



Gemeinde Tenniken

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

TENN 1616 27.11.2002 BM

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Neumattstrasse 28 4103 Bottmingen Tel. 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

Inhaltsverzeichnis

A ALLGEMEINES

1. Erlass
2. Geltungsbereich

B WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

3. Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen

- 3.1 Zulässige Nutzungen in der W-Zone
- 3.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone
- 3.3 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen

4. Maximal-Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen

- 4.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1
- 4.2 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG 2
- 4.3 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen

5. Definitionen und Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen

- 5.1 Bebauungsziffer
- 5.2 Nutzungsziffer
- 5.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile
- 5.4 Nutzungsumlagerung
- 5.5 Massgebende Parzellenfläche
- 5.6 Zonengrenzen
- 5.7 Sockelgeschoss
- 5.8 Fassadenhöhe
- 5.9 Gebäudehöhe
- 5.10 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten
- 5.11 Versetzte Geschosse
- 5.12 Gebäudelänge

6. Dächer in den W- und WG-Zonen

- 6.1 Dachgestaltung
- 6.2 Bauteile an und auf dem Dach
- 6.3 Dachaufbauten
- 6.4 Einschnitte
- 6.5 Liegende Dachfenster
- 6.6 Sonnenenergie-Nutzungsanlagen
- 6.7 Aussen-Antennen

7. Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
- 7.2 Terrain-Einschnitte am Haus

C GEWERBEZONE

8. Nutzungsart in der Gewerbezone

9. Gebäudehöhe in der Gewerbezone

- 9.1 Bemessung der Gebäudehöhe
- 9.2 Zulässige Gebäudehöhe in der Gewerbezone

10. Umgebungsgestaltung in der Gewerbezone

- 10.1 Schutzbepflanzung in der Gewerbe-Zone

D KERNZONE

11. Sinn und Zweck der Kernzone

12. Nutzungsart in der Kernzone

13. Architektonische Gestaltung in der Kernzone

14. Gebäudekategorien in der Kernzone

- 14.1 Geschützte Bauten
- 14.2 Erhaltenswerte Bauten
- 14.3 Übrige Bauten
- 14.4 Neubauten

15. Dächer in der Kernzone

- 15.1 Dachgestaltung
- 15.2 Bauteile an und auf dem Dach

16. Freiräume in der Kernzone

- 16.1 Vorplätze
- 16.2 Parkierung
- 16.3 Hofbereiche
- 16.4 Geschützte Bäume

17. Spezielle Bestimmungen in der Kernzone

- 17.1 Bewilligungspflicht
- 17.2 Baugesuche

E ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

- 18. Zone für öffentliche Werke und Anlagen**
- 19. Grünzonen**
- 20. Naturschutz-Objekte**
- 21. Bäume im Strassenraum**
- 22. Ökologische Vernetzungsachsen**
- 23. Areale mit Eignung für Gestaltungsplanung**

F BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

24. Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

- 24.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung
- 24.2 Umgebungsgestaltung
- 24.3 Ausnahmebebauungen nach Gestaltungsplan
- 24.4 Quartierplanungen
- 24.5 Ausnahmewilligungen
- 24.6 Parkplätze
- 24.7 Wohnwagen
- 24.8 Kompostier- und Sammelstellen

25. Administrative Bestimmungen

- 25.1 Zuständigkeit
- 25.2 Zuwiderhandlungen
- 25.3 Aufhebung des bisherigen Rechts
- 25.4 Rechtskraft

G BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

H ANHANG

Kommentar

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

Der in den Kommentaren verwendete Begriff „früher“ bezieht sich auf die Zonenvorschriften aus dem Jahre 1968.

1. ERLASS

Der Erlass beschreibt die gesetzliche Grundlage der Zonenvorschriften. Auf die Aufzählung weiterer Gesetzesgrundlagen wird zugunsten eines knappen Reglementstextes verzichtet. Diese können im Anhang nachgesehen werden.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich gibt an, in welchen Gebieten die Zonenvorschriften Siedlung zur Anwendung gelangen.

D.h. sowohl im Geltungsbereich des im zweiten Absatz aufgelisteten Planes, als auch im Land- und Forstwirtschaftsgebiet gelten diese Bestimmungen nicht.

B WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN

3. NUTZUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

3.1 Zulässige Nutzungen in der W-Zone

Beispiele solcher Nutzungen sind:

Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte, Arztpraxen udgl.

3.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

Beispiele solcher Nutzungen sind:

Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Restaurationsbetriebe, Werkstätten von Handwerksbetrieben mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

3.3 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen

Mit dieser neuen Bestimmung wird zonenfremden Betrieben der Fortbestand zugesichert.

A ALLGEMEINES

1. ERLASS

Die Einwohnergemeinde Tenniken erlässt - gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und den nachfolgenden Zonenbestimmungen

2. GELTUNGSBEREICH

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

Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich des Quartierplanes "Auf Matt".

B WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN

3. NUTZUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

3.1 Zulässige Nutzungen in der W-Zone

Neben dem Wohnungsbau sind nicht störende Kleinbetriebe mit geringer Verkehrserzeugung zulässig. Die Bauten dürfen in der äusseren Form und Fassadengestaltung nicht vom Wohnbaucharakter abweichen.

3.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

Neben dem Wohnungsbau sind Geschäftsbauten und wenig störende Betriebe zulässig. Die Bauten müssen in der äusseren Gestaltung mit den Wohnbauten harmonieren.

3.3 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen

Zonenfremde Gewerbe- und Industriebetriebe können weiterbestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Solche Erweiterungsbauten bzw. Abweichungen von den Zonenvorschriften können - unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse - auf Antrag des Gemeinderates von den Bewilligungsbehörden bewilligt werden.

4. MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN

Die Neufestlegung der Nutzungsziffern (Nutzungs- und Bebauungsziffer) sowie die Veränderung der übrigen Parameter (zulässige Wohnungszahl, Gebäude- und Fassadenhöhe Gebäudelänge etc.) ist das Kernstück der Revision. Dies soll dazu beitragen, den Boden haushälterisch zu nutzen. Damit solche Nutzungserhöhungen nicht zu einer Zerstörung der Siedlungsstruktur führen, sind die Nutzungsziffern für die Regelbauweise moderat erhöht worden. Zusätzliche Erhöhungen sind im Rahmen von Ausnahme-bebauungen nach einheitlichem Plan sowie bei Quartierplanungen möglich.

Die überproportionale Anhebung der Bebauungsziffern dient dazu, beim Gestalten der Bauten die architektonischen Möglichkeiten zu erhöhen, ohne die Siedlungsdichte zu beeinträchtigen.

4.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1

| | |
|-------------------------|-------|
| Wohnungszahl bisher: | 2 |
| Bebauungsziffer bisher: | 20 % |
| Nutzungsziffer bisher: | 18 % |
| Gebäudehöhe bisher: | 7.0 m |
| Gebäudelänge bisher: | 20 m |

4.2 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG2

| | |
|----------------------------|--------|
| Wohnungszahl bisher: | 4 |
| Bebauungsziffer bisher: | 23 % |
| Nutzungsziffer bisher: | 40 % |
| Sockelgeschosshöhe bisher: | 1.0 m |
| Fassadenhöhe bisher: | 6.0 m |
| Gebäudehöhe bisher: | 10.0 m |
| Gebäudehöhe bisher: | 7.0 m |
| Gebäudelänge bisher: | 30 m |

4.3 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen

Dieser Artikel ist neu. Bisher waren nur Garagen auf diese Weise definiert.

5. DEFINITIONEN U. BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

Die Definitionen waren bisher in den Zonenreglement-Normalien enthalten.

5.1 Bebauungsziffer

Gleiche Definition wie bisher.

4. MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN

4.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone **W1**

| | |
|----------------------------|-------|
| Vollgeschosszahl | 1 |
| Wohnungszahl pro Baukörper | 4 |
| Bebauungsziffer | 25% |
| Nutzungsziffer | 21% |
| Sockelgeschosshöhe | 3.0 m |
| Fassadenhöhe | 3.5 m |
| Gebäudehöhe | 7.5 m |
| Gebäudelänge | 25 m |

4.2 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone **WG2**

| | |
|----------------------------|--------|
| Vollgeschosszahl | 2 |
| Wohnungszahl pro Baukörper | frei |
| Bebauungsziffer | 27% |
| Nutzungsziffer | 45% |
| Sockelgeschosshöhe | 1.5 m |
| Fassadenhöhe | 6.5 m |
| Gebäudehöhe | 10.5 m |
| Gebäudelänge | 35 m |

4.3 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen

| | |
|--------------|-------|
| Fassadenhöhe | 3.0 m |
| Gebäudehöhe | 5.0 m |

Die Definition von Nebenbauten richtet sich nach Ziffer 5.3

5. DEFINITIONEN U. BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

5.1 Bebauungsziffer

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

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussenliegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- nutzungsfreie Bauten gemäss Ziffer 5.3

5.2 Nutzungsziffer

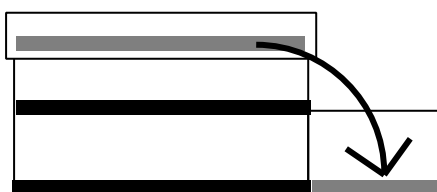
Gleiche Definition wie bisher.

5.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Zusätzlich zu den bisherigen nutzungsfreien Bauteilen zählen nun auch Nebenbauten nicht zur Bauungsziffer (bis zu den aufgeführten Massen). Bisher galt diese Freifläche nur für Autogaragen.

5.4 Nutzungsumlagerung

Die Möglichkeit der Nutzungsumlagerung ermöglicht eine freiere Anordnung der zulässigen Geschossflächen. Dies kann besonders in bereits weitgehend überbauten Quartieren sinnvoll sein und in Bereichen, in denen es aus Gründen des Lärmschutzes vorteilhaft ist, in die Breite zu bauen.



Z.B. lassen sich bei bestehenden, niederen Dachgeschossen nicht nutzbare Dachgeschossflächen erdgeschossig anordnen.

5.5 Massgebende Parzellenfläche

Dieser Artikel entspricht weitgehend der bisherigen Fassung gemäss Zonenreglement-Normalie.

Ausnahme: die in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellenteile können wegen des neuen bäuerlichen Bodenrechts bei der Nutzungsberechnung nicht mehr angerechnet werden.

5.2 Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Die Nutzfläche entspricht der Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden
- nutzungsfreie Bauten gemäss Ziffer 5.3

5.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

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

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu maximal 4 m² bei Einfamilienhäusern und 10 m² bei Mehrfamilienhäusern
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- unbeheizte Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus
- Nebenbauten wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7% der massgebenden Parzellenfläche resp. 35 m² bei Einfamilienhäusern und 20 m² pro Wohnung bei Mehrfamilienhäusern
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.

5.4 Nutzungsumlagerung

Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungsziffern gestatten.

Nutzungsumlagerungen sind z.B. in folgenden Fällen möglich:

- bei der Nachverdichtung weitgehend bebauter Quartiere
- für Bauten, die dem Lärmschutz dienen
- für nicht realisierte oder nicht nutzbare Dachgeschossflächen

Für nicht realisierte resp. nicht nutzbare Dachgeschossflächen ist ein Nutzflächenzuschlag von 50% der durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierten Gesamtnutzfläche zulässig.

Voraussetzung für die Nutzungsumlagerung sind wohnhygienisch und ästhetisch befriedigende Projekte.

5.5 Massgebende Parzellenfläche

Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird.

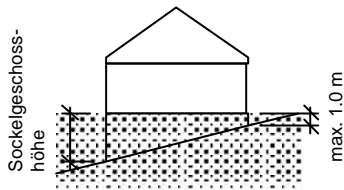
Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird.

Innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteile können ebenfalls zur massgebenden Parzellenfläche hinzugerechnet werden.

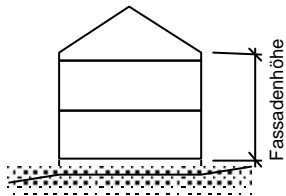
5.6 Zonengrenzen

Gleiche Fassung wie bisher.

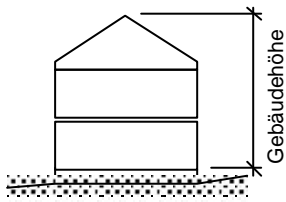
5.7 Sockelgeschoss



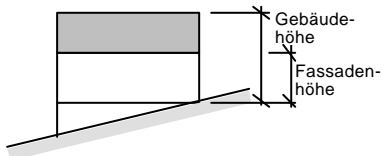
5.8 Fassadenhöhe



5.9 Gebäudehöhe



5.10 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten



5.11 Versetzte Geschosse

entspricht der früheren Zonenreglement-Normalie ZR 5/63

5.12 Gebäudelänge

Neu an dieser Bestimmung ist, dass Nebenbauten und andere nutzungsfreie Bauteile wie Vordächer, Balkone etc. nicht zur Gebäudelänge gerechnet werden.

5.6 Zonengrenzen

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

5.7 Sockelgeschoss

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Ziffer 4.1 und 4.2 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht. Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem unter Ziffer 4.1 und 4.2 angegebenen Mass in Erscheinung treten.

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

5.8 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

5.9 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss Ziff. 4.1 und 4.2 nicht ausgeschöpft, so können die Gebäude- und die Fassadenhöhe um das Mass der Unterschreitung vergrössert werden.

5.10 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

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

Bei steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

5.11 Versetzte Geschosse

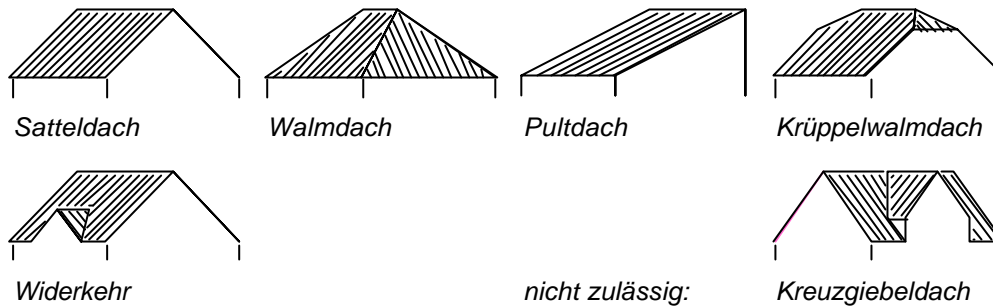
Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

5.12 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt das grösste Mass der Bauten, parallel zur Fassade gemessen. Für Klein- und Nebenbauten sowie Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

6. DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN

6.1 Dachgestaltung

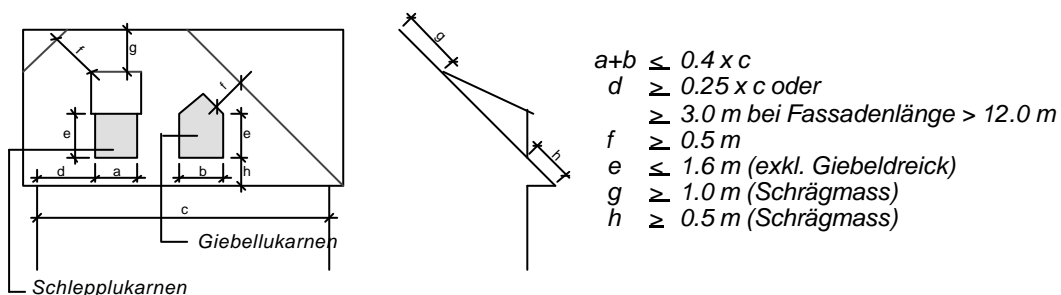


Im Sinne einer Liberalisierung der Zonenvorschriften werden die zulässigen Dachformen in den W- und WG-Zonen nun nicht mehr so stark eingeschränkt. Dies ermöglicht das Nebeneinander verschiedener Dachformen. Dies entbindet jedoch nicht davon, anspruchsvolle Lösungen zu realisieren. Insbesondere darf durch die Wahl der Dachform nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen, woraus sich auch die Bestimmung für die Widerkehrdächer ableiten lässt.

6.2 Bauteile an und auf dem Dach

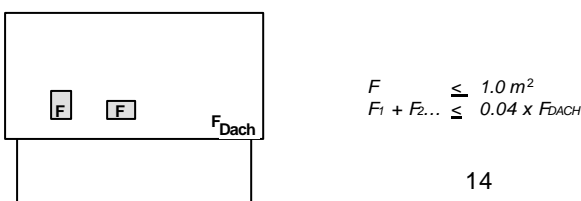
Die bisherigen Zonenvorschriften bezogen sich nur auf den Begriff "Dachaufbauten". Mit der Erweiterung auf verschiedene Arten von Bauteilen soll den sich stellenden Belichtungs- und Belüftungsproblemen bei der intensiveren Dachraumnutzung Rechnung getragen werden. Im Gegensatz zu bisher werden Dachaufbauten auch über mehrgeschossigen Fassaden zugelassen.

6.3 Dachaufbauten



6.4 Einschnitte

6.5 Liegende Dachfenster



6. DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN

6.1 Dachgestaltung

Bei den Hauptbauten der Zonen W 1 und WG 2 sind nur Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° gestattet.

Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

Widerkehre sind nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens ein Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

Bei Vordächern und Einzelbauteilen sowie bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig.

6.2 Bauteile an und auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

6.3 Dachaufbauten

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

Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der Fassadenlänge
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 3.0 m bei Fassadenlängen über 12.0 m
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m.
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m
- Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten mind. 0.5 m

6.4 Einschnitte

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

6.5 Liegende Dachfenster

Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 4 % der zugehörigen Dachfläche ausmachen.

6.6 Sonnenenergie-Nutzungsanlagen

Wegen der Vielfalt der hier gebotenen Möglichkeiten und dem Ziel, einer breiten Anwendung keine Hemmnisse in den Weg zu stellen, wird auf eine weitere Detailbestimmung verzichtet.

6.7 Aussen-Antennen

7. UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN

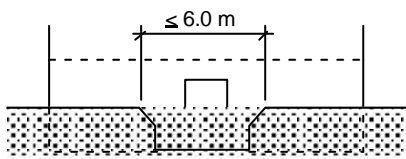
7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Dieser Artikel dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain. Bisher waren keine Aufschüttungs- und Abgrabungslimiten vorgegeben, was teilweise zu un schönen Ergebnissen geführt hat.

Die zulässige Aufschüttungshöhe kann ausnahmsweise überschritten werden, damit Gartensitzplätze mit einer Maximalfläche von 40 m^2 (Gesamtfläche des Sitzplatzes) realisiert werden können.

7.2 Terrain-Einschnitte am Haus

Abgesehen von kleineren redaktionellen Änderungen bestand diese Regelung bereits in den bisherigen Zonenvorschriften. Die zulässige Kronenbreite wurde um 1.0 m vergrößert.



6.6 Sonnenenergie-Nutzungsanlagen

Sonnenenergie-Nutzungsanlagen sind zulässig, wenn sie sich in Form und Farbe möglichst harmonisch in die übrige Dachgestaltung einfügen.

6.7 Aussen-Antennen

Für die Errichtung von Empfangsanlagen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich.

7. UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen die lotrechte Höhe von 2.0 m nicht übersteigen. Zur Realisierung von Gartensitzplätzen dürfen Aufschüttungen das Höhenmass von 2.0 m ausnahmsweise überschreiten. Die Sitzplatzfläche solch überhoher Aufschüttungen darf maximal 40 m² betragen. Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände, in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

7.2 Terrain-Einschnitte am Haus

Wo die zulässige Sockelgeschosshöhe weniger als 3.0 m beträgt, sind für Haus- und Kellereingänge ein Terrain-Einschnitt mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m sowie für Garagen-Einfahrten ein Terrain-Einschnitt mit einer Kronenbreite von max. 6 m zulässig.
Das Aneinanderreihen von Abgrabungen für Haus- und Kellereingänge sowie für Garagen-einfahrten ist nicht zulässig.

C GEWERBEZONE

8. NUTZUNGSART IN DER GEWERBEZONE

9. GEBÄUDEHÖHEN IN DER GEWERBEZONE

9.1 Bemessung der Gebäudehöhe

Mit der Staffelung der Gebäude wird auf Geländeneigungen Rücksicht genommen.

9.2 Zulässige Gebäudehöhen in der Gewerbezone

Diese Bestimmung dient dem Schutz angrenzender Gebiete vor zu hohen Gewerbe-Bauten mit entsprechendem Schattenwurf.

10. UMGEBUNGSGESTALTUNG I N DER GEWERBEZONE

10.1 Schutzbepflanzung in der Gewerbezone

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

C GEWERBEZONE

8. NUTZUNGSART IN DER GEWERBEZONE

Die Gewerbezone ist für nicht übermässig störende Betriebe - im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung - bestimmt. Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken etc.
Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber resp. -inhaberinnen und standortgebundenes Personal zulässig.

9. GEBÄUDEHÖHE IN DER GEWERBEZONE

9.1 Bemessung der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für die Gebäudetiefe von 11 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 11 m Gebäudetiefe neu angesetzt.

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

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

9.2 Zulässige Gebäudehöhe in der Gewerbezone

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11.0 m.

Dort wo die Gewerbezone direkt an Wohn- oder Wohngeschäftszonen grenzen, dürfen die Gewerbebauten bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher sein, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

10. UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DER GEWERBEZONE

10.1 Schutzbepflanzung in der Gewerbezone

Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit bedeutenden Nutzungsänderungen, grösseren Neu-, Um- und Anbauten zu realisieren. Sie ist so anzulegen und zu unterhalten, dass ein optimal gestalteter Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen und zum Strassenraum erreicht wird. Für die Bepflanzung sind einheimische, standort-gerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Mindestbreite der Schutzbepflanzung beträgt zwei Meter. Im Bereich von Parkplätzen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Bestimmungen gestatten. Die Bepflanzung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan darzustellen. Dabei sind die Aspekte des Ortsbildes und des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.

D KERNZONE

11. SINN UND ZWECK DER KERNZONE

Diese Bestimmung dient als Richtschnur für die gesamte Kernzone und ersetzt den Inhalt der Zonenreglement-Normalie ZR 3/63

12. NUTZUNGSART IN DER KERNZONE

Diese Regelung tritt anstelle der Zonenreglement Normalie ZR 4/63, welche die Immissionsstufen beinhaltet.

13. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG IN DER KERNZONE

Bisher waren diese Grundsätze in weniger präziser Form in der Zonenreglement-Normalie ZR 3/63 enthalten. Die wesentliche Neuerung liegt jedoch in der Legitimation des Gemeinderates, auf die Gestaltung der Bauten mitsamt der Umgebung Einfluss nehmen zu können.

14. GEBÄUDEKATEGORIEN IN DER KERNZONE

Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in verschiedene Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte Bauten ein absolutes und für erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.

14.1 Geschützte Bauten

Alle schutzwürdigen Teile sind zu erhalten

D KERNZONE

11. SINN UND ZWECK DER KERNZONE

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der traditionellen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

12. NUTZUNGSART IN DER KERNZONE

Die Kernzone gilt als Wohn-Geschäftszone. Neben dem Wohnungsbau sind Geschäftsbauten und wenig störende Betriebe zulässig. Vorhandene Gewerbebetriebe können weiterbestehen und angemessen erweitert werden.

13. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG IN DER KERNZONE

Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Situation, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbgebung und Bepflanzung den dörflichen und ortsüblichen Charakter aufzuweisen. Hiezu steht dem Gemeinderat ein verbindliches Mitspracherecht zu.

14. GEBÄUDEKATEGORIEN IN DER KERNZONE

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.

14.1 Geschützte Bauten

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

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Denkmalschutz. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

14.2 Erhaltenswerte Bauten

Bei Umbauten und Ersatz-Neubauten ist die Struktur des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend.

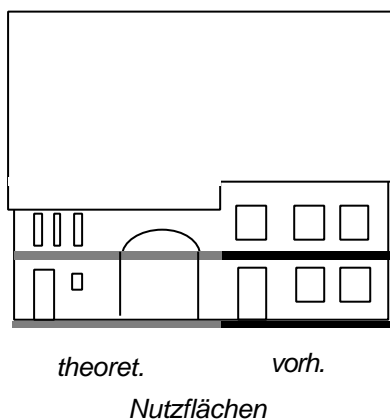
14.3 Übrige Bauten

14.4 Neubauten

Neubauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie auch als solche erkennbar sind. Sie müssen sich jedoch harmonisch in die bauliche Umgebung einfügen.

Eine Kopie von Bauten vergangener Zeiten wird nicht angestrebt.

Die relativ hohe Nutzungsziffer (worauf nicht in jedem Fall Anspruch besteht) bringt u.U. eine bauliche Verdichtung des Ortskerns, welche sich spürbar auf das Ortsbild - insbesondere auf den Hofbereich - auswirken kann.

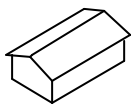


15. DÄCHER IN DER KERNZONE

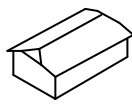
Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren. Durch vermehrte Nutzung der Dachräume und die damit verbundene Belichtung ist die Dachlandschaft starken Veränderungen ausgesetzt.

15.1 Dachgestaltung

Beispiele zulässiger Dachformen sind:



Satteldach



Krüppelwalmdach

14.2 Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen der erhaltenswerten Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine wichtige Rolle. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Ersatz-Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovierungen.

14.3 Übrige Bauten

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

Bei Renovierungen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäude-Umriss und den Nutzungsmassen für Neubauten abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

14.4 Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Vorschriften, wobei sich die Definitionen nach Ziffer 5 richten.

| | |
|----------------------------|-------------|
| Vollgeschosshöhe | max. 2 |
| Wohnungszahl pro Baukörper | frei |
| Bebauungsziffer | max. 40 % |
| Nutzungsziffer | max. 60 % |
| Sockelgeschosshöhe | max. 2.7 m |
| Fassadenhöhe | max. 6.0 m |
| Gebäudehöhe | max. 12.0 m |
| Gebäuelänge | frei |

Bei der Bemessung der Nutzungs- und Bebauungsziffer werden die vorhandenen und theoretisch möglichen Nutzflächen der bestehenden Bauten angerechnet.

Vorbestandenes Bauvolumen kann jedoch ausgebaut und anders genutzt werden, auch wenn die maximale Bebauungs- resp. Nutzungsziffer und das zulässige Gebäudeprofil bereits überschritten sind. Ein Anspruch auf die vollständige Ausnützung der maximal zulässigen baulichen Nutzung besteht nur, wenn sich dies mit den Zielen und Grundsätzen der Kernplanung und insbesondere den freizuhaltenden Hofbereichen vereinbaren lässt.

15. DÄCHER IN DER KERNZONE

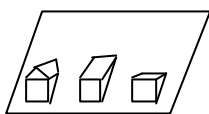
15.1 Dachgestaltung

In allen Bereichen der Kernzone sind für Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 55° gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig.

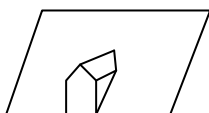
15.2 Bauteile an und auf dem Dach

Beispiele zulässiger Dachaufbauten:

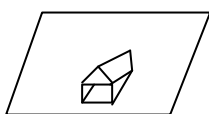


Dachaufbauten zurückversetzt

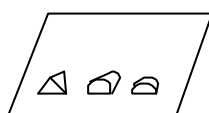
Giebel-, Schlepp- und Flachdachlukarne



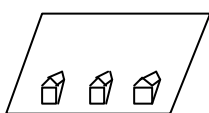
Dachaufbauten fassadenbündig



Dacheinschnitte gedeckt



Kleingauben



kleine Lukarnen



Dachflächenfenster / Glasziegel

16. FREIRÄUME IN DER KERNZONE

16.1 Vorplätze

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Aufgrund der grossen Bedeutung enthalten die Zonenvorschriften nun entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen.

16.2 Parkierung

15.2 Bauteile an und auf dem Dach

Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

Dachflächenfenster etc. sind in die Dachhaut zu integrieren. Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.

Es sind jeweils nur zwei Arten von Dachaufbauten zulässig (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). Sonnenkollektoren etc. sind nur auf Dachflächen von Nebenbauten zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

| | | |
|--|-------------|-------------------------------|
| • Dachaufbauten in der unteren Dachfläche | Frontfläche | 1.8 m ² |
| • Dachaufbauten in der oberen Dachfläche | Frontfläche | 0.5 m ² |
| • Dacheinschnitte, überdeckt | Frontfläche | 2.2 m ² |
| • Kleingauben | Frontfläche | 0.5 m ² |
| • Glasziegelgruppen | Lichtfläche | 0.4 m ² |
| • Dachflächenfenster | Lichtfläche | 0.3 m ² |
| • Gesamtläche für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen | Lichtfläche | 2% der zugehörigen Dachfläche |

Von diesen Vorschriften kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

16. FREIRÄUME IN DER KERNZONE

16.1 Vorplätze

Die Vorplätze inkl. der Vorgärten sind ansprechend zu gestalten und von Bauten aller Art freizuhalten.

Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Niveauänderungen und Belagserneuerungen sind mit dem Gemeinderat abzusprechen.

Einfriedigungen sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauer). Hohe Einfriedigungsmauern sind nicht gestattet.

Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht hinsichtlich der Gestaltung der Vorplätze.

16.2 Parkierung

Gemäss Baugesetz besteht bei Neu- und Erweiterungsbauten die Pflicht, genügend Garagen oder Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten.

Der Gemeinderat kann bei Unerfüllbarkeit dieser Forderungen Ausnahmen gestatten. Dabei legt er von Fall zu Fall die Kriterien - zusammen mit der Bewilligungsbehörde - fest.

16.3 Hofbereiche

Die Hofbereiche sind ebenfalls wichtige Elemente des Dorfkerns, welche einer sorgfältigen Nutzung und ansprechenden Gestaltung bedürfen.

16.4 Geschützte Bäume

Bäume sind wesentliche Bestandteile der Aussenräume und gehören genauso zum Dorfbild wie die Bauten.

17. SPEZIELLE BESTIMMUNGEN IN DER KERNZONE

17.1 Bewilligungspflicht

Den Grundeigentümern und -eigentümerinnen wird empfohlen, alle Absichten über Neu- Um- oder Anbauten, Renovationen, Zweckänderungen sowie über Um- und Neugestaltung der Umgebung frühzeitig mit dem Gemeinderat sowie den zuständigen kantonalen Amtsstellen vorabzuklären.

17.2 Baugesuche

Diese Bestimmung entspricht der gängigen Praxis

Der Umgebungsplan wird selbstverständlich nur verlangt, wenn sich Baumassnahmen auf die Gestaltung der Umgebung auswirken.

16.3 Hofbereiche

Die Hofbereiche innerhalb des Dorfkerns sind von grosser Bedeutung für die Wohn- und Siedlungsqualität und haben bei entsprechender Gestaltung einen hohen ökologischen Wert. Sie sind ansprechend zu gestalten und in angemessener Masse mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Innerhalb der im Zonenplan mit einer Schraffur markierten Bereiche (freizuhaltende Hofbereiche) dürfen keine Bauten erstellt werden. Ausgenommen davon sind kleine Gartenhäuschen, Schöpfe, Unterstände etc.

Die Gestaltung der Hofbereiche ist im Rahmen von Baugesuchen in einem Umgebungsplan darzustellen.

16.4 Geschützte Bäume

Diese Bäume dürfen nicht ohne zwingenden Grund entfernt werden und sind sachgemäss zu pflegen. Wird ein solcher Baum krankheitshalber entfernt, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die entsprechende Ersatzbepflanzung zu befinden.

17. SPEZIELLE BESTIMMUNGEN IN DER KERNZONE

17.1 Bewilligungspflicht

Neue Farbgebungen und Änderungen an allen Bauten der Kernzone bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet in Absprache mit den kantonalen Fachstellen aufgrund von Farbmustern am Gebäude.

Gebäudeabbrüche und bauliche Veränderungen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch. Aussenrenovationen erfordern ein Renovationsgesuch an den Gemeinderat.

Den Grundeigentümern wird empfohlen, alle Absichten über Neu-, Um- oder Anbauten, Renovationen, Zweckänderungen sowie über Um- und Neugestaltung der Umgebung mit dem Gemeinderat sowie den zuständigen kantonalen Fachstellen vorabzuklären.

Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht hinsichtlich der Gestaltung der Vorplätze.

17.2 Baugesuche

Nebst den üblichen Unterlagen sind in den Baugesuchen - je nach Bauabsicht - die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, usw. beizulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen. Farbgestaltung und Materialwahl sind vor der Ausführung vom Gemeinderat bewilligen zu lassen.

F ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

18. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

Diese Bestimmung entspricht weitgehend den bisherigen Vorschriften.

Neu ist die Selbstverpflichtung der Gemeinde, Freiflächen innerhalb dieser Zonen ökologisch zu gestalten und damit vorbildhaft zu handeln.

19. GRÜNZONEN

Diese Bestimmung ist neu.

20. NATURSCHUTZ-OBJEKTE

Diese Zonenbestimmung ist neu und dient der Erhaltung der im Zonenplan enthaltenen Natur-Objekte.

F ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

18. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

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

Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

19. GRÜNZONEN

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung frei-zuhalten sind. Sie dienen dem Schutz der Bachufer, der Vernetzung von Naturräumen und der Verschönerung des Ortsbildes.

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

Der Gemeinderat erlässt hierzu im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen Pflegepläne. Diese regeln Nutzung und Pflegemassnahmen.

Für Bauten und Einrichtungen, welche rechtmässig erstellt wurden, ist der Besitzstand gewährleistet. Für andere Einrichtungen kann der Gemeinderat die Entfernung und Renaturierung verfügen, resp. bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

20. NATURSCHUTZ-OBJEKTE

Die im Plan bezeichneten Naturschutzobjekte wie Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume udgl. sind zu erhalten und zu pflegen. Alle Massnahmen, welche die Objekte in ihrem Bestand gefährden, sind untersagt. Bauliche Veränderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

Abgehende Pflanzen sind an Ort und Stelle zu ersetzen.

Der Gemeinderat erlässt im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen Pflegepläne. Diese regeln Nutzung, Pflegemassnahmen und allfällige Bewirtschaftungsbeiträge.

21. BÄUME IM STRASSENRAUM

Diese Zonenbestimmung ist neu.

22. ÖKOLOGISCHE VERNETZUNGSACHSEN

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

23. AREALE MIT EIGNUNG FÜR GESTALTUNGSPLANUNG

Diese Bestimmung ist neu. Grössere zusammenhängende Areale können im Rahmen einer gesamthaften Planung sinnvoller erschlossen und bebaut werden. Die Gestaltungsplanung soll dazu beitragen, die Ziele des Raumplanungsgesetzes nach haushälterischem Umgang mit dem Boden und Schaffung wohnlicher Siedlungen zu erreichen.

Bei innerer Verdichtung des Siedlungsgebietes können die damit verbundenen Nachteile wie kleinere Grenz- und Gebäudeabstände, reduzierte Aussicht, kleinerer Freiflächenanteil etc. durch sinnvolle Gestaltung wettgemacht werden.

21. BÄUME IM STRASSENRAUM

Die im Plan bezeichneten Bäume dienen der Verschönerung des Orts- und Strassenbildes, der Verkehrssicherheit und der Ökologie.

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

Die Bäume sind bei Strassenkorrekturen resp. -ausbauten in das Bauprojekt aufzunehmen.

Bei bestehenden Strassen werden die Bäume sukzessive, im Rahmen eines im Budget der Gemeinde festgelegten Betrages gepflanzt.

22. ÖKOLOGISCHE VERNETZUNGSACHSEN

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

Der Gemeinderat erlässt hierfür, im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen, Gestaltungs- und Pflegepläne. Diese regeln die Gestaltung, Pflanzung und Pflegemassnahmen.

23. AREALE MIT EIGNUNG FÜR GESTALTUNGSPLANUNG

Die Erschliessung und Überbauung dieser Areale soll nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erfolgen. Solche Gestaltungspläne können in verschiedene Etappen unterteilt werden. Innerhalb dieser Areale sind die Anliegen des Lärmschutzes besonders zu berücksichtigen. Verfahren und Ausnahmemöglichkeiten richten sich nach Ziffer 24.3.

G BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

24. SPEZIELLE PLANUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

24.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Diese Bestimmung ist neu. Sie hat sich bereits in anderen Gemeinden bestens bewährt. Sie hilft, "Schlimmeres" zu verhindern.

24.2 Umgebungsgestaltung

Dieser Artikel ist neu.

24.3 Ausnahmebebauungen nach Gestaltungsplan

Mit dieser Neuerung wird die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und dem Quartierplanverfahren geschlossen.

Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, für solche Bauungen Erhöhungen bis zu ca. 10 % der zulässigen Nutzungsmasse zu gewähren.

G BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

24. SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

24.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassen-verteilung, Bauhöhe, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

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

24.2 Umgebungsgestaltung

Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

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

24.3 Ausnahmebebauungen nach Gestaltungsplan

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

Der Gestaltungsplan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären.

In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximale Werte möglich:

| | | | | |
|------|------|-----------------|------|-----|
| Zone | W 1 | Bebauungsziffer | max. | 30% |
| | | Nutzungsziffer | max. | 27% |
| | WG 2 | Bebauungsziffer | max. | 30% |
| | | Nutzungsziffer | max. | 50% |

Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die Überbauung in bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung gute Qualitäten aufweist.

Der Gemeinderat kann solche Ausnahmebebauungen der kantonalen Arealbaukommission vorlegen. Es wird empfohlen, Ausnahmebebauungen nach Gestaltungsplan in einem möglichst frühen Projektstadium mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Instanzen zu erörtern.

24.4 Quartierplanungen

Für Quartierplanungen werden nun keine Mindestflächen mehr vorgeschrieben.

Die Kriterienliste ergibt sich aus den Bestimmungen des Baugesetzes.

24.5 Ausnahmegewilligungen

Die Möglichkeiten für die Gewährung von Ausnahmen sind gegenüber früher erhöht worden.

Dies ist im Sinne einer vergrösserten Gemeinderatskompetenz.

24.6 Parkplätze

Die Wegleitung ist seit dem 1. Januar 1995 neu.

24.7 Wohnwagen

Dieser Artikel verhindert den Missbrauch von öffentlichen Parkierungs- oder Pflichtparkplätzen.

24.8 Kompostier- und Sammelstellen

Diese Bestimmung ist neu. Sie schafft Klarheit über die Zulässigkeit solcher oftmals umstrittenen Einrichtungen.

24.4 Quartierplanungen

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

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

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

Verfahren und Inhalt richten sich nach dem Baugesetz.

24.5 Ausnahmewilligungen

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

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder städtebaulich bessere oder vernünftiger Lösung verunmöglicht
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen
- für ausgesprochene Härtefälle

24.6 Parkplätze

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas.

24.7 Wohnwagen

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

24.8 Kompostier- und Sammelstellen

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

25. ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN

Diese Artikel entsprechen weitgehend den Bestimmungen der bisherigen Zonenreglement-Normalie ZR 1/63.

25.1 Zuständigkeit

25.2 Zuwiderhandlungen

Diese Bestimmung ist neu.

25.3 Aufhebung des bisherigen Rechts

25.4 Rechtskraft

G BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Die Beschlussdaten zeigen das Verfahren auf, welches erforderlich ist, damit die Zonenvorschriften Rechtskraft erlangen.

25. ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN

25.1 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

25.2 Zuwiderhandlungen

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

25.3 Aufhebung des bisherigen Rechts

Die Zonenvorschriften von 1966, - bestehend aus Zonenplan, Legende, kantonalen Normalien und Ergänzungsbestimmungen- sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt.

25.4 Rechtskraft

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

G BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: 16. April 1996

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 23. Mai 1996

Der Präsident:

Referendumsfrist: 23. Juni 1996

sig. P. Leisi

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe

Der Gemeindeverwalter:

im Amtsblatt Nr. 25 vom 20. Juni 1996

sig. W. Fankhauser

Planaufgabe 20. Juni bis 19. Juli 1996

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

Der 2. Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 3018 vom 25. November 1996

sig. Dr. A. Achermann

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 48 vom 28. November 1996

H ANHANG

Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

| | |
|---------|---|
| RBG | Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 |
| RBV | Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 |
| DHG | Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 |
| EG ZGB | Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch |
| FWG | Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 |
| KV | Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 |
| LRV | Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985 |
| LSV | Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986 |
| LSP | Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde vom 14. Juni 1994 |
| NHG | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 |
| NLG | Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. Nov. 1991 |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 |
| RPV | Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 |
| USG (K) | Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991 |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 |
| VVO | Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 27. Januar 1969 |
| WaG | Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 |
| WaV | Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 |