
- ² Bis zur definitiven Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.
- ³ Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

D.6 Schutzzonen / Schutzobjekte

§ 27 Uferschutzzone

- ¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und den mechanischen Schutz des Ufers.
- ² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen (Gartengestaltung), die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Eine bestehende standortheimische 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 ingenieurb biologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- ⁴ Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan. Insbesondere ist das Anlegen und Unterhalten von Uferwegen gemäss dem Strassennetzplan zulässig. Die Anlage von neuen Uferwegen hat auf der vom Gewässer abgewandte Seite am äusseren Rande der Uferschutzzone, in Fusswegdimensionierung und mit wasserdurchlässigem Belag zu erfolgen.
- 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.

§ 28 Grünzone

- ¹ Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Gliederung des Siedlungsraumes und als räumlicher Abstandspuffer zwischen der Starkstrom-Freileitung und der Wohnbauzone.

Kommentar

Sämtliche Parzellen der Nutzungszonen gem. § 19 Abs. 1 lit. f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.

Umwandlung in Bauzone gemäss Art. 15 RPG.

§ 13 RBV

Für die Realisierung von Wegen im Bereich von Uferschutzzonen gemäss Strassennetzplan müssen die baulichen Massnahmen angemessen auf die Ziele des Uferschutzes abgestimmt werden (dies betrifft insbesondere auch die geplanten Fussgängerbrücken).

- ² Auf Grünzonen dürfen Fusswege, Zufahrten, Hauszugänge, Gartengestaltungen, Parkierungsflächen sowie Sitzplätze (ausgenommen entlang der Hochspannungsleitung) gelegt werden, sofern mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens 50 % der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein.
- ³ Terrainveränderungen im Rahmen der Vorschriften gemäss § 15 ZR sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen gemäss der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998.
- ⁴ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten auszuführen.

Kommentar

§ 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.

§ 29 Schutzbepflanzung

- ¹ Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 erforderlich.
- ² In der Regel ist eine dichte, mindestens 2.0 m breite Bepflanzung mit standortheimischen 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, Zugänge und ähnliches.
- ⁴ Bei bestehenden Bauten, welche Schutzbepflanzungen gemäss dem Zonenplan Siedlung noch nicht erstellt haben, kann der Gemeinderat die nachträgliche Erstellung der Schutzbepflanzung verlangen.

Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung insbesondere bei der Gewerbezone gegenüber dem angrenzenden Landschaftsgebiet).

§ 30 Hecken

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Hecken sind in ihrer Ausdehnung und Qualität durch die Grundstückseigentümerschaft oder in Absprache mit der Gemeinde durch die öffentliche Hand zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen oder zu verbessern.
- ² Die Pflege (auslichten, zurückschneiden bzw. auf den Stock setzen) soll periodisch, jedoch mindestens alle 3 - 5 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an standortheimischen Heckenarten zu fördern, in dem langsamwachsende Arten seltener geschnitten werden.
- ³ Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zu den Hecken einzuhalten, im Minimum 2.0 m.

Für detaillierte Pflegeanleitungen und Massnahmen wird auf die "Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze" vom Januar 1989 des Amtes für Raumplanung BL verwiesen.

Entfernung und Ersatzplanung: NLG, §§ 13 und 14

§ 31 Erhaltenswerte Bäume

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

E. Schlussbestimmungen

§ 32 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 vorzubereiten und vorabzuklären.
- ² Der Gemeinderat behält sich ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

§ 33 Beratende Kommission

Zur Beurteilung von Baugesuchen kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die aus Vertretern der Gemeinde und aus unabhängigen Bau- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt werden sollte. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachkommission.

§ 34 Vollzug

- 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 werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft.
- ⁵ Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

§ 35 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998.

Kommentar

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Der Gemeinderat hat unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips alle massgebenden Interessen zu berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Ein qualifiziertes öffentliches Interesse muss die privaten Anliegen des Gesuchstellers überwiegen.

Die Behörde bestimmt die Art der Visualisierung aufgrund der Wichtigkeit des Objektes und seiner Umgebung.

Die Prüfung der Baugesuche durch eine Kommission stellt eine Beurteilungspraxis mit einer guten Kontinuität dar. Nötig sind auch noch zu erarbeitende Beurteilungshilfen, Entscheidungsrichtlinien u.ä.

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

siehe § 2 Abs. 2 ZR

Bei Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften erfolgt eine Beschwerde an das Statthalteramt des Kantons Basel-Landschaft (mögliche Beschwerdeführer: z.B. Einwohnergemeinde oder Private).

§ 109 und 110 RBG.

§ 36 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 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat in steilen Hanglagen in begründeten Fällen Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen insbesondere bei Nebenbauten gewähren.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

§ 37 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und dem zugehörigen Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- Baureglement / Zonenreglement (BL), betreffend den Bestimmungen zur Siedlungsplanung, genehmigt am 09. Juli 1992 mit Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern;
- Zonenplan Teil 1 (Bauzonenplan) / Zonenplan Siedlung (BL), genehmigt mit Änderungen am 09. Juli 1992 mit Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern;
- Zonenplan Teil 2 (Schutzzonen und Schutzobjekte, Schutzzonenplan), betreffend den Schutzaussagen im Siedlungsgebiet, genehmigt am 09. Juli 1992 mit Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern;
- Teilzonenvorschriften Frühbrunnen (Reglement und Teilzonenplan), genehmigt am 30. Juli 1996 durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft;
- Teilzonenvorschriften Mühlematt (Reglement und Teilzonenplan), genehmigt am 09. April 2002 durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.

§ 38 Inkrafttreten, Anpassung

- ¹ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften 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.

Kommentar

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

Ausnahmen gemäss § 7 Abs. 2 RBV

Das Übergangsrecht für die Anwendung dieser Zonenvorschriften ist in § 125 RBG (anwendbares Recht) definiert.

Die Bestimmungen des Baureglementes / Zonenreglementes (BL), welche das Landschaftsgebiet betreffen sowie der Zonenplan 2 (Schutzzonenplan) für das Landschaftsgebiet bleiben bis zur Ablösung durch eine revidierte bzw. eigenständige Landschaftsplanung in Rechtskraft.

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

F. Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	09. Juni 2008
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	29. Oktober 2008
Referendumsfrist:	30. Oktober bis 28. November 2008
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3 vom	15. Januar 2009
Planaufgabe vom	16. Januar bis 14. Februar 2009

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:



Der Gemeindeverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1367 vom 12. Oktober 2010

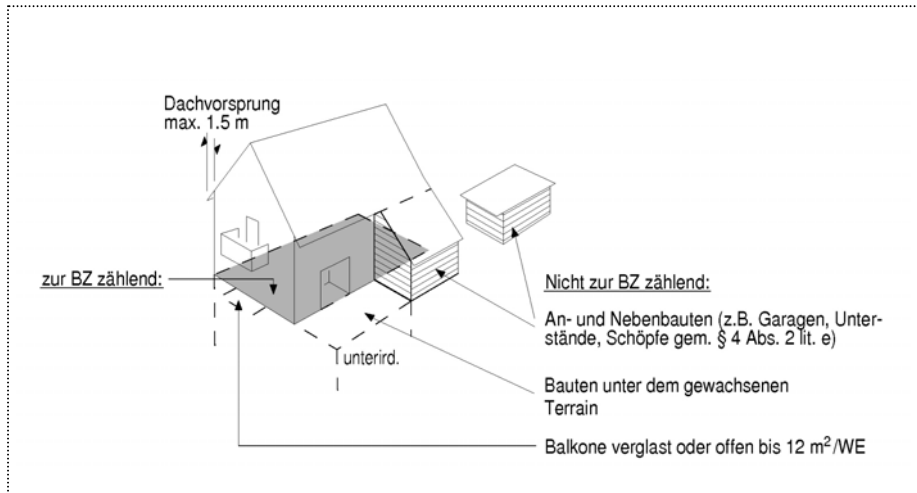
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 41 vom 14. Oktober 2010

Der Landschreiber:

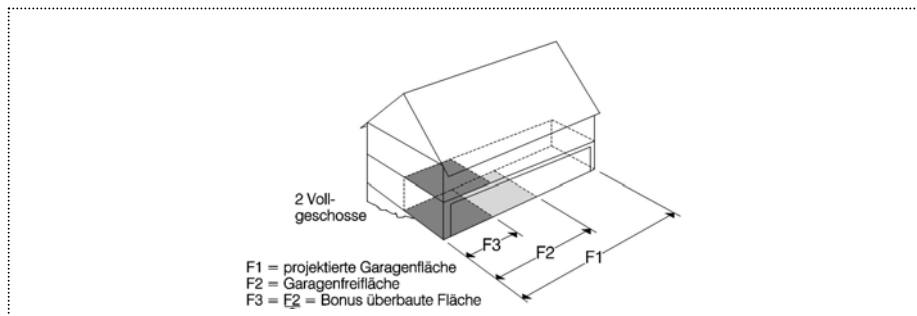
Anhang

PRINZIPIPKIZZEN

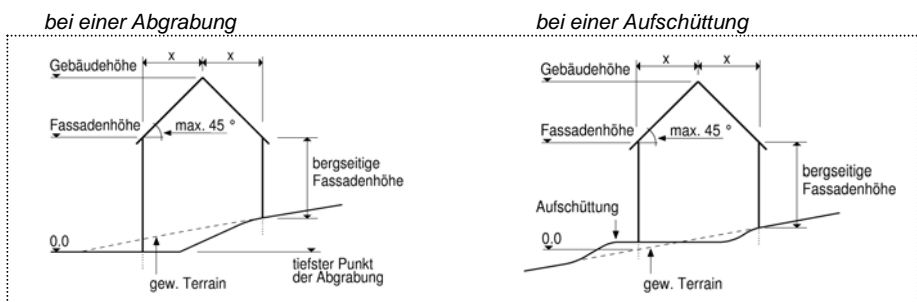
Bebauungsziffer (§ 4 Abs. 1 und 2)



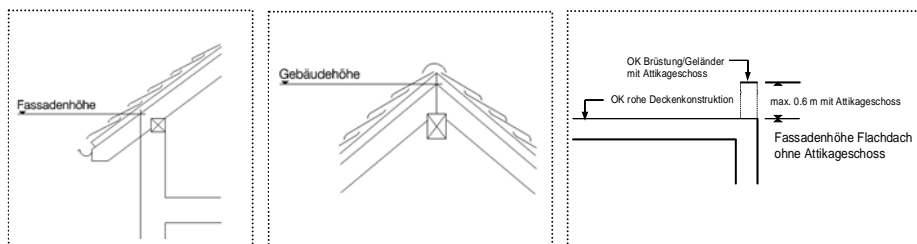
Freifläche für Garagen (§ 4 Abs. 2-e)



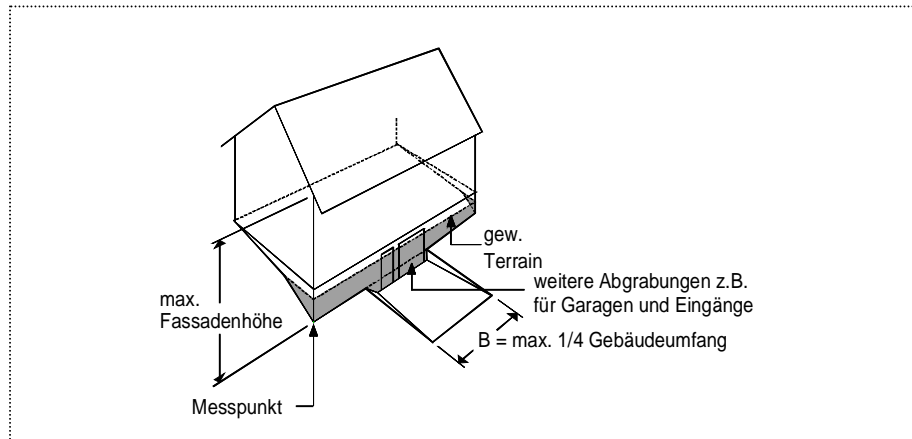
Gebäudeprofil in W- bzw. WG-Zone mit Fassaden- und Gebäudehöhe (§ 5 Abs. 1)



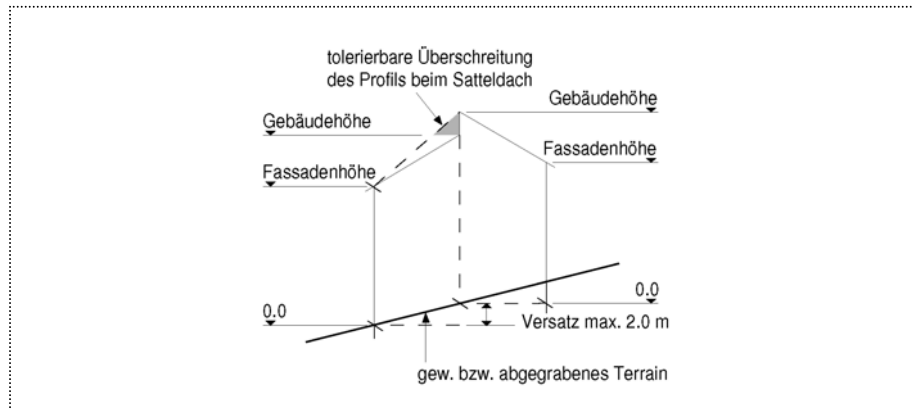
Messpunkte (§ 5 Abs. 3 und 4)



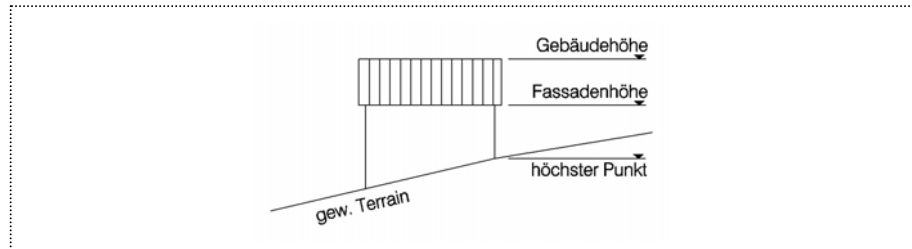
Abgrabungen am Gebäude
(§ 5 Abs. 6)



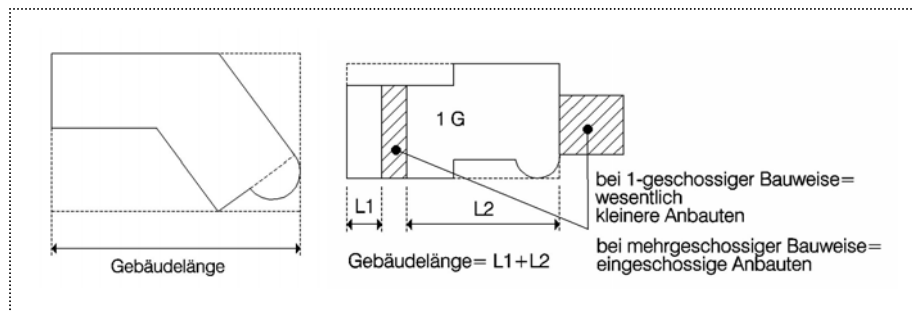
Versetzte Geschosse
(§ 5 Abs. 7)



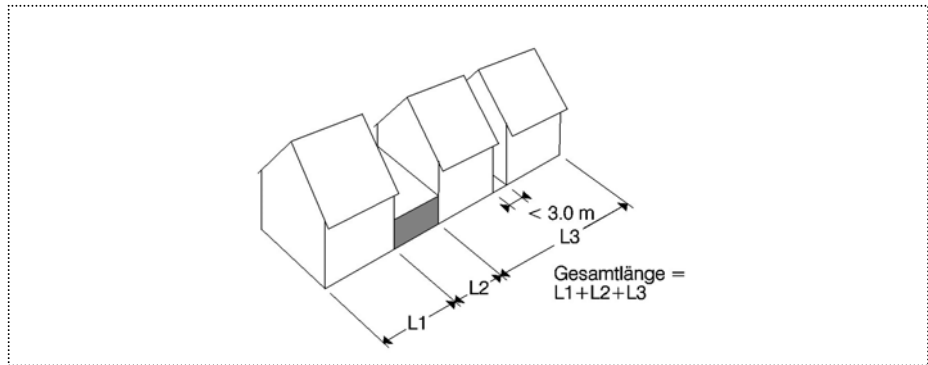
Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten
(§ 5 Abs. 8)



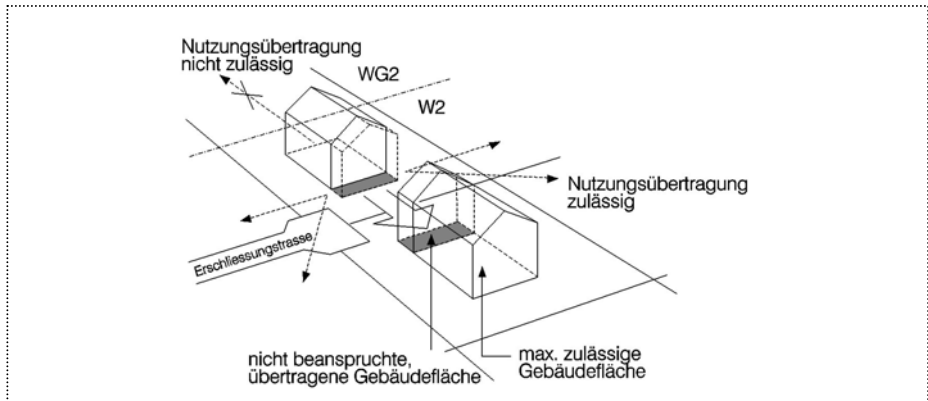
Gebäuelänge
(§ 5 Abs. 9)



**Zusammengesetzte
Gebäudegruppe**
(§ 5 Abs. 10)



Nutzungsübertragung
(§ 6)



**Abgrabungen und
Aufschüttungen**
(§ 15)

