



Zonenreglement Siedlung

Stand: RRB Nr. 1596 vom 15. November 2011

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer:	24-023
Dok-Status:	Reglement
Verfasser:	RC
Version:	rechtskräftig
Datum:	15. November 2011
Kontrolle / Freigabe:	RC

In Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
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
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 30. Mai 1911
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
USG	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
GSchG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

Abkürzungen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
EGV	Einwohnergemeinde-Versammlung
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
ZR	Zonenreglement
NZ	Nutzungsziffer
GfZ	Grünflächenziffer

Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Baureife der Grundstücke

Baureife	RBG § 83	RBV §§ 45
Vorfinanzierung der Erschliessung	RBG § 84	--
Selbsterschliessung	RBG § 85	--

Nutzung der Grundstücke

Art und Mass der Nutzung	RBG § 86	RBV §§ 46 - 51
Immissionsschutz	RBG § 87	--
Nutzungsübertragung	RBG § 88	--
Nutzungsumlagerung	RBG § 89	RBV § 50 Abs. 2

Abstandsvorschriften

Grenzabstände	RBG § 90	RBV §§ 52 – 70
Gebäudeabstand	RBG § 91	RBV §§ 52 – 70
Abgrabungen und Aufschüttungen	RBG § 93	--
Näher- und Grenzbaurecht	RBG § 94	--
Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	RBG § 95	--

Bau- und Strassenlinien

Baulinien	RBG § 96	RBV §§ 5, 66
Baulinienarten	RBG § 97	--
Strassenlinien	RBG § 98	§ 67
Stützmauern, Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	RBG § 99	--

Sondernutzungsplanung

Quartierplanungen	RBG §§ 39 – 47	--
-------------------	----------------	----

Anforderungen an Bauten und Anlagen

Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	RBG § 101	RBV §§ 73, 78, 81 - 84
Bauvorgang	RBG § 102	--
Baupolizeivorschriften	RBG § 103	--
Orts- und Landschaftsbild	RBG § 104	--
Reklamen	RBG § 105	--

Ausstattung der Bauten und Anlagen

Abstellplätze	RBG § 106	RBV §§ 70, 77, 78
Ersatzabgabe	RBG § 107	--
Behindertengerechte Bauweise	RBG § 108	--

Bestandesgarantie

Besitzstandsgarantie	RBG § 109 und § 110	--
----------------------	---------------------	----

Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Härtefall	RBG § 111	RBV § 85
-----------	-----------	----------

Erschliessung	RBG § 112	RBV § 85
---------------	-----------	----------

Abstände	RBG § 113	RBV § 85
----------	-----------	----------

Revers	RBG § 114	RBV § 85
--------	-----------	----------

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungserfordernis	RBG § 120	RBV § 94
-------------------------	-----------	----------

Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht der Gemeinde	--	RBV §§ 92 – 93
-----------------------------------------------------------	----	----------------

Gesuche	RBG § 124	RBV §§ 86 – 88
---------	-----------	----------------

Anwendbares Recht	RBG § 125	--
-------------------	-----------	----

Publikation und öffentliche Auflage	RBG § 126	RBV § 89
-------------------------------------	-----------	----------

Behandlungsdauer	RBG § 128	--
------------------	-----------	----

Erteilung der Baubewilligung	RBG § 129	--
------------------------------	-----------	----

Beginn der Bauarbeiten	RBG § 130	--
------------------------	-----------	----

Widerruf	RBG § 131	--
----------	-----------	----

Beschwerdeverfahren

Beschwerderecht	RBG § 133	RBV § 95 - 97
-----------------	-----------	---------------

Baurekurskommission	RBG § 134	--
---------------------	-----------	----

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. ERLASS	1
B. EINLEITUNG	1
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2 Zoneneinteilung	1
C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	2
C.1 Definition der baulichen Nutzung	2
§ 3 Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung	2
§ 4 Nutzungsziffer	2
§ 5 Nutzungsübertragung	3
§ 6 Grünflächenziffer	3
C.2 Definition des Gebäudeprofils	4
§ 7 Sockelgeschosshöhe	4
§ 8 Fassadenhöhe	4
§ 9 Gebäudehöhe	4
§ 10 Dachprofil	4
§ 11 Versetzte Gebäudeprofile	4
§ 12 Gebäudeprofil in Gewerbezon	4
§ 13 Erhöhte Bauteile	5
§ 14 Abgrabungen am Sockelgeschoss	5
§ 15 Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten	5
§ 16 Gebäudelänge	5
C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung	5
§ 17 Materialisierung	5
§ 18 Dachgestaltung	6
§ 19 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	6
§ 20 Energieanlagen	6
§ 21 Neben- und Einstellräume bei Mehrfamilienhäusern	7
§ 22 Aussenanlagen bei Mehrfamilienhäusern	7
§ 23 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 24 Abstellplätze (Parkierung)	7
§ 25 Immissionsschutz	7
§ 26 Umgebungsplan	8
D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	8
D.1 Kernzone	8
§ 27 Kernzone	8
§ 28 Architektonische Gestaltung und Einfügung	8
§ 29 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen	9
§ 30 Bewilligungspflicht	9
§ 31 Beiträge für Renovationen und Sanierungen	9
§ 32 Geschützte Bausubstanz	9
§ 33 Erhaltenswerte Bauvolumen	10
§ 34 Freiräume	10
§ 35 Vorplatzbereiche	10
§ 36 Dächer in der Kernzone	11

D.2	Wohn- und Wohn-/Geschäftszone	12
§ 37	Wohnzone	12
§ 38	Wohn- und Geschäftszone	12
D.3	Gewerbezone	12
§ 39	Gewerbezone	12
D.4	Weitere Zonen	13
§ 40	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	13
§ 41	Grünzone	13
§ 42	Baumschutzzone	13
§ 43	Uferschutzzone	14
§ 44	Archäologische Schutzzone	14
D.5	Objekte	14
§ 45	Geschützte Brunnen	14
§ 46	Erhaltenswerte Bäume, Baumreihen und Baumbestände	14
§ 47	Erhaltenswerte ökologische Flächen und Gehölze sowie bestehende Schutzbepflanzungen	15
§ 48	Beiträge für Pflegemassnahmen	15
E.	SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN	15
§ 49	Quartierplanungen	15
F.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
§ 50	Vollzugsbehörde	16
§ 51	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	16
§ 52	Aufhebung früherer Beschlüsse	16
§ 53	Inkrafttreten	17
G.	ZONENTABELLE	17
§ 54	Nutzungsvorschriften der Bauzonen	17
H.	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	18
I.	ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT (PRINZIPIKIZZEN)	19

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 und der dazugehörigen Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Füllinsdorf das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind unter "Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis" in diesem Reglement aufgeführt.

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:2'500 (inkl. Dorfkern 1:1'000)
- und dem Zonenreglement Siedlung.

Rechtskräftige Quartierpläne und altrechtliche Gesamtüberbauungen sind im Zonenplan Siedlung ausgewiesen. Sie bilden eine eigenständige und gebietspezifische Nutzungsplanung (Sondernutzungsplanung).

² Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine haushälterische Bodennutzung und geregelte Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

³ Geltungsbereich

Diese Zonenvorschriften Siedlung gelten für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Füllinsdorf. Das Siedlungsgebiet ist im Zonenplan durch den Perimeter 'Zonenplan Siedlung' abgegrenzt.

Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

Die Zonenvorschriften Siedlung sind gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG Art. 21 Abs. 1) sowie das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG § 18 Abs. 5 RBG) für jedermann verbindlich.

Die innerhalb des Zonenplanes Siedlung enthaltenen Waldflächen unterliegen der Waldgesetzgebung von Bund und Kanton. Für Bauten im Nahbereich von Waldflächen gelten die Abstandsvorschriften nach § 95-e RBG oder die Abstände aufgrund von festgelegten Waldbaulinien.

§ 2 Zoneneinteilung

Das Siedlungsgebiet wird in folgende Grundzonen eingeteilt:

- | | |
|------------------------------------------|------|
| - Kernzone, 2-geschossig | K2 |
| - Wohnzone, 1-geschossig | W1 |
| - Wohnzone, 2-geschossig | W2 |
| - Wohnzone, 3-geschossig, a | W3a |
| - Wohnzone, 3-geschossig, b | W3b |
| - Wohn-/Geschäftszone, 2-geschossig | WG2 |
| - Wohn-/Geschäftszone, 3-geschossig | WG3 |
| - Gewerbezone, 12 m | G12 |
| - Gewerbezone, 15 m | G15 |
| - Gewerbezone, 15 m, a | G15a |
| - Gewerbezone, 15 m, b | G15b |
| - Zone für öffentliche Werke und Anlagen | öW+A |
| - Grünzone | Gr |
| - Uferschutzzone | Us |

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 DEFINITION DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 3 Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend. Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, so ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Parzellenteile ausserhalb des Perimeters 'Zonenplan Siedlung' dürfen nicht in die Berechnung der massgebenden Parzellenfläche einbezogen werden.

§ 46 Abs. 1 RBV, § 50 Abs. 1 RBV

² Parzellenteile mit Schutz- oder Grünzonenbelegung

Parzellenteile innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Schutzzone bzw. Grünzone belegt sind, können in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 46 Abs. 3 RBV

³ Einbezug von abgetretenem Land

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

§ 46 Abs. 4 RBV

Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

§ 4 Nutzungsziffer

¹ Definition

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Die Vollgeschossnutzung und die Dachgeschossnutzung sind jeweils separat auszuweisen und dürfen nicht kumuliert werden.

§ 48 Abs. 1 RBV

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

² Nutzungsziffer für Dachgeschossnutzung

Die für die Dachgeschossnutzung festgelegte Nutzungsziffer darf nicht zur Vergrösserung der Nutzfläche in den unteren Geschossen umgelegt werden. In umgekehrter Richtung ist eine Nutzungsumlagerung zulässig.

³ Nutzfläche

Sistiert bzw. von Genehmigung ausgenommen

Als Nutzfläche gilt die Summe aller Geschossflächen über dem gewachsenen Terrain, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- a) Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1.90 m beträgt (fertiges Lichtmass);
- b) alle Räume im Sockelgeschoss (auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden) sofern sie von einem darüberliegenden Geschoss überdeckt sind;
- c) offene, gedeckte und ungedeckte Balkone (ein- und vorspringend) sowie zu maximal 50 % verglaste Balkone;
- d) mindestens einseitig offene, überdeckte Sitzplätze;
- e) offene, überdeckte Eingangsbereiche;
- f) 50 % der Grundfläche (inkl. Umfassungsmauern) von Wintergärten;
- g) 50 % der Grundfläche (inkl. Umfassungsmauern) von An- und Nebenbauten, welche nicht zum Wohnbereich gehören, wie Garagen, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 RBV und dergleichen;
- h) nachträgliche Aussenisolierung von bestehenden Gebäuden;
- i) Unterstände, Carports und dergleichen.

Sockelgeschossflächen, welche nicht von einem darüberliegenden Geschoss überdeckt sind, zählen zur Nutzfläche.

⁴ **Nutzungsbonus für energieeffiziente Bauweise**

Bei einer energieeffizienten Bauweise mindestens im MINERGIE-P-Standard oder vergleichbarem Standard kann die Nutzungsziffer in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen um maximal 10 % (relativ) erhöht werden.

Der Qualitätsstandard ist mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen. Der Gemeinderat beantragt, in Beachtung der Einhaltung der Anforderungen, eine Nutzungserhöhung bei der Baubewilligungsbehörde.

Die Umsetzung des Energie-Standards muss durch einen ausgewiesenen Fachplaner begleitet werden. Der Fachplaner orientiert die Gemeinde über die Umsetzung des Energie-Standards in den verschiedenen Bauphasen. Die Kosten für die Begleitung trägt die Bauherrschaft.

MINERGIE-P® bedingt ein eigenständiges, am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept. Ein Haus, das den sehr strengen Anforderungen von MINERGIE-P® genügen soll, ist als Gesamtsystem und in allen seinen Teilen konsequent auf dieses Ziel hin geplant, gebaut und im Betrieb optimiert.

§ 5 Nutzungsübertragung

¹ In den Bauzonen W1, W2 und WG2 ist die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG zugelassen.

² Die Nutzungsübertragung ist nur innerhalb der gleichen Bauzone auf benachbarte Grundstücke erlaubt.

³ Pro Parzelle darf maximal 15 % (relativ) der möglichen Nutzung, gemäss der Zonentabelle § 54 ZR, abgetreten bzw. zusätzlich beansprucht werden.

⁴ Grundstücke, welche bauliche Nutzung abtreten, sind im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu belasten. Die Löschung einer Nutzungsübertragung im Grundbuch kann nur mit der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde erfolgen.

⁵ Die Gemeinde erstellt einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster und führt ihn anhand der 'Baubewilligungen mit Nutzungsübertragung' nach. Im Ausnützungskataster muss die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene bauliche Nutzung eingetragen werden.

Mit der Nutzungsübertragung sollen die Voraussetzungen zur Aktivierung von vorhandenen Nutzungsreserven im überbauten Siedlungsgebiet hergestellt werden.

Prinzipialskizze im Anhang

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

§ 6 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche minimal für eine Begrünung dauernd erhalten und sachgerecht unterhalten werden muss.

² Zur Grünflächenziffer werden angerechnet:

- a) Anlagen von ruderalen, trockenen Lebensräumen zu 100 %;
- b) naturnahe gestaltete Grünflächen, Retentionsanlagen sowie Naturteiche zu 100 %;
- c) Heckenbepflanzungen bzw. Schutzbepflanzungen zu 100 %;
- d) hochstämmige, kronenbildende Bäume (Mindeststammhöhe von 2.0 m) mit 20 m² pro Baum;
- e) begrünte Dächer und begrünte Tiefgaragendächer zu 50 %;
- f) Flächen in der Uferschutzzone bzw. begrünte Flächen in der Grünzone zu 100 %.

³ Nicht zur Grünflächenziffer werden angerechnet:

- a) Waldflächen;
- b) öffentliche Gewässer;
- c) Abstellplätze;
- d) Pools bzw. Schwimmbassins.

⁴ Die anrechenbare Grünflächenziffer ist im Umgebungsplan auszuweisen.

Die Grünflächenziffer kommt in den Gewerbebezonen zur Anwendung. Mit der Grünflächenziffer soll eine minimale Begrünung in den intensiv nutzbaren Gewerbebezonen sichergestellt werden.

Umgebungsplan: § 26 ZR

C.2 DEFINITION DES GEBÄUDEPROFILS

§ 7 Sockelgeschosshöhe

Die Oberkante der Sockelgeschosdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in den zonenspezifischen Bestimmungen (§ 54 ZR) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains liegen.

Definition des gewachsenen Terrains: § 8 RBV

Prinzipskizze im Anhang

§ 8 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschosdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

Prinzipskizze im Anhang

§ 9 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der Sockelgeschosdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

Prinzipskizze im Anhang

² ~~Bei Flachdach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.~~

Sistiert bzw. von Genehmigung ausgenommen

§ 10 Dachprofil

~~Bei der Ermittlung des zonenmässigen (fiktiven) Gebäudeprofils ist der First um mindestens 3.0 m hinter der Fassade liegend anzunehmen.~~

Sistiert bzw. von Genehmigung ausgenommen

zulässige Dachformen:
§ 54 ZR

Prinzipskizze im Anhang

§ 11 Versetzte Gebäudeprofile

¹ ~~Mit Ausnahme der Sockelgeschosse sind übereinander liegende Vollgeschosse mindestens 3.0 m zurückzusetzen.~~

Sistiert bzw. von Genehmigung ausgenommen

Prinzipskizze im Anhang

² Die Bauweise mit versetztem Gebäudeprofil ist nur in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen zulässig.

§ 12 Gebäudeprofil in Gewerbebezonen

¹ Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

Definition des gewachsenen Terrains: § 8 RBV

Prinzipskizze im Anhang

² In den Gewerbebezonen gilt die nach § 12 Abs. 1 ZR ermittelte Gebäudehöhe für eine Gebäudetiefe von 12.0 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 12.0 m neu angesetzt.

Mit einer Staffelung der Gebäude wird auf die Geländeneigung Rücksicht genommen.

§ 13 Erhöhte Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten. Für aufgestellte Sonnenkollektoren auf Flach- und Pultdächern gilt die Überschreitungsbegrenzung gemäss § 20 Abs. 2 ZR.

Gilt in allen Bauzonen z.B. für Liftüberfahrten, Sonnenkollektoren, Lüftung, Kamine, Antennen u. ä. auf dem Dach, sofern sie optisch nicht störend in Erscheinung treten.

§ 14 Abgrabungen am Sockelgeschoss

¹ Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis maximal einem Drittel des Gebäudemfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den zonenspezifischen Bestimmungen (§ 54 ZR) angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Prinzipskizze im Anhang

² In Abweichung zu § 14 Abs. 1 ZR darf in den Zonen W2 und WG3b für Hauseingänge und Garageneinfahrten eine Abgrabung auf maximal 3.0 m sichtbare Sockelgeschosshöhe mit einer Kronenbreite von maximal 8.0 m ohne Änderung des Höhenmesspunktes vorgenommen werden.

Zonen W2 u. WG3b mit Sockelgeschosshöhe von max. 1.5 m

§ 15 Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten

¹ Die Fassadenhöhe von maximal 3.0 m und die Gebäudehöhe von maximal 5.0 m werden jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

An- und Nebenbauten wie z.B. Garagen, Schöpfe, Unterstände u. dgl.

² Bei An- und Nebenbauten mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.

Prinzipskizze im Anhang

§ 16 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks aller zusammenhängender oberirdischen Gebäude (Hauptbauten, eingeschossige An- und Zwischenbauten).

Prinzipskizze im Anhang

² Nicht als zusammenhängend gelten Gebäude (Hauptbauten und eingeschossige Nebenbauten) mit einem minimalen Abstand von 1.0 m und ohne bauliche Verbindungen (Überdachungen u. dgl.).

Bei nicht zusammenhängenden Gebäuden ist die Gebäudelänge separat auszuweisen.

³ Bei versetzten bzw. terrassierten Bauten ist die zulässige Gebäudelänge gesamthaft einzuhalten.

C.3 VORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG

§ 17 Materialisierung

Spiegelnde bzw. gleisende Materialisierung von Fassaden und Dächern ist nicht gestattet.

§ 18 Dachgestaltung

¹ Quergiebel (Widerkehr) sind dann zulässig, wenn der darunterliegende Gebäudeteil mindestens 1.0 m über die Hauptfassade vorspringt. Die Breite des vorspringenden Gebäudeteils darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Der First des Quergiebels muss mindestens 1.0 m unter dem First des Hauptdaches liegen (in Dachneigung gemessen).

² Wird ein Quergiebel erstellt, so sind zusätzliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gestattet. Dachflächenfenster sind gestattet.

³ Beim Mansarddach muss die Neigung der oberen Dachfläche mindestens 15° betragen.

⁴ Flachdächer ab einer Fläche von 100 m² müssen im Minimum zur Hälfte begrünt werden.

§ 19 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35 ° zulässig.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

³ Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten, Kehlen und vom First (in der Dachneigung gemessen) beträgt 1.0 m. Unter den Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

⁴ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

⁵ Für Dachflächenfenster gelten betreffend Anordnung und maximaler Breite die Bestimmungen gemäss § 19 Abs. 2 und 3 ZR.

§ 20 Energieanlagen

¹ Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. –gewinnung wie Solaranlagen (Solarzellen, Sonnenkollektoren), freistehende Wärmepumpen u.a.m. sind zulässig.

² Aufgestellte Solaranlagen auf Flach- und Pultdächern dürfen die Gebäudehöhe gem. § 9 Abs. 2 ZR um die allseitig geltende Profillinie überschreiten. Die Profillinie ist wie folgt definiert:

- a) Höhe ab fertiger Dachkonstruktion: maximal 1.2 m und 45 ° ab Schnittpunkt Fassade mit fertiger Dachkonstruktion
- b) Abstand zur Gebäudefassade: minimal 0.5 m

³ Solaranlagen auf geneigten Dächern dürfen nicht mehr als 15 cm über die Dachhaut hinausragen.

zulässige Dachformen:
§ 54 ZR

Begrünte Flächen von Flachdächern als naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna bzw. als Retentionsspeicher für Meteorwasser.

Im Ortskern kommen zusätzlich die Bestimmungen von § 36 ZR zur Anwendung.

Prinzipskizze im Anhang

Nutzungsbonus für energieeffiziente Bauweise: § 4 Abs. 4 ZR

- Solarzellen (Photovoltaik): zur Stromerzeugung
- Sonnenkollektoren: zur Gewinnung von Warmwasser

Prinzipskizze im Anhang

Im Ortskern kommen zusätzlich die Bestimmungen von § 36 ZR zur Anwendung.

§ 21 Neben- und Einstellräume bei Mehrfamilienhäusern

¹ In Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduits) von mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen.

² In Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind in wettergeschützter Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume (für Fahrräder, Kinderwagen etc.) von mindestens 3 m² pro Wohnung zu erstellen.

§ 22 Aussenanlagen bei Mehrfamilienhäusern

¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind allen Bewohnern zugängliche und zweckmässig ausgestaltete Freiflächen zur Verfügung zu stellen. Die Freiflächen sind in ihrem Zweck dauernd zu unterhalten.

² Die Grösse dieser Freiflächen muss insgesamt mindestens 20 % der geplanten bzw. realisierten Nutzfläche betragen. Die Freiflächen sind im Umgebungsplan gemäss § 26 ZR auszuweisen.

§ 23 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.5 m nicht überschreiten.

² Im flachen Gelände (Neigung ≤ 5 % im Bereich der geplanten Terrainveränderung) darf die Aufschüttung höchstens 1.5 m betragen.

³ Terrainveränderungen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu vermessen.

⁴ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezononen unterliegen keiner Restriktion.

§ 24 Abstellplätze (Parkierung)

¹ Bei Sammelparkplätzen ab 6 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige, einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen.

² Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, so sind offene Abstellplätze grundsätzlich unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig auszugestalten.

§ 25 Immissionsschutz

¹ Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz sind in Kern- und Wohnzonen nicht zugelassen: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, das Abstellen von Altautos, Maschinen und Fahrnisbauten sowie Einrichtungen, welche das Ortsbild beeinträchtigen.

² Der Gemeinderat kann entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen im Rahmen von Baugesuchen verlangen, welche durch die Baubewilligungsbehörde angeordnet werden.

Freiflächen wie z.B.:

- Spielplatz
- Begegnungsplätze mit Sitzgelegenheiten
- etc.

Definition des gewachsenen Terrains: § 8 RBV

Zur Vermeidung von ästhetisch unbefriedigenden Terrainüberhöhungen (potentielle nachbarrechtliche Probleme) in flachen Geländen wird eine geringere maximale Aufschüttung festgelegt.

Bedarf Abstellplätze:
§ 106 RBG / § 70 RBV inkl. Anhang 11

Zu beachten sind die Empfehlungen und Massnahmen des GEP Füllinsdorf.

§ 26 Umgebungsplan

¹ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen ist. Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- a) Angaben zu Terrainveränderungen, mit Angabe der wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.);
- b) Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten;
- c) Grünflächen und Bepflanzungen;
- d) allfällige Kompostierstellen und Abfallsammelstellen bei Mehrfamilienhäusern;
- e) Abstellplätze für Velos und Mofas etc. im Aussenbereich;
- f) Aussenanlagen bei Mehrfamilienhäusern gemäss § 22 ZR;
- g) Nachweis der Grünflächenziffer in Gewerbezonem.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 KERNZONE

§ 27 Kernzone

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 54 ZR

*Kernzone:
§ 22 Abs. 1 RBG*

§ 28 Architektonische Gestaltung und Einfügung

¹ Gestaltung

Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- a) Situierung der Gebäude;
- b) Kubische Erscheinung der Baukörper;
- c) Dach- und Fassadengestaltung;
- d) Material- und Farbwahl;
- e) Elemente des Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzes;
- f) Umgebungsgestaltung.

² Mitspracherecht Gemeinderat

Der Gemeinderat behält sich betreffend der Gestaltung und Einfügung in die Umgebung nach § 28 Abs. 1 ZR ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

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

³ Vorinformationen und Vorabklärungen

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 innerhalb des Dorfkerns in einem frühen Pla-

Frühe Informationen und Abklärungen helfen, Planungskosten und Zeit einzusparen.

nungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubespochen und vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die kantonale Denkmalpflege zur Vorabklärung konsultiert wird.

§ 29 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

Bestehende geschützte Bauten (geschützte Bausubstanz) und bestehende erhaltenswerte Bauvolumen im Dorfkern können im Rahmen des bestehenden Volumens erneuert, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschoszahl bereits überschritten sind. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswerte Bauvolumen.

Die sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung einer bestehenden Baute trägt zur Erhaltung bzw. Verbesserung und Belebung des Dorfkernes bei.

*Geschützte Bausubstanz:
§ 32 ZR*

*Erhaltenswerte Bauvolumen:
§ 33 ZR*

§ 30 Bewilligungspflicht

¹ Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovierungen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren: § 86 ff. RBV

² Farbgebung und –änderung an allen Bauten sowie an einzelnen Bauteilen innerhalb des Dorfkerns sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten (geschützte Bausubstanz) ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei erhaltenswerten Bauvolumen entscheidet der Gemeinderat von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

³ Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

Bewilligungspflicht für Abbruch von Bauten und Bauteilen in Kernzonen: § 120 Abs. 2 RBG.

§ 31 Beiträge für Renovierungen und Sanierungen

¹ Der Gemeinderat kann bei kommunal geschützten Bauten (geschützte Bausubstanz) an Renovierungen und an Sanierungen sowie an Wiederherstellungsmassnahmen Beiträge gewähren.

Beiträge sind möglich für ortstypische Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

² Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes bzw. den vorgenommenen Renovations- und Sanierungsarbeiten sowie Wiederherstellungsmassnahmen, welche zur Verbesserung und Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Der normale Gebäudeunterhalt ist nicht beitragsberechtigt. Der Gemeinderat kann zur Beitragsregelung eine Verordnung erlassen.

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton, gemäss § 12 DHG, Beiträge gewähren.

³ Mit dem Baugesuch ist dazu ein Beitragsgesuch mit Auflistung und Beschreibung der entsprechenden Massnahmen einzureichen. Nach erfolgtem Bauabschluss bzw. erfolgter Abnahme durch die Bauverwaltung ist dem Gemeinderat eine detaillierte Kostenzusammenstellung einzureichen. Allfällige Beiträge werden erst nach Bauabschluss geleistet.

§ 32 Geschützte Bausubstanz

¹ Bauten, welche im Zonenplan als geschützte Bausubstanz qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt bzw. als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes einen hohen Stellenwert und unterstehen dem kommunalen Ortsbildschutz der Gemeinde. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

Bei den im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt und schwarzer Umrandung markierten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen im Inneren und Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

² Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

³ Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

§ 33 Erhaltenswerte Bauvolumen

¹ Bauten, welche im Zonenplan als erhaltenswerte Bauvolumen qualifiziert sind, haben bezüglich ihrer Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten.

² Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

³ Umbauten und Ausbauten sind als konstruktiv fachgerechte Renovationen auszuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Gebäudeteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen.

§ 34 Freiräume

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung hat vorzugsweise mit standortgerechten und einheimischen Arten zu erfolgen.

§ 35 Vorplatzbereiche

¹ Der im Zonenplan ausgeschiedene Vorplatzbereich ist von festen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Gärten, Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie offene Velounterstände, Brunnen, kleine Holzstapel u. dgl. Terrainveränderungen, welche das Orts- und Strassenbild störend beeinträchtigen können, sowie dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

² Einfriedungen und Geländer bei den Vorplätzen haben sich in das Ortsbild einzufügen. Sie dürfen eine Höhe von 1.2 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten und sind in herkömmlicher Art (Eisenstäbe, Staketen, Grünhecken u. dgl.) auszuführen. Einfriedungsmauern und Sichtschutzelemente (Holz, Bambusmatten u. dgl.) sind nicht zugelassen.

³ Die Vorplätze sind unter Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden möglichst wasserdurchlässige Beläge. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Bei Neugestaltungen sind in einem angemessenen Verhältnis einheimische und standortgerechte Bepflanzungen vorzunehmen.

⁴ Änderungen bezüglich Nutzung und Gestaltung der Vorplätze bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 36 Dächer in der Kernzone

1 Dachgestaltung

In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind mit dunkeln und nicht glänzenden Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken.

Für An- und Nebenbauten sind gemäss der Zonentabelle § 54 ZR auch andere Dachformen gestattet. Für die Bedachung von An- und Nebenbauten sind glänzende Bedachungsmaterialien nicht zulässig.

2 Gestaltung der Bauteile an und auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen und eine mit dem Dach farblich abgestimmte Materialisierung zu wählen.

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

Dachflächenfenster sind lagemässig horizontal auf einer Ebene anzuordnen und in die Dachhaut zu integrieren.

Technische Einrichtungen (z.B. Parabolantennen, Lüftungsanlagen etc.) sind nur auf An- und Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Kamine und Lüftungsrohre etc. sollten nach Möglichkeit in Firstnähe angeordnet werden und sind in der Farbe der Dachfläche anzupassen.

Solaranlagen (~~Solarzellen~~ / Sonnenkollektoren) dürfen auf Dachflächen von An- und Nebenbauten ~~sowie von Hauptbauten~~ erstellt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind in matter und dunkler Materialisierung auszuführen. ~~Bei Hauptbauten sind Solaranlagen flächenbündig mit der Dacheindeckung anzuordnen.~~

Vom Regierungsrat nicht genehmigt, siehe RRB

3 Anordnung von Belichtungsbauteilen und Solaranlagen

In der unteren Dachfläche sind 2 Arten von Belichtungsbauteilen gestattet. In der oberen Dachfläche ist nur eine Art von Belichtungsbauteilen gestattet. Die jeweils zulässige Anordnung von Belichtungsbauteilen sowie von Solaranlagen geht aus der Tabelle hervor.

Vom Regierungsrat nicht genehmigt, siehe RRB

	Belichtungsbauteile						Solaranlagen
	Glasziegel	Dachflächenfenster	Kleingaupe	Ochsenaugauge	Schleppgaupe	Giebellukarne	
obere Dachfläche	nein	ja *	ja	ja	nein	nein	ja
untere Dachfläche	ja	ja *	nein	nein	ja	ja	ja

* Die Kombination von Dachflächenfenstern und Schleppgauben bzw. Giebellukarnen auf derselben Dachfläche ist nicht gestattet.

4 Massvorschriften von Belichtungsbauteilen und Solaranlagen

- a) Grossgauben / Lukarnen Frontfläche: max. 1.8 m²
- b) Kleingauben / Ochsenaugauge Frontfläche: max. 0.6 m²
- c) überdeckte Dacheinschnitte Frontfläche: max. 2.5 m²
- d) Dachflächenfenster / Glasziegel Lichtfläche: max. 0.35 m²
- e) Gesamtfläche Dachflächenfenster / Glasziegel Lichtfläche: max. 2 % der Dachfläche

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt am Rande der Bauteile. Die Bemessung von Dachflächenfenstern und Glasziegeln erfolgt in der Fläche der Dachneigung.

Auf der Dachfläche von Hauptbauten sind aufgestellte Solaranlagen nicht gestattet (z. B. senkrecht aufgestellt).

Der untere Teil der Dachfläche entspricht in der Regel dem Raum über dem ersten Dachboden.

Dacheinschnitte sind in der Anordnung wie Lukarnen und Gauben zu behandeln.

Beispiel 1 für Anordnung

- obere Dachfläche: - Ochsenaugauge
- untere Dachfläche: - Solaranlagen - Giebellukarnen

Beispiel 2 für Anordnung

- obere Dachfläche: - Kleingauben (z.B. alle als verglaste Dreiecksgauben)
- untere Dachfläche: - Giebellukarne - Schleppgauben

Beispiel 3 für Anordnung

- obere Dachfläche: - Solaranlagen
- untere Dachfläche: - Dachflächenfenster

Abstandsvorschriften: § 19 ZR

D.2 WOHN- UND WOHN-/GESCHÄFTSZONE

§ 37 Wohnzone

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.

§ 38 Wohn- und Geschäftszone

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 Im Zonenplan Siedlung sind in den Wohn- und Geschäftszonen Bereiche festgelegt, wo auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensive Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

D.3 GEWERBEZONE

§ 39 Gewerbezone

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe. In der Gewerbezone sind Lagerhäuser oder Produktionsstätten im Sinne von Störfallbetrieben zulässig, wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand zur nächsten Wohnzone einhalten.

² In der Gewerbezone G15a und G15b sind in Ergänzung zu § 39 Abs. 1 ZR auch offene Zwischenlager für Primärbaustoffe (z.B. Kies), Recyclingbaustoffe und mineralische Bauabfälle (z.B. Aushub, Humus, Strassenaufbruch, Ausbauasphalt und dergl.) bis zu einer Höhe von 9.5 m ab gewachsenem Terrain gestattet.

³ In der Gewerbezone G15b ist in Ergänzung zu § 39 Abs. 1 und 2 ZR für betriebsbedingte Anlagen (Betonmischwerk und dergl.) eine maximale Höhe von 30.0 m ab gewachsenem bzw. abgegrabenem Terrain zulässig.

⁴ Änderungen an den bestehenden Schutzbepflanzungen gemäss dem Zonenplan Siedlung bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei erforderlicher Entfernung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 54 ZR

Wohnzonen:
§ 21 Abs. 1 RBG

Beispiele nicht störende Betriebe:

- Architektur- / Advokaturbüros
- Versicherungsagenturen
- Arzt- / Zahnarztpraxen
- Reisebüro
- Coiffeurgeschäfte

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 54 ZR

Wohn- und Geschäftszone:
§ 21 Abs. 2 RBG

Beispiele wenig störende Betriebe:

- Quartierladen
- Versicherung
- Restaurant
- Modellbauer
- Sanitärinstallateur, Maler
- Dienstleistungsbetriebe

Zulassung mässig störende Betriebe: § 21 Abs. 3 RBG

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 54 ZR

Gewerbebezonen:
§ 23 RBG

Für die bestehenden Schutzbepflanzungen gelten im Weiteren die Bestimmungen gem. § 47 ZR

D.4 WEITERE ZONEN

§ 40 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

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

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

⁴ Ein angemessener Teil der Grundstücksfläche ist als zusammenhängender, mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Flachdächer von Hauptbauten sind zu begrünen.

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

Zone für öffentliche Werke und Anlagen:
§ 24 RBG

Als naturnahe Grünräume gelten: Mager- und Blumenwiesen, magerere, extensiv genutzte Scherrasen (keine Düngung), Brachland- und Ruderalflächen, Gehölze und Hecken, Kies- und Steinanlagen sowie Weiher und Tümpel.

Betreffend Baumbestand in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die Bestimmungen gemäss § 46 Abs. 3 ZR.

§ 41 Grünzone

¹ Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsraumes und als räumlicher Abstandspuffer zum Wald und zur Bauzone.

² Auf Grünzonen dürfen Gartengestaltungen sowie Fusswege und ungedeckte Sitzplätze angelegt werden, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens 50 % der Grünzone muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein.

³ Terrainveränderungen im Rahmen der Vorschriften gemäss § 23 ZR sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

⁴ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen.

Grünzonen:
§ 27 RBG

§ 62 RBV:
Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern

§ 42 Baumschutzzone

¹ Die Baumschutzzone bezweckt die Erhaltung des Baumbestandes.

² Mit Ausnahme der Obstbäume gelten alle Bäume als geschützt, sofern sie in 1.0 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 1.0 m aufweisen.

³ Die Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Wenn ein geschützter Baum krankheitshalber gefällt werden muss, ist vor dem Fällen die Zustimmung beim Gemeinderat einzuholen. Dieser hat über eine allfällige Ersatzpflanzung zu befinden.

§ 43 Uferschutzzone

¹ Uferschutzzone bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzziel widersprechen, grundsätzlich untersagt. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt.

³ Die offenen Bachläufe sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Gestattet sind Reinigung, Unterhalt des Bachlaufs und die Pflege der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der uferbegleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt.

⁴ In der Regel erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

Uferschutzzone:
§ 13 RBV

§ 44 Archäologische Schutzzone

¹ Archäologische Schutzzone bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

² Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzone werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausschließung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und, soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

³ Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Bodennutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen mit Baumassnahmen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Kantonsarchäologie) einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.

⁴ In archäologisch untersuchten Bereichen oder Bereichen, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen notwendig.

Archäologische Schutzzone:
§ 19 RBV

Archäologiestatut (ArchG) vom
11. Dezember 2002

Entsprechende Abklärungen sind
im Einzelfall mit den zuständigen
Behörden vorzunehmen.

D.5 OBJEKTE

§ 45 Geschützte Brunnen

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

Gebäudeobjekte im Dorfkern sind
in den Bestimmungen zur Kern-
zone enthalten (§ 32 und 33 ZR).

§ 46 Erhaltenswerte Bäume, Baumreihen und Baumbestände

¹ Die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerten Bäume und Baumreihen sind fachmännisch und artgerecht zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden.

² Wenn ein Einzelbaum bzw. Bäume aus der Baumreihe krankheitshalber oder aus anderen zwingenden Gründen gefällt werden müssen, so ist in unmittelba-

Grundlage zur Aufnahme in die
Zonenvorschriften Siedlung bilde-
te das Naturinventar Siedlungs-
raum '07 im Sinne von § 11 NLG.

rer Umgebung ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen bzw. die Baumreihe mit Ersatzpflanzungen wieder zu vervollständigen. Als Ersatz sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Vor dem Fällen ist die Zustimmung beim Gemeinderat einzuholen. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

³ Der vorhandene Baumbestand in den einzelnen öW+A-Zonen und in den im Zonenplan ausgewiesenen Gebieten mit hohem Baumbestand ist zu erhalten. Im Rahmen von baulichen Massnahmen ist der bestehende Baumbestand zu berücksichtigen und allfällige Ersatzmassnahmen (Neupflanzung von Einzelbäumen, Hecken u. a. ökologisch wertvollen Vegetationstypen) vorzusehen.

§ 47 Erhaltenswerte ökologische Flächen und Gehölze sowie bestehende Schutzbepflanzungen

¹ Die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerten ökologischen Flächen und Gehölze sowie bestehende Schutzbepflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten, fachmännisch und artgerecht zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.

² Die Pflege von Gehölzen (zurückschneiden, auslichten bzw. auf den Stock setzen usw.) soll periodisch, jedoch mindestens alle 3 - 5 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an einheimischen und standortgerechten Arten zu fördern, in dem langsamwachsende Arten seltener geschnitten werden.

³ Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zu den ökologischen Flächen und Gehölzen einzuhalten, im Minimum 2.0 m.

⁴ Schränken bestehende Objekte die Überbauung von Parzellen ein, können diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, soweit nötig, entfernt werden. Bedingung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung in unmittelbarer Umgebung. Vor der Entfernung ist die Zustimmung beim Gemeinderat einzuholen. Dieser hat über die Ersatzpflanzung zu befinden.

§ 48 Beiträge für Pflegemassnahmen

Der Gemeinderat kann nachträglich für die sachgemässe Pflege von erhaltenswerten bzw. geschützten Objekten finanzielle Beiträge leisten. Dem Gemeinderat ist dazu ein Gesuch mit Beschreibung der Pflegemassnahmen einzureichen.

E. SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN

§ 49 Quartierplanungen

¹ Quartierpläne, gestützt auf § 37 ff. RBG, sind grundsätzlich in jeder Bauzone möglich.

² Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind unter der Berücksichtigung der in § 49 Abs. 3 ZR definierten Kriterien im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeinde-Versammlung möglich. Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

³ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

Im Gebiet "Ebene" ist ein hoher Baumbestand vorhanden, welcher massgeblich zur Gliederung und Durchgrünung der bestehenden und mehrgeschossigen Überbauung beiträgt. Das Gebiet "Ebene" umfasst den Bereich zwischen der Rheinstrasse und der HPL in der Zone W3a und WG3.

Grundlage zur Aufnahme in die Zonenvorschriften Siedlung bildete das Naturinventar Siedlungsraum '07 im Sinne von § 11 NLG.

§ 37 ff. RBG: Zweck, Inhalt, Form, Verfahren, Änderungen etc. betreffend Quartierplanung

Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen.

Die Mindestfläche eines Quartierplanes soll in der Regel ca. 3'000 m² nicht unterschreiten.

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

- a) Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild (gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung, lage- und umgebungsgerechte Nutzungsdichte);
- b) Wohnqualität und Wohnhygiene (attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Bepflanzung, zweckmässige und sichere Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz, Abstellräume in Mehrfamilienhäusern);
- c) Auswirkungen auf die Nachbarschaft (nachbarschaftsverträgliche Nutzungsdichte und Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung);
- d) Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz (zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz);
- e) Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen.

In der Regel sind Quartierplanungen auf der Stufe eines Überbauungskonzeptes der kantonalen Arealbaukommission zur Begutachtung vorzulegen. Die Arealbaukommission prüft das Überbauungskonzept im Sinne von § 37 Abs. 1 RBG bzw. der nebenstehenden Kriterien.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 50 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung 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. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

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

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahrens mit Zuständigkeit der Gemeinde, das kantonale Bauinspektorat.

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

§ 51 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

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 gemäss § 7 Abs. 2 RBV von den Zonenvorschriften zu beantragen.

² Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

*Ausnahmefälle:
§ 7 Abs. 2 RBV*

§ 52 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben, insbesondere:

- a) Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 3445 vom 08. November 1988 und nachfolgende Mutationen;
- b) Richtplan "Ebene", RRB Nr. 3518 vom 23. Dezember 1968;
- c) Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (für das Siedlungsgebiet), RRB Nr. 2159 vom 16. September 1997.

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

Die im Zonenplan Siedlung ausgewiesenen Gesamtüberbauungen sowie Quartierplanungen bilden eigenständige Nutzungsplanungen (Sondernutzungsplanungen) und bleiben in Rechtskraft.

§ 53 Inkrafttreten

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

§ 31 Abs. 5 RBG

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

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

G. ZONENTABELLE

§ 54 Nutzungsvorschriften der Bauzonen

Zonenbezeichnung	maximale Wohnungszahl pro Baukörper	maximale Vollgeschosszahl	maximale Nutzungsziffer, exkl. Dachgeschoss	maximale Nutzungsziffer für Dachgeschoss	minimale Grünflächenziffer	maximale Sockelgeschosshöhe	maximale Fassadenhöhe	maximale Gebäudehöhe	maximale Gebäuelänge	zulässige Dachform für Hauptbauten	zulässige Dachneigung für Hauptbauten	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	zulässige Dachform / -neigung für Nebenbauten	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
K2	frei	2	65 %	--	--	3.0 m	6.0 m	14.0 m	frei	symmetr. Satteldächer	40 – 50 °	zulässig gemäss Definition	Satteldach Schrägdach	III
W1	2	1	25 %	15 %	--	2.8 m 2.7 m	3.5 m	6.0 m	25.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II/III ⁽¹⁾
W2	frei	2	50 %	15 %	--	1.5 m	6.0 m	9.0 m	35.0 m	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
W3a	frei	3	75 %	5 %	--	2.8 m 2.7 m	8.5 m	12.0 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
W3b	frei	3	75 %	15 %	--	1.5 m	9.0 m	12.0 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II
WG2	frei	2	50 %	15 %	--	2.8 m 2.7 m	6.5 m	9.5 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	II/III ⁽¹⁾
WG3	frei	3	75 %	5 %	--	3.0 m	9.0 m	12.0 m	frei	frei	frei	zulässig gemäss Definition	frei	III
G12	gemäss § 23/5 RBG	--	--	--	15 %	--	--	12.0 m	frei	frei	frei	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	frei	III
G15 G15a G15b	gemäss § 23/5 RBG	--	--	--	15 %	--	--	15.0 m (2, 3)	frei	frei	frei	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	frei	III
öW+A	§ 40 ZR													II ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 Abs. 2 LSV von ES II in ES III für ausgeschiedene Bereiche im Zonenplan Siedlung

⁽²⁾ Höhe für Zwischendeponien in der G15a und G15b gemäss § 39 Abs. 2 ZR: max. 9.5 m

⁽³⁾ Gebäudehöhe für betriebsbedingte Anlagen (Betonmischwerk und dergl.) in der G15b gem. § 39 Abs. 3 ZR: max. 30.0 m

⁽⁴⁾ Gültigkeit der Zuordnung gemäss § 40 Abs. 5 ZR

H. BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	25. Januar 2011
Beschluss des Gemeindekommission:	5. April 2011
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	14. April 2011
Referendumsfrist:	15. April bis 14. Mai 2011
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 17:	28. April 2011
Planaufgabe vom:	29. April bis 28. Mai 2011

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Fritz Hartmann

Der Gemeindeverwalter:



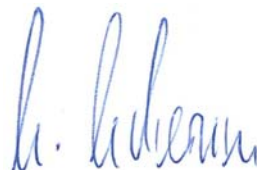
Kurt Sidler

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1596 vom 15. November 2011

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 46 vom 17. November 2011

Der Landschreiber:



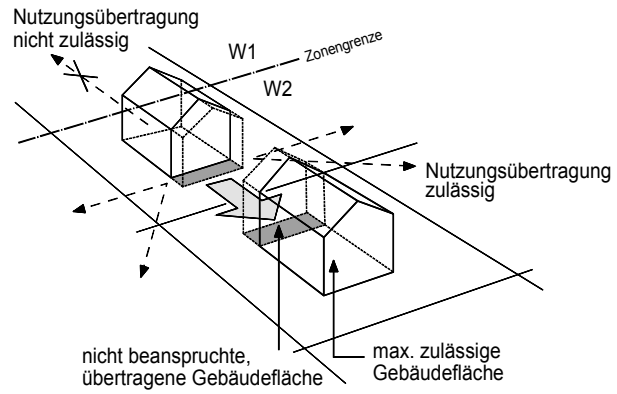
I. ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT (PRINZIPISSKIZZEN)

Verzeichnis der Prinzipskizzen	Seite
Nutzungsübertragung	20
Sockelgeschosshöhe	20
Fassadenhöhe	20
Gebäudehöhe	20
Dachprofil	20
Versetzte Gebäudeprofile	20
Gebäudeprofil in Gewerbebezonen	21
Abgrabungen am Sockelgeschoss	21
Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten	21
Gebäudelänge	21
Dachaufbauten	22
Energieanlagen	22

Bemerkung zu den Prinzipskizzen

Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung und haben somit keine Rechtswirksamkeit.

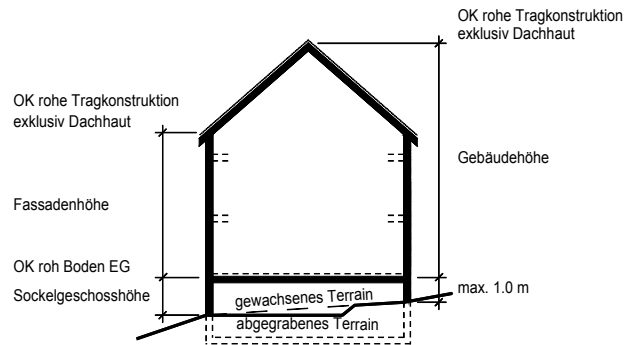
§ 5
Nutzungsübertragung



§ 7
Sockelgeschosshöhe

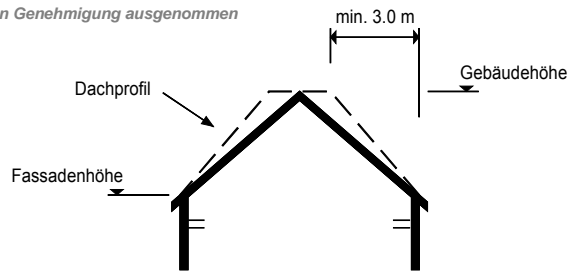
§ 8
Fassadenhöhe

§ 9
Gebäudehöhe



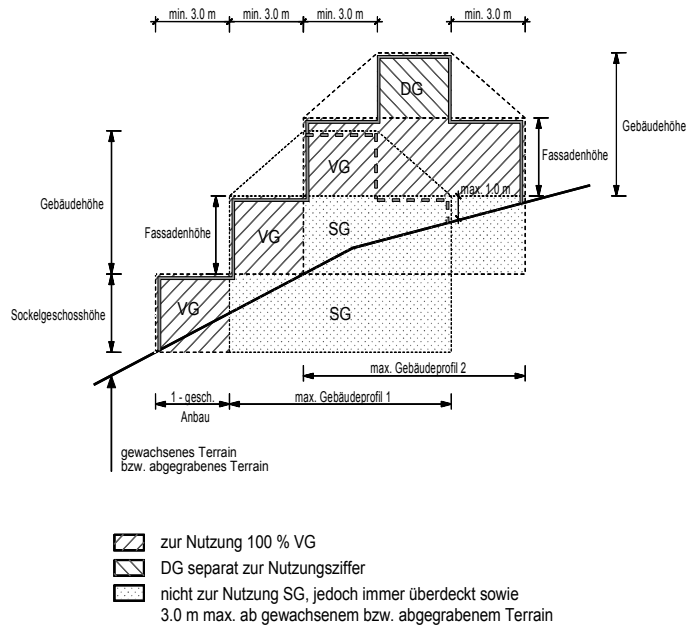
§ 10
Dachprofil

Sistiert bzw. von Genehmigung ausgenommen

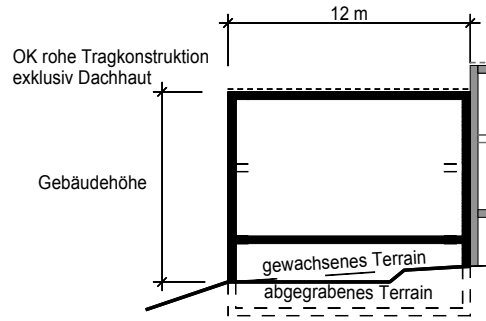


§ 11
Versetzte Gebäudeprofile

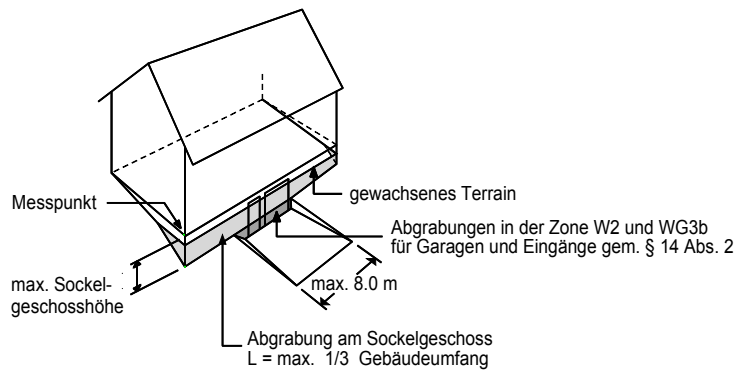
Sistiert bzw. von Genehmigung ausgenommen



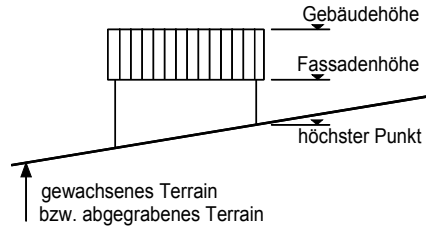
§ 12
Gebäudeprofil in Gewerbebezonen



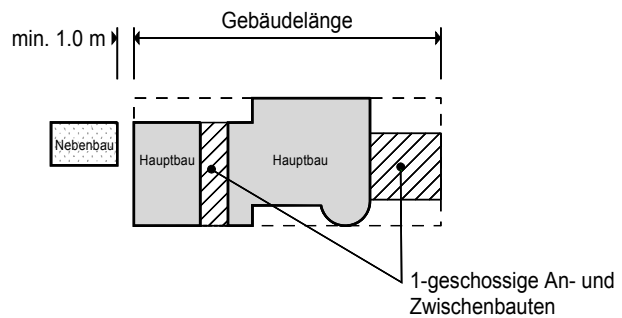
§ 14
Abgrabungen am Sockelgeschoss



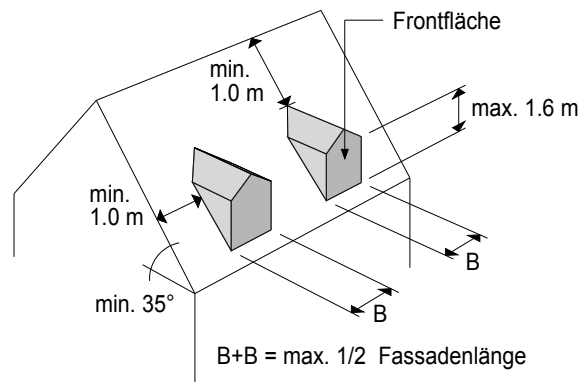
§ 15
Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten



§ 16
Gebäuelänge



§ 19
Dachaufbauten



§ 20
Energieanlagen

