

EINWOHNERGEMEINDE GELTERKINDEN

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

(IN KRAFT SEIT 9. APRIL 1991)

(MIT STAND 24. JUNI 2008)

A. KANTONALE ZONENREGLEMENTS-NORMALIEN SIEDLUNG

Folgende kantonalen Normalien werden als Bestandteil dieser Zonenvorschriften mit beschlossen:

Normblatt Nr.	ZR 1/63	Verfahren und Erläuterungen
Normblatt Nr.	ZR 4/63	Immissionsschutz
Normblatt Nr.	ZR 5/63	Bauliche Nutzung
Normblatt Nr.	ZR 6/63	Gebäudeprofil
Normblatt Nr.	ZR 8/63	Garagen und Abstellplätze
Normblatt Nr.	ZR 9/63	Ausnahmen

Bei allfälligen Widersprüchen zum kantonalen Baugesetz vom 15. Juni 1967 und zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 gehen diese Bestimmungen den kantonalen Normalien vor.

Die Bestimmungen der Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 bleiben vorbehalten.

B. ZONENEINTEILUNG**Zone W2**

		Normblatt:	Ergänzungsbest.:
Vollgeschosszahl	2	-	
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	-	
Bebauungsziffer in %	30 ¹	ZR 5/63	5, 7, 11, 14
Nutzungsziffer in %	keine	ZR 5/63	
Sockelgeschosshöhe in m	1.8 ²	ZR 6/63	6, 10
Fassadenhöhe in m	6.5	ZR 6/63	
Gebäudehöhe in m	9.5	ZR 6/63	
Gebäudelänge in m	23 ³	-	
Dachform	frei	-	
Dachneigung	frei	-	
Dachaufbauten	zulässig gemäss Ergänzungsbest.	-	15
Immissionsschutz	-	ZR 4/63	

Zone WG2

		Normblatt:	Ergänzungsbest.:
Vollgeschosszahl	2	-	
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	-	
Bebauungsziffer in %	30 ⁴	ZR 5/63	5, 11, 14
Nutzungsziffer in %	keine	ZR 5/63	
Sockelgeschosshöhe in m	1.8 ⁵	ZR 6/63	6, 10
Fassadenhöhe in m	6.5	ZR 6/63	
Gebäudehöhe in m	9.5	ZR 6/63	
Gebäudelänge in m	frei	-	
Dachform	frei	-	
Dachneigung	frei	-	
Dachaufbauten	zulässig gemäss Ergänzungsbest.	-	15
Immissionsschutz	-	-	9

¹ Fassung vom 02.11.1995, Mutation Nr. 14, RRB Nr. 1651 vom 11.06.1996, in Kraft seit 11.06.1996. Vom Regierungsrat nicht genehmigt in den nicht erschlossenen Teilen der Gebiete „Ebnet, Huebacher, Eireben“ und „Bodenacher, Langacher, Chuerzi, Laetten“. RRB Nr. 906 vom 24.06.2008: Der Regierungsrat genehmigt die Mutation im Gebiet „Ebnet, Huebacher, Eireben“.

² Fassung vom 02.11.1995, Mutation Nr. 15, RRB Nr. 1651 vom 11.06.1996, in Kraft seit 11.06.1996. Vom Regierungsrat nicht genehmigt in den nicht erschlossenen Teilen der Gebiete „Ebnet, Huebacher, Eireben“ und „Bodenacher, Langacher, Chuerzi, Laetten“. RRB Nr. 906 vom 24.06.2008: Der Regierungsrat genehmigt die Mutation im Gebiet „Ebnet, Huebacher, Eireben“.

³ Fassung vom 09.06.1999, Mutation Nr. 17, RRB Nr. 291 vom 08.02.2000, in Kraft seit 08.02.2000. Zusatzbemerkung des Regierungsrates: „Nebenbauten gemäss § 57 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basellandschaft (RBV) sind zulässig.“

⁴ Fassung vom 02.11.1995, Mutation Nr. 14, RRB Nr. 1651 vom 11.06.1996, in Kraft seit 11.06.1996. Vom Regierungsrat nicht genehmigt in den nicht erschlossenen Teilen der Gebiete „Ebnet, Huebacher, Eireben“ und „Bodenacher, Langacher, Chuerzi, Laetten“. RRB Nr. 906 vom 24.06.2008: Der Regierungsrat genehmigt die Mutation im Gebiet „Ebnet, Huebacher, Eireben“.

⁵ Fassung vom 02.11.1995, Mutation Nr. 15, RRB Nr. 1651 vom 11.06.1996, in Kraft seit 11.06.1996. Vom Regierungsrat nicht genehmigt in den nicht erschlossenen Teilen der Gebiete „Ebnet, Huebacher, Eireben“ und „Bodenacher, Langacher, Chuerzi, Laetten“. RRB Nr. 906 vom 24.06.2008: Der Regierungsrat genehmigt die Mutation im Gebiet „Ebnet, Huebacher, Eireben“.

Zone WG3A

		Normblatt:	Ergänzungsbest.:
Vollgeschosszahl	3	-	
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	-	
Bebauungsziffer in %	25	ZR 5/63	11, 14
Nutzungsziffer in %	keine	ZR 5/63	
Sockelgeschosshöhe in m	1.8 ⁶	ZR 6/63	10
Fassadenhöhe in m	9.5	ZR 6/63	
Gebäudehöhe in m	12.5	ZR 6/63	
Gebäudelänge in m	frei	-	
Dachform	frei	-	
Dachneigung	frei	-	
Dachaufbauten	zulässig gemäss Ergänzungsbest.	-	15
Immissionsschutz	-	-	9

Zone WG3B

		Normblatt:	Ergänzungsbest.:
Vollgeschosszahl	3	-	
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	-	
Bebauungsziffer in % (zus. Geschäftsbau. siehe Ergänzungsbe- stimmungen)	25 (Wohnbau)	ZR 5/63	8, 11
Nutzungsziffer in % (zus. Geschäftsbau. siehe Ergänzungsbe- stimmungen)	keine (Wohnbau)	ZR 5/63	
Sockelgeschosshöhe in m	1.8 ⁷	ZR 6/63	10
Fassadenhöhe in m	9.5	ZR 6/63	
Gebäudehöhe in m	12.5	ZR 6/63	
Gebäudelänge in m	frei	-	
Dachform	frei	-	8
Dachneigung	frei	-	
Dachaufbauten	zulässig gemäss Ergänzungsbest.	-	15
Immissionsschutz	-	-	9

⁶ Fassung vom 02.11.1995, Mutation Nr. 15, RRB Nr. 1651 vom 11.06.1996, in Kraft seit 11.06.1996. Vom Regierungsrat nicht genehmigt in den nicht erschlossenen Teilen der Gebiete „Ebnet, Huebacher, Eireben“ und „Bodenacher, Langacher, Chuerzi, Laetten“. RRB Nr. 906 vom 24.06.2008: Der Regierungsrat genehmigt die Mutation im Gebiet „Ebnet, Huebacher, Eireben“.

⁷ Fassung vom 02.11.1995, Mutation Nr. 15, RRB Nr. 1651 vom 11.06.1996, in Kraft seit 11.06.1996. Vom Regierungsrat nicht genehmigt in den nicht erschlossenen Teilen der Gebiete „Ebnet, Huebacher, Eireben“ und „Bodenacher, Langacher, Chuerzi, Laetten“. RRB Nr. 906 vom 24.06.2008: Der Regierungsrat genehmigt die Mutation im Gebiet „Ebnet, Huebacher, Eireben“.

Zone G1

		Normblatt:	Ergänzungsbest.:
Vollgeschosszahl	frei	-	
Wohnungszahl pro Baukörper	-	ZR 4/63	12
Bebauungsziffer in %	keine	ZR 5/63	12
Nutzungsziffer in %	keine	ZR 5/63	
Sockelgeschosshöhe in m	frei	ZR 6/63	12
Fassadenhöhe in m	frei	ZR 6/63	12
Gebäudehöhe in m	10.0	ZR 6/63	12
Gebäuelänge in m	frei	-	12
Dachform	frei	-	12
Dachneigung	frei	-	12
Dachaufbauten	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	-	12
Immissionsschutz	-	ZR 4/63	12

Zone G2

		Normblatt:	Ergänzungsbest.:
Vollgeschosszahl	frei	-	
Wohnungszahl pro Baukörper	-	ZR 4/63	12
Bebauungsziffer in %	keine	ZR 5/63	12
Nutzungsziffer in %	keine	ZR 5/63	
Sockelgeschosshöhe in m	frei	ZR 6/63	12
Fassadenhöhe in m	frei	ZR 6/63	12
Gebäudehöhe in m	15.0	ZR 6/63	12
Gebäuelänge in m	frei	-	12
Dachform	frei	-	12
Dachneigung	frei	-	12
Dachaufbauten	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	-	12
Immissionsschutz	-	ZR 4/63	12

Zone G3

		Normblatt:	Ergänzungsbest.:
Vollgeschosshöhe	frei	-	
Wohnungszahl pro Baukörper	-	ZR 4/63	12
Bebauungsziffer in %	keine	ZR 5/63	12
Nutzungsziffer in %	keine	ZR 5/63	
Sockelgeschosshöhe in m	frei	ZR 6/63	12
Fassadenhöhe in m	frei	ZR 6/63	12
Gebäudehöhe in m	20.0	ZR 6/63	12
Gebäuelänge in m	frei	-	12
Dachform	frei	-	12
Dachneigung	frei	-	12
Dachaufbauten	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	-	12
Immissionsschutz	-	ZR 4/63	12

Kernzone

Innerhalb dem Perimeter der Kernzonen gelten die Bestimmungen der Ortskernplanung.

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. Auf das Siedlungsbild ist Rücksicht zu nehmen. ...⁸

Quartierplan

Bestehender rechtsgültig bleibender Quartierplan.

⁸ Aufgehoben am 12.11.1992, Mutation Nr. 11, RRB Nr. 805 vom 30.03.1993, mit Wirkung ab 30.03.1993.

Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung

(siehe Erwägungen RRB Nr. 1168 vom 09.04.1991)

1. Die Freihaltung und Pflege der naturnahen Freiräume längs dem Geleisekörper der Bahn erfolgt in Abstimmung mit den Bedürfnissen des Bahnbetriebes.
2. Die Freiräume längs Gewässern sind grundsätzlich naturnah zu erhalten, zu unterhalten oder neu anzulegen.
3. Hochbauten, Autoabstellplätze und Lagerflächen sind ausserhalb des Bahnareals im gesamten Freiraum nicht gestattet.
4. Innerhalb eines Uferstreifens von 4 m Tiefe ab Bachlinie sind bauliche Massnahmen zur Veränderung der natürlichen Geländelinie nur soweit zulässig, als diese wasserbautechnischen Anforderungen entsprechen.
5. Im weiter aussen gelegenen Freiraum sind Anböschungen sowie Bodenverfestigungen gestattet.
Einfriedungen sind nur im äusseren Uferstreifen zulässig.
6. Die Gemeinde kann für den Unterhalt von naturnahen Freiräumen Barbeiträge ausrichten oder Beiträge in Form von Arbeiten oder Materiallieferungen leisten.
7. Die Pflege der im Siedlungsbereich ausserhalb von Bahn und Gewässern ausgeschiedenen naturnahen Freiräumen wird im Rahmen der Nutzungsplanung Landschaft geregelt.

Vorgartenbepflanzung

Vorgartenbepflanzungen können nur im Rahmen eines Um- oder Neubaus verlangt werden. Der Gemeinderat erteilt von Fall zu Fall die notwendigen Weisungen. In der Regel ist ein dichter Lebhag von etwa 2.00 m Höhe anzulegen, verbunden mit hochstämmigen Bäumen im Abstand von etwa 4.00 m.

C. ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN

1. BAUGEBIET (siehe Erwägungen RRB Nr. 1168 vom 09.04.1991)

Das Baugebiet umfasst die bestehenden Siedlungsteile sowie unüberbaute Flächen für den voraussichtlichen Siedlungsbedarf der nächsten 15 Jahre.

Für das Baugebiet gilt zusätzlich das Erschliessungszonen-Reglement der Gemeinde.

2. BAUERWARTUNGSZONEN⁹ (siehe Erwägungen RRB Nr. 1168 vom 09.04.1991)

~~¹Die Bauerwartungszonen legen fest, wo das Baugebiet erweitert werden soll, wenn dafür ein Bedarf besteht.~~

~~²Bauerwartungszonen bleiben vorerst der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Es darf nichts vorgenommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschwert.~~

3. KANALISATIONSRAYON

Der Kanalisationsrayon umfasst sämtliche Flächen, welche im Kanalisationsprojekt einen Abflussquotienten von mindestens 0.25 aufweisen.

4. LÄRMSCHUTZ (siehe Erwägungen RRB Nr. 1168 vom 09.04.1991)

Im Konfliktbereich Schiesslärm/Eisenbahnlärm zu Siedlungsgebieten müssen die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

5. ZONE W2 / WG2: NUTZUNGSANRECHNUNG FREIRÄUME

Wo die Zonen W2, WG2 an naturnahe Freiräume längs Gewässer stossen, darf der im Freiraum liegende Parzellenanteil der Bebauungsziffer zugerechnet werden.

6. ZONE W2 / WG2: ABGRABUNGEN AN VOLLGESCHOSSEN

Abgrabungen zur Freistellung von Vollgeschossen sind vorbehältlich der entsprechenden Bestimmungen zum Sockelgeschoss möglich.

An Fassadenabschnitten, deren Geschossböden nicht über dem äusseren Terrain liegen, dürfen keine dauernd bewohnten Räume anstossen.

7. ZONE W2: TREPPENBAUWEISE

Gestützt auf die allgemeinen Ausnahmebestimmungen von Normblatt ZR 9/63 können in der Zone W2 bei schwierigen topographischen Verhältnissen Treppenbauten erstellt werden. Dabei darf von der Vorschrift über die Bebauungsziffer abgewichen werden.

⁹ Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1168 vom 09.04.1991 nicht genehmigt.

8. ZONE WG3B: GESCHÄFTS- UND KLEINGEWERBEBAUTEN (siehe Erwägungen RRB Nr. 1168 vom 09.04.1991)

In der Zone WG3B darf für eingeschossige Geschäfts- und Kleingewerbebauten die zulässige Bebauungsziffer um 25 % auf insgesamt 50 % erhöht werden. Für diese Bauten sind begrünte Flachdächer gestattet.

9. ZR 4/63: WOHN- / GESCHÄFTSZONE WG (siehe Erwägungen RRB Nr. 1168 vom 09.04.1991)

In Abweichung zum Normblatt ZR 4/63, Ziffer 2, gelten für die Zone WG folgende Bestimmungen:

¹ In den Zonen WG sind Wohnbauten sowie Geschäfts-, Dienstleistungs- wie gewerbliche Kleinbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen sowie geringem Verkehrsaufkommen zugelassen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann besondere Massnahmen zur Verminderung von Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen verlangen.

³ Nicht zugelassen sind: Offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Autoreparaturwerkstätten und Tankstellen, Abstellplätze für Altautos und dergleichen.

10. ZR 6/63: GARAGEN IM SOCKELGESCHOSS

Pro Baukörper darf eine Garagenabfahrt, gegebenenfalls zusätzlich mit einem Hauseingang¹⁰, abgegraben werden. Das Mass der Kronenbreite darf dabei folgende Werte nicht überschreiten:

In den Zonen W2 und WG2: 5.50 m.

In den Zonen WG3A und WG3B: Breite einer Stirnfassade (auch an einer Längsseite zulässig).

11. ZR 8/63: NUTZFLÄCHE DER GARAGEN

In Abweichung von Normblatt ZR 8/63, Ziffer 2 gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Bestimmungen:

Die nicht zur baulichen Nutzung zählende Grundfläche der Garagen darf höchstens 5 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht mehr als 35 m² betragen.

12. ZONE G1, G2, G3: BESTEHENDE WOHNBAUTEN

Bestehende Wohnbauten können umgebaut oder angemessen erweitert werden. Massgebend sind dabei die Vorschriften der Zone W2.

¹⁰ Ergänzung vom 02.11.1995, Mutation Nr. 16, RRB Nr. 1651 vom 11.06.1996, in Kraft seit 11.06.1996.

13. QUARTIERPLANUNGEN

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich, wobei von allen Vorschriften der Basiszone abgewichen werden kann, wenn es die Umstände als richtig erscheinen lassen. Besondere Beachtung ist dabei folgenden Kriterien zu schenken:

- Der nachbarlichen Beeinträchtigung
- Dem Ortsbild
- Dem Landschaftsbild
- Der Kapazität der Zufahrtsstrassen
- Der Kapazität der anschliessenden und zu erstellenden Werkleitungen (GWP/GKP)

² Von Privaten eingereichte Quartierpläne sind durch einen neutralen Experten zu Lasten des Gestaltstellers begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung unterbreitet werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

14. NUTZUNGSERHÖHUNG BEI VERDICHETER BAUWEISE

¹ In den Zonen W2, WG2 und WG3A kann der Gemeinderat für Bauvorhaben mit verdichteter Bauweise der Baubewilligungsbehörde eine Erhöhung der Bebauungsziffer bis auf 30 % beantragen.

² Ausnahmeanträge werden, gestützt auf ZR 9/63, nur für grössere zusammenhängende Projekte geprüft.

15. DACHAUFBAUTEN

1. AUFBAUTEN BEI GENEIGTEN DÄCHERN (*siehe Erwägungen RRB Nr. 1168 vom 09.04.1991*)

Dachaufbauten sind auf jeweils gegenüberliegenden Dächern in Form von Gauben oder Lukarnen zulässig.

Die Lage und Grösse der Aufbauten ist auf die Dachfläche sowie auf die unterliegende Fassade abzustimmen. Die max. Breite pro Aufbau beträgt 2.00 m. Die Zusammenfassung mehrerer Gauben oder Lukarnen zu einem Aufbau ist nicht gestattet.

2. AUFBAUTEN BEI FLACHDÄCHERN

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.50 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf im Maximum 1.0 m hoch sein. Treppenhäuser, Liftaufbauten und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

16. BAUGEBIETSETAPPIERUNG¹¹

1. Das Baugebiet ist unterteilt in zwei Etappen.
2. Das Baugebiet erster Etappe entspricht der Bauzone gemäss Art. 15 RPG.
3. Das Baugebiet zweiter Etappe gilt als Reservefläche, im Sinne von Art. 18.2 RPG, die bis zum Planungshorizont voraussichtlich nicht beansprucht wird.
Es bleibt bis zu einer Umwandlung in Baugebiet erster Etappe der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten.
Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschwert.
4. Die Umwandlung von Baugebiet zweiter in Baugebiet erster Etappe erfolgt gemäss den Paragraphen 3 ff BauG.

17. ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN¹²

1. Zweck

Diese Zone ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die den Sport- und Freizeitaktivitäten dienen und öffentlich zugänglich sind.

2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Bauten haben sich auf das notwendige Minimum zu beschränken und sind durch geeignete Form, Materialisierung und Umgebungsgestaltung in das Landschaftsbild einzupassen.
- 2.2 Zulässig im Bereich Vereinssport sind insbesondere Bauten für Garderoben in angemessener Anzahl, Sanitäräumlichkeiten, Sanitätszimmer, Schiedsrichter- und Technikräume und für Clubwirtschaftslokalitäten, sofern sie im Garderobengebäude integriert sind.
- 2.3 Für den Tennissport (T) kann maximal eine Doppelhalle erstellt werden.
Ersatzbauten auf alter Baustelle (F), Erweiterungsbauten, Unterhalt und zeitgemässe Erneuerungen bis maximal 300m² überbaute Fläche für den Fussballsport sind zulässig:
 - Max. Fassadenhöhe über Spielfeld 5.2 m.
 - Max. Gebäudehöhe über Spielfeld 6.6 m.
 - Walm- oder begrüntes Flachdach.
- 2.4 Mit den Baugesuchsplänen sind verbindliche Angaben über Farb- und Materialwahl zu machen und ein Plan über die Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung einzureichen. Mit einheimischen Sträuchern und Bäumen ist eine Einbettung in der Landschaft und eine ökologische Vernetzung anzustreben.

3. Parkierungsmöglichkeiten

Um die Kantons- und Quartierstrassen von ruhendem Verkehr freizuhalten, sind Velo- und Autoabstellplätze in ausreichender Anzahl bereitzustellen.

¹¹ Ergänzung vom 27.06.1990, Mutation Nr. 4, RRB Nr. 1467 vom 05.05.1992, in Kraft seit 05.05.1992.

¹² Ergänzung vom 14.06.2006, Mutation Nr. 19, RRB Nr. 596 vom 24.04.2007, in Kraft seit 11.04.2008.

4. Erneuerbare Energien

Der Einsatz von erneuerbarer Energie für Heizung und/oder die Warmwasseraufbereitung ist bei neu erstellten Bauten und Anlagen zu prüfen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist dem Gemeinderat ein Energiekonzept mit Varianten der Energieerzeugung einzureichen.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. April 1988.

Einwohnergemeinde Gelterkinden

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

sig. Urs Winistörfer sig. Erich Buser

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1168 vom 9. April 1991.



Die kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung

Die Normblätter ZR 1/63 bis ZR 9/63 haben nicht die Verbindlichkeit eines Normalzonenreglementes. Rechtsverbindlich werden die Normalien erst, wenn sie als Bestandteil des kommunalen Zonenreglementes von der Gemeinde beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt worden sind. Unter diesen Voraussetzungen ist zu beachten, dass bei allfälligen Widersprüchen zur übergeordneten Gesetzgebung - insbesondere zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz und der Verordnung (RBG und RBV) sowie zum Bundesgesetz über die Raumplanung und zur Verordnung (RPG und RPV) - deren Bestimmungen den kantonalen Normalien vorgehen. Ergänzend wird dazu auf die Bemerkungen auf dem Beilageblatt (Seite 17) verwiesen.

Inhaltsübersicht

- ZR 1/63 Verfahren und Erläuterungen
- ZR 2/63 Gebietsausscheidung
- ZR 3/63 Zoneneinteilung
- ZR 4/63 Immissionsschutz
- ZR 5/63 Bauliche Nutzung
- ZR 6/63 Gebäudeprofil
- ZR 7/63 Dachaufbauten
- ZR 8/63 Autogaragen und -abstellplätze
- ZR 9/63 Ausnahmen

Die kantonalen Zonenreglement-Normalien

Der Text der Normblätter und der zugehörigen Kommentare entspricht dem Originaltext der kantonalen Ausgabe.

Allgemeines

Zur Zeit werden in den meisten Gemeinden unseres Kantons Neuplanungen oder Planungsrevisionen durchgeführt. Diese Zeit des planerischen Umbruchs bietet die einzigartige Gelegenheit, das bisherige Zonenreglementsgewirr zu beheben, die von Gemeinde zu Gemeinde verschiedenen Begriffsinterpretationen zu vereinheitlichen und die grösstenteils ungenauen Formulierungen in den Reglementen zu präzisieren. Bereits im Jahre 1958 wurde mit der Schaffung eines ersten Entwurfes zu einem Normalzonenreglement ein Anlauf in dieser Richtung unternommen. Das Standardreglement eines privaten Planungsbüros und der Zonenreglementsentswurf 1962 der Baudirektion verfolgten die gleiche Absicht. Als Abschluss dieser Entwicklung müssen die vorliegenden, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Schwörer + Bütler, Liestal, geschaffenen Zonennormalien angesehen werden. In ihnen sind die mit den erwähnten Reglementsentwürfen gemachten Erfahrungen, aber auch die Anregungen aus Fachkreisen und Gemeinden, berücksichtigt. Als Resultat einer eingehenden Prüfung der eigentlichen Aufgabe der Zonenvorschriften beschränken sich die Normalien darauf, nur die öffentlichen Interessen zu wahren. Alle bisherigen Bestimmungen, die nicht oder nur vermeintlich diesem Zwecke dienen, wurden fallengelassen. Als Beispiel sei hier die bisherige Beschränkung des Dachstockausbaues zu Wohnzwecken erwähnt, deren Vorhandensein im öffentlichen Interesse nicht mehr gerechtfertigt ist, wenn das Gebäudeprofil und die Art der Dachaufbauten klar geregelt sind.

Den Normblättern kommt nicht die verbindliche Wirksamkeit eines Normalzonenreglementes zu. Die Vereinheitlichung der Begriffe und Interpretationen kann daher nur auf freiwilliger Basis erreicht werden. Rechtskräftig werden die Normalien erst, wenn die Gemeindeversammlung einen entsprechenden Beschluss fasst und dieser vom Regierungsrat genehmigt worden ist.

Sollte es sich im Laufe der Zeit als notwendig erweisen, so können die Normblätter ergänzt oder abgeändert werden. Dadurch wird es den Gemeinden möglich sein, ihre Zonenvorschriften ohne grosse Aufwendungen immer wieder den neuesten Erkenntnissen anzupassen.

Aufbau der Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften setzen sich aus vier Bestandteilen zusammen, nämlich aus dem Zonenplan, der Legende, den mitbeschlossenen kantonalen Normalien und den Ergänzungsbestimmungen.

Der Zonenplan soll die Baugebietsausscheidung (ZR 2), die Zoneneinteilung (ZR 3) sowie Ort und Art von Ausnahmeüberbauungen (ZR 9) enthalten.

In der Legende legt die Gemeinde die für die einzelnen Zonen geltenden Werte fest. Sie regeln die zulässige Immissionsstufe (ZR 4), die bauliche Nutzung (ZR 5), das Gebäudeprofil (ZR 6), die Dachaufbauten (ZR 7) sowie die Dachform, die Gebäudelänge und die Wohnungszahl. Im weiteren soll die Legende die Werte für Ausnahmeüberbauungen (ZR 9 Ziff. 2 und 3) enthalten.

Die kantonalen Normalien enthalten neben allgemeinen Vorschriften die Definitionen und Interpretationen der in der Legende verwendeten Begriffe.

Ergänzungsbestimmungen sind Vorschriften, die von der Gemeinde geschaffen werden müssen, wenn aus irgendeinem stichhaltigen Grunde von den kantonalen Normalien abgewichen werden soll.

Dieser Aufbau der Zonenvorschriften weist verschiedene Vorteile auf. So ist es u. a. möglich, die bereits erwähnte Vereinheitlichung der Begriffe zu erreichen, ohne dass dadurch die Rechte der Gemeinden, die eigentlichen Zonenwerte selbst festzulegen, geschmälert werden. Aber auch bei der Beratung der Zonenvorschriften oder der Prüfung von Baugesuchen dürfte gegenüber den bisherigen Verhältnissen eine wesentliche Vereinfachung eintreten.

Verfahren und Erläuterungen

Ortsplanung
Zonenreglement

Normblatt Nr.

ZR 1/63

1. Zonenvorschriften

Der Zonenplan, die Legende, die von der Einwohnergemeindeversammlung mitbeschlossenen kantonalen Normalien und die Ergänzungsbestimmungen bilden als Zonenvorschriften der Gemeinde eine Einheit.

2. Anwendungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung auf alle Neu- und Umbauten.

3. Anwendung der Vorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Bestimmungen. Bei vorschriftswidrigen Bauvorhaben hat er fristgemäss Einsprache zu erheben. In allen Fällen bleibt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Rechts- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden vorbehalten. Zuwiderhandlungen werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz bestraft.

4. Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle früheren, nicht in diese Regelung übernommenen Zonenvorschriften sind aufgehoben.

5. Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Kommentar:

Die Bestimmungen dieses Normblattes sind formeller Natur und bedürfen im grossen ganzen keiner Erläuterungen. Einzig der Hinweis auf die Rechts- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden, wie er unter Ziffer 3 dieses Normblattes aufgeführt ist, bedarf einiger näherer Erklärungen.

Vielfach wird die Auffassung vertreten, die Gemeinde sei in Ermessensfragen oder in der Anwendung von Ausnahmebestimmungen allein zuständig und jede Überprüfung solcher Gemeindeentscheide durch die kantonalen Instanzen stelle eine Verletzung der Gemeindeautonomie dar. Diese Auffassung ist, wie aus den entsprechenden baugesetzlichen Bestimmungen hervorgeht und wie das Bundesgericht wiederholt festgestellt hat, irrtümlich. Wohl sind die Gemeinden befugt, im Interesse der baulichen Entwicklung Zonenpläne samt den dazugehörigen Reglementen aufzustellen. Auch fällt ihnen die Aufgabe zu, die Anwendung der Zonenvorschriften zu überwachen und allfällige Ausnahmebegehren zu prüfen. Die Erteilung der Baubewilligung dagegen, wie auch die Behandlung allfälliger Einsprachen, ist Sache der kantonalen Behörden.

Dass nun, und dies ganz besonders bei der Behandlung von Einsprachen, der Rekursinstanz im Rahmen des sachlichen Ermessens eine Überprüfungsbefugnis vorbehalten bleiben muss, ist offensichtlich, denn ohne eine solche wäre das Einspracheverfahren nur noch eine sinnlose Formsache.

Die Rechtslage, wie sie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt ist, hat mit oder ohne entsprechenden Hinweis in den Gemeindereglementen ihre Gültigkeit. Es hat sich jedoch in verschiedenen Fällen für die Baugesuchsteller als sehr nachteilig erwiesen, wenn in den Reglementen eine diesbezügliche Anmerkung fehlt.

Immissionsschutz

Ortsplanung
Zonenreglement

Normblatt Nr.
ZR 4/63

1. Grundsatz

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.

2. Abstufungen

Wohnbau W

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte

Wohn-/Geschäftsbau WG

In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten sind wenigstörende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenigstörenden maschinellen Einrichtungen

Gewerbe G

Unter den Begriff Gewerbe fallen nicht übermässig störende Betriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten; Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen

Industrie J

Zu den Industrien gehören Betriebe, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

3. Ausnahmen

Zonenfremde Gewerbe- und Industriebetriebe können weiterbestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Auf Antrag des Gemeinderates kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bei solchen Erweiterungsbauten von der zonenmässigen Ausnützung abgewichen werden.

Kommentar:

Die Regelung des Immissionenschutzes sieht eine Abstufung der zulässigen Störwirkungen in verschiedene Gruppen vor. Diese Differenzierung erstreckt sich nicht nur auf die materiellen, sondern auch auf die ideellen Immissionen und umfasst somit alle gerichtlich anerkannten Störwirkungen.

In der ersten, als Wohnbau bezeichneten Stufe sind nur geringfügige Immissionen zulässig, wobei selbst dem Zubringerverkehr Schranken auferlegt werden.

Die zweite Stufe ist für den Wohn-/Geschäftsbau reserviert und weist gegenüber dem Wohnbau in allen Immissionsarten eine Lockerung auf.

Die dritte Stufe ist für das Gewerbe vorgesehen. Obwohl eine Unterscheidung zwischen Gewerbe und Industrie heute kaum mehr möglich ist, wird der herkömmliche Begriff Gewerbe für diese Stufe verwendet. Es soll damit verdeutlicht werden, dass in solchen Gebieten wohl Fabrikanlagen, Lagerhäuser etc. zulässig sind, diese aber im Gegensatz zur Stufe 4 (Industrie) hier nicht übermässig stören dürfen.

Als logische Folge der vorangegangenen Abstufung enthält die vierte, als Industrie bezeichnete Immissionsstufe keinerlei Einschränkungen bezüglich der Störungen. Sie kann daher nur dort zur Anwendung gelangen, wo keine Beeinträchtigung der Wohngebiete möglich ist, was in unserem dichtbesiedelten Gebiet sehr schwierig sein dürfte.

Das System der Immissionsabstufung entbindet die zuständigen Instanzen nicht völlig von Ermessensfragen. Immerhin werden solche Entscheide durch die aufgeführten Beispielgruppen wesentlich vereinfacht.

Die Abkürzungen W, WG, G und J geben in der Legende die zulässige Immissionsstufe der einzelnen Zonen an und dienen gleichzeitig als Bezeichnung derselben.

Bauliche Nutzung

Ortsplanung
Zonenreglement

Normblatt Nr.

ZR 5/63

1. Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungs- und die Nutzungsziffer festgelegt.

2. Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile (ausgenommen Wald) können in die Berechnung der Nutzung einbezogen werden; die innerhalb des Baugebietes zulässige Nutzung darf jedoch höchstens um 20 % überschritten werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsbeurteilung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

3. Bebauungsziffer

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

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8

4. Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

5. Nutzungsumlagerung

In Ausnahmefällen kann eine Nutzungsumlagerung gestattet werden, wobei ein Abweichen von der Bebauungsziffer möglich ist.

In diesen Fällen werden folgende Zuschläge zur Nutzfläche gewährt:

$\frac{1}{4}$ der überbaubaren Fläche, wenn bei geneigten Dächern im Dachgeschoss keine Aufbauten zugelassen sind.

$\frac{1}{2}$ der überbaubaren Fläche, wenn im Dachgeschoss Aufbauten zugelassen sind.

$\frac{1}{2}$ der überbaubaren Fläche, wenn das in der Legende angegebene Mass des Sockelgeschosses mehr als 2.50 m beträgt.

6. Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die 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.

7. Parzellierung

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

Kommentar:

Bisher wurde die bauliche Nutzung durch die Bebauungsziffer und die Stockwerkzahl festgelegt. So wurde z. B. bestimmt, dass ein Sechstel der Grundstückfläche zweistöckig überbaut werden kann (Abb. 1).

Diese Regelung führt nun in der Praxis laufend zu Schwierigkeiten. Häufig streitet man sich darum, was zur überbauten Fläche zählt und was nicht: rechnet man Balkone, Sitzplätze, Hallen, Windfänge und dergleichen dazu oder nicht? Die meisten Reglemente schweigen sich über diese Frage aus. Wohl könnte man klar festlegen, dass die oben erwähnten Bauteile nicht zur Bebauungsziffer zählen. Es sind jedoch zahlreiche Fälle aus Gemeinden mit solchen Regelungen bekannt, die zeigen, was für Auswüchse durch die Freigabe dieser Bauteile entstehen können.

Zählte man aber alle erwähnten Bauteile zur Bebauungsziffer, so würden sie gar nicht erstellt, weil eine Ausnutzung für Wohnräume finanziell wesentlich interessanter ist. Das aber ist sowohl in gestalterischer als auch in wohngyienischer Hinsicht ein Verlust. Besonders bei Mehrfamilienhäusern sind z. B. Balkone oder offene Spielhallen dringend erwünscht.

Die Regelung der baulichen Nutzung nach Normblatt ZR 5 versucht nun, beiden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen. Es wird deshalb durch die Bebauungsziffer eindeutig fixiert, wieviel von der Parzelle überbaut werden darf. Dabei zählen einzig die in Ziffer 3 aufgeführten Bauteile nicht.

Zusätzlich gibt dann die Nutzungsziffer an, wie gross die Summe der Geschossfläche im Verhältnis zur Parzellenfläche sein darf. Auch hier, d. h. in Ziffer 4, werden Bauteile aufgezählt, die nicht zur Nutzungsfläche gerechnet werden.

Es mag auf den ersten Blick erstaunen, dass die nicht zählenden Bauteile bei der Bebauungsziffer anders sind als bei der Nutzungsziffer, um so mehr als ja die Nutzungsziffer aus der Stockwerkzahl und der Bebauungsziffer errechnet werden kann. Darin aber liegt das Neue der vorliegenden Regelung. Die gesetzte Nutzungsziffer soll im Normalfall kleiner gewählt werden, als sie sich aus Stockwerkzahl und Bebauungsziffer ergibt. Diese Differenz lässt dann nämlich, wie die nachfolgenden Beispiele zeigen, einen gestalterischen Spielraum offen und fördert gleichzeitig die Erstellung von wohngyienisch erwünschten Bauteilen wie Balkone, offene Hallen etc. Im weitem erklärt sich aus dieser Differenz aber auch, weshalb die nicht zählenden Bauteile bei der Bebauungsziffer und bei der Nutzungsziffer nicht identisch sind. Diese neue Regelung gestattet folgende noch weiter variierbare Möglichkeiten (Abb. 2–5).

Abb. 1
Bisherige Regelung
Bauliche Nutzung durch Bebauungsziffer und Stockwerkzahl festgelegt.

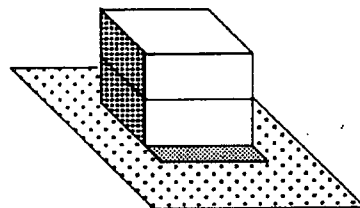
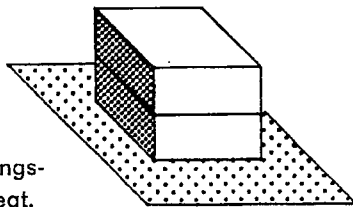


Abb. 3
Nutzbare Fläche gleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Restfläche durch Balkon belegt.

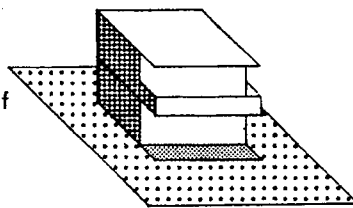


Abb. 2
Nutzbare Fläche gleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Fläche nicht voll belegt.

Abb. 4
Nutzbare Fläche ungleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Fläche durch das Obergeschoss voll belegt.

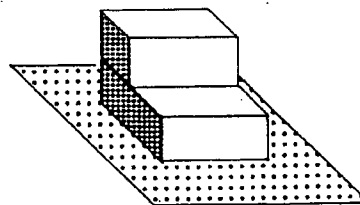
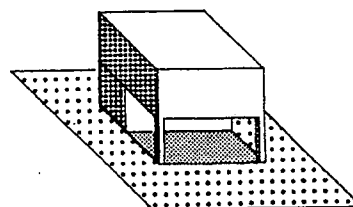


Abb. 5
Nutzbare Fläche ungleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Fläche durch das Erdgeschoss voll belegt.

1. Für Wohnbauten

Sockelgeschoss

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende 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 Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in der Legende angegebenen Mass in Erscheinung treten.

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

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Versetzte Geschosse

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

2. Für Gewerbe- und Industriebauten

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

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

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

Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in diesen bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

Kommentar:

Als Messebene des Gebäudeprofils für Wohnbauten gilt die Oberkante der Sockelgeschossdecke. Von ihr aus werden die Sockelgeschosshöhen abwärts und die Fassaden- sowie die Gebäudehöhen aufwärts gemessen (Abb. 6).

Die Höhe des Sockelgeschosses wird durch ein festes und ein variables Mass fixiert. Dadurch ist es möglich, den topographischen Gegebenheiten der einzelnen Zonen besser Rechnung zu tragen.

Die Masse des Sockelgeschosses beziehen sich auf das gewachsene Terrain. Als gewachsenes Terrain gilt die natürliche, ursprüngliche Terrainlinie.

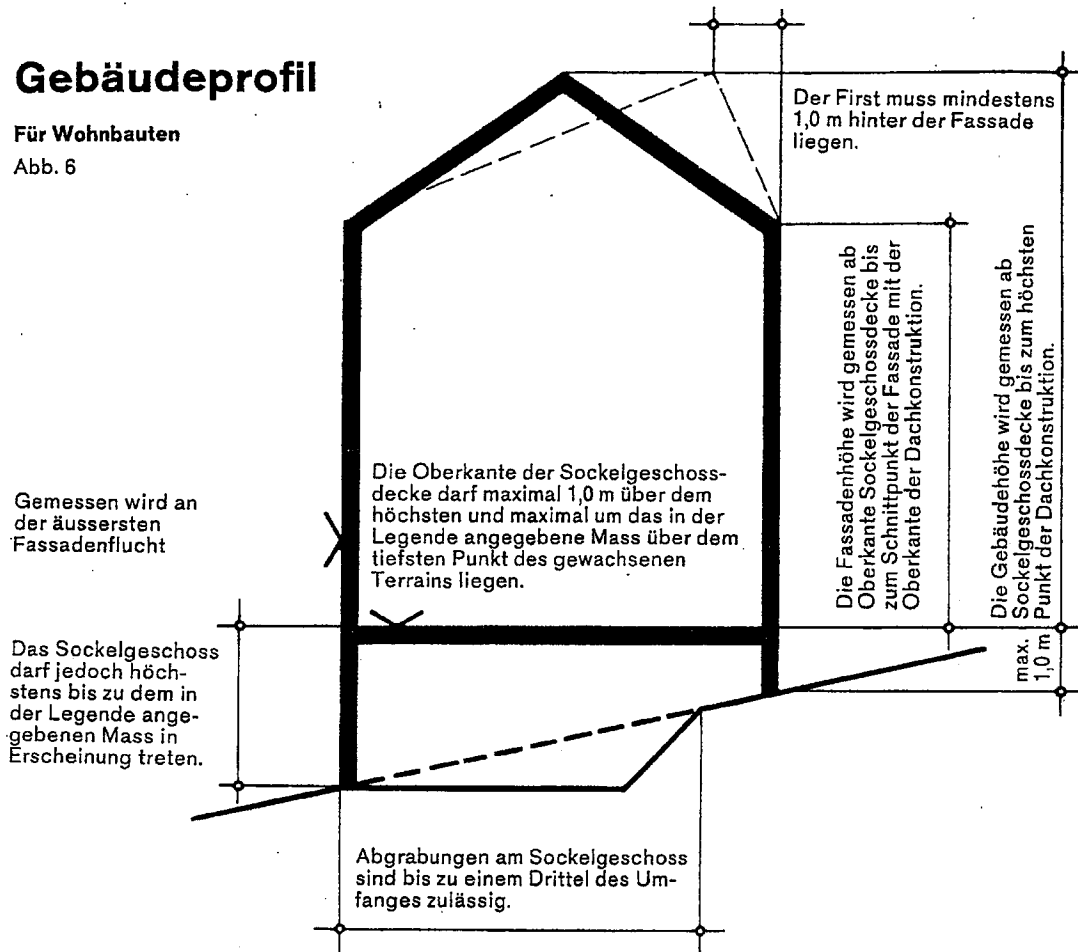
Durch die Möglichkeit der Abgrabungen am Sockelgeschoss lässt sich, sofern das variable Höhenmass es zulässt, eine vermehrte Freilegung und eine vernünftige Ausnützung desselben erreichen.

Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe für Gewerbe- und Industriebauten erfolgt nur durch ein Mass (Abb. 7). Sie ist vor allem im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Alle übrigen Beschränkungen, wie sie in Wohnzonen vorgesehen sind, würden in diesen Zonen zu weit führen.

Gebäudeprofil

Für Wohnbauten

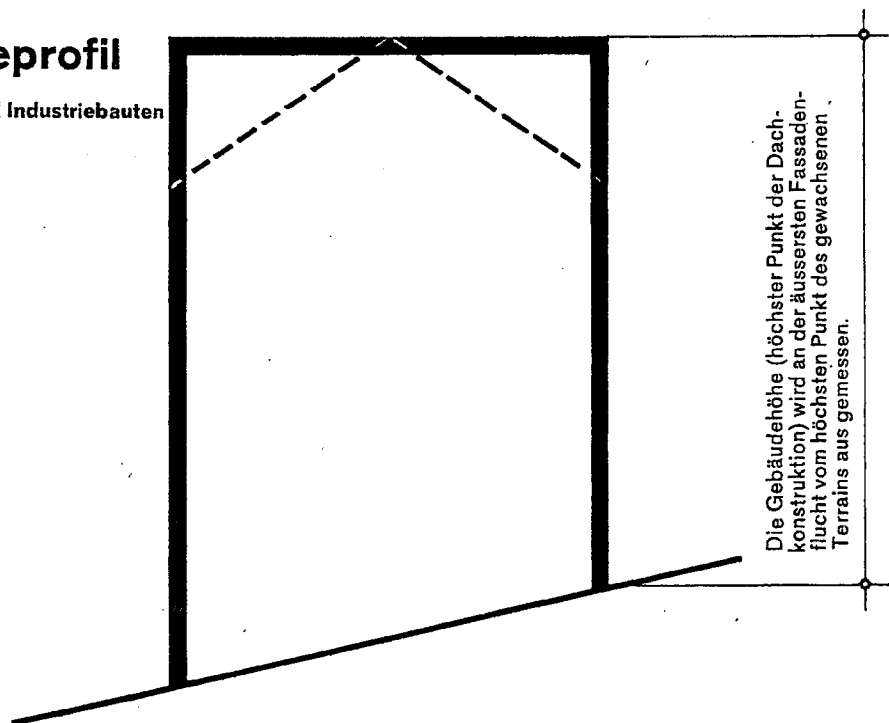
Abb. 6



Gebäudeprofil

Für Gewerbe- und Industriebauten

Abb. 7



Autogaragen und -abstellplätze

Ortsplanung
Zonenreglement

Normblatt Nr.
ZR 8/63

1. Erforderlicher Parkraum

Bei Neubauten und grösseren Umbauten muss pro 110 m² Wohnnutzfläche bzw. pro 60 m² Betriebsnutzfläche ein Abstellplatz oder eine Garage geschaffen werden. Restflächen zählen voll. Bei verkehrsintensiven Bauten (Restaurants, Versammlungsräume, Gewerbe- und Industriebauten etc.) legt die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates die Anzahl der Abstellplätze fest.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen.

2. Nutzungsberechnung

Nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Garage von 35 m² Grundfläche
- bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m² Wohnnutzfläche – Restflächen zählen voll – je eine Garage von 20 m² Grundfläche. Diese Bestimmung findet nur Anwendung, wenn sich die Unterbringung der Garagen im Sockelgeschoss aus ästhetischen oder topographischen Gründen nicht rechtfertigen liesse.
- unterirdische Garagen
- in den Hang gebaute Garagen, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen

Werden die nicht zur Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche.

3. Gebäudeprofil der Garagen

Die Fassadenhöhe angebauter oder freistehender Garagen darf maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Garagen mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

Kommentar:

Die Zahl der Motorfahrzeuge nimmt in unserem Kanton von Jahr zu Jahr stark zu und bewirkt, dass vielerorts die Parkverhältnisse in vermehrtem Mass unhaltbar geworden sind. Noch immer werden jedoch Bauten erstellt, ohne dass für genügend Abstellplätze gesorgt wird. Die Bewohner solcher Häuser sind gezwungen, ihre Fahrzeuge auf den für den fliessenden Verkehr dimensionierten Strassen zu parkieren. Strassenverbreiterungen oder die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen drängen sich daher immer mehr auf und stellen die Gemeinden vor fast unlösbare finanzielle Aufgaben.

Aus den angeführten Gründen wurde bei der Ausarbeitung der Normalien den Vorschriften über die Garagen und Abstellplätze grösste Beachtung geschenkt. Mit der vermehrten Zulassung von zusätzlichen, nicht zur Nutzung zählenden Garagen allein kann jedoch die Parknot nicht beseitigt werden. Es ist daher notwendig, vorzuschreiben, dass bei jedem Bauvorhaben eine Mindestzahl von Abstellplätzen errichtet werden muss.

Zur Lösung des Parkproblems ist eine Lockerung der bisherigen Praxis über die Zulassung von zusätzlichen, nicht zur Nutzung zählenden Garagen unumgänglich. Andererseits können, wie die Untersuchungen ergeben haben, solche Bauten eine wesentliche Beeinträchtigung der Freifläche zur Folge haben. Dieser Umstand fällt vor allem bei Mehrfamilienhäusern ins Gewicht. Mit den neuen Bestimmungen wird deshalb angestrebt, dass beim Bau von solchen Häusern die Garage ohne Nutzungsverluste im Hauptgebäude untergebracht wird.

Ausnahmen

Ortsplanung
Zonenreglement

Normblatt Nr.

ZR 9/63

1. Allgemeiner Art

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten.

Dies gilt insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung ver-
nünftig ermöglicht
- für ausgesprochene Härtefälle
- wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in den erhaltenswürdigen Ortskern einfügt.

2. Für Gesamtüberbauungen

Zuständigkeit der Gemeinde

Die Gemeindeversammlung legt die Gebietsabgrenzung, das minimale Ausmass von Teilüberbauungen, die zulässige Nutzung und die maximale Geschosshöhe fest. Sie überträgt dem Gemeinderat die Kompetenz zur Abänderung der Erschliessungsanlagen.

Für das weitere Vorgehen ist der Gemeinderat zuständig.

Kriterien

Es können nur wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte bewilligt werden, die zudem gegenüber einer zonenmässigen Überbauung wesentliche Vorteile aufweisen müssen.

Verfahren

Der Gemeinderat überprüft das Gesamtüberbauungsprojekt und überweist es der Baudirektion zur generellen Begutachtung.

Bei zustimmendem Bericht bzw. nach Einhaltung der Abänderungsbedingungen trifft der Gemeinderat mit den Eigentümern die notwendigen Vereinbarungen über

- Lage, Grösse, Nutzfläche, Geschosshöhe, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten
- Abstellflächen
- Gestaltung der Freiflächen
- Landabtretungen für den Strassenbau
- Baulandumlegungen
- neue Strassenführungen
- Dienstbarkeiten usw.

Erschliessungsanlagen können im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgeändert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Gesamtkonzeption der Ortsplanung gewahrt bleibt.

Das Gesamtüberbauungsprojekt ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Der Gemeinderat überweist das Gesamtüberbauungsprojekt und die unerledigten Einsprachen an den Regierungsrat zur Genehmigung bzw. zum Entscheid.

3. Gemäss Richtplan

Die Gemeindeversammlung kann für Gebiete, die im Zonenplan zu umgrenzen sind, von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Richtpläne beschliessen.

Der Richtplan dient als Grundlage für die Beurteilung der Bauvorhaben. Seine Grundkonzeption muss in jedem Falle gewahrt werden.

Bewilligungen können nur für wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte erteilt werden.

Kommentar:

Dieses Normblatt unterscheidet zwischen Ausnahmen allgemeiner Art, Ausnahmen für Gesamtüberbauungen und Ausnahmen nach Richtplan.

Die Ausnahmen allgemeiner Art sind für die Behandlung von Einzelfällen gedacht, wobei unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von den Zonenvorschriften abgewichen werden kann. Solche Bestimmungen geben immer wieder zu Diskussionen Anlass und sind aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit nicht gerne gesehen. Die Praxis zeigt nun aber, dass sich auf Grund der Zonenvorschriften Härtefälle oder unvernünftige Lösungen ergeben können. An klare Kriterien gebundene Ausnahmegesamtvorschriften sind daher eine dringende Notwendigkeit.

Den Ausnahmebestimmungen für Gesamtüberbauungen kommt die Bedeutung sekundärer Zonenvorschriften zu. Die Gemeindeversammlung kann für im Zonenplan markierte Gebiete, die sich für Gesamtüberbauungen eignen, ausser den normalen Zonenvorschriften Bestimmungen für Gesamtüberbauungen festlegen. Diese gelten, wenn sich die Grundeigentümer vertraglich bereit erklären, ihre Grundstücke nach einer einheitlichen Gesamtkonzeption zu überbauen. Solche Überbauungen werden in Vertragsplänen verbindlich festgelegt.

Richtpläne sind gegenüber Vertragsplänen, wie sie bei Gesamtüberbauungen zur Anwendung gelangen, flexibel, denn sie legen eine Überbauung nicht absolut verbindlich fest, sondern sie enthalten die möglichst anzustrebende Grundkonzeption. Sie eignen sich daher besonders für die Sanierung von Quartieren und Ortskernen. In derartigen Verhältnissen wird es sich immer wieder ergeben, dass im Interesse einer befriedigenden städtebaulichen Gesamtkonzeption auf eine einheitliche Nutzung der Grundstücke verzichtet werden muss. Es ist daher angezeigt, dass der für die Beurteilung von Ausnahmebegehren massgebende Richtplan mit der Autorität der Gemeindeversammlung versehen wird.

Übersichtsschema über das Zusammenwirken der Planungsvorschriften

Zonenvorschriften

Durch Gemeindeversammlung zu genehmigen, öffentlich aufzulegen und durch Regierungsrat zu sanktionieren

Bestandteile:

Zonenplan oder Teilzonenplan

Durch die Gemeinde erlassene Massnahmen und Vorschriften

Legende

Durch die Gemeinde erlassene Massnahmen und Vorschriften

Kantonale Normalien

Durch den Kanton erlassene Regelungen und Vorschriften

Ergänzungs-Bestimmungen

Durch die Gemeinde erlassene Massnahmen und Vorschriften

Inhalt:

		ZR 1 Verfahren und Erläuterungen	
Umgrenzung des Baugebietes		ZR 2 Regelung der Gebietsauscheidung und der Anschlüsse an die Werkleitungen	
Ausscheidung von Bauzonen und Spezialzonen	Festlegung folgender Kriterien für die ausgeschiedenen Bauzonen: — Zonenbezeichnung und Immissionsstufe — Vollgeschosszahl — Zahl der Wohnungen/Kubus — Grösse der Bebauungsziffer — Grösse der Nutzungsziffer — Sockelgeschosshöhe — Fassadenhöhe — Gebäudehöhe — Gebäudelänge — Dachformen, Dachneigungen — Zulässigkeit von Dachaufbauten	ZR 3 Definition der Bauzonen und Spezialzonen ZR 4 Regelung der zulässigen Störeinträge der Zonen auf die Nachbarschaft ZR 5 Definition der Bebauungs- und Nutzungsziffer, Regelung der Spezialfälle ZR 6 Definition der Sockelgeschoss-, Fassaden- und Gebäudehöhen ZR 7 Vorschriften über die Gestaltung von Dachaufbauten ZR 8 Regelung der Pflichtparkplätze	Allfällige Ergänzungen der Legende, Zusätze oder Abänderungen der kantonalen Normen
Lage und Umfang von Gesamtüberbauungen	Festlegung der Kriterien für Gesamtüberbauungen: — Minimales Ausmass von Teilüberbauungen — Zulässige Nutzung — Maximale Geschosszahl — Maximale Gebäudelänge	ZR 9 Regelung des Verfahrens für Gesamtüberbauungen	
Lage und Umfang von Richtplangebieten	Bezeichnung der Richtplangebiete	ZR 9 Regelung für die Gewährung von Ausnahmen für Bauten in Richtplangebieten	
		ZR 9 Regelung für die Gewährung von Ausnahmen allgemeiner Art	

Beilageblatt zu den Zonenreglements-Normalien 1/63 - 9/63

Generell ergeben sich vor allem in formeller Hinsicht (Begriffe, Definitionen) Differenzen zur übergeordneten Gesetzgebung. Es würde zu weit führen, auf alle diese Differenzen einzugehen, da die Gemeinden im Sinne von § 139 RBG ohnehin verpflichtet sind, ihre Vorschriften der neuen Gesetzgebung anzupassen. Dennoch sei nachstehend auf einige Punkte aufmerksam gemacht, die inzwischen speziell beachtet werden sollten.

ZR 2/63

Begriffe wie Baugebiet, Bebauungsplan sind in den neuen Gesetzesgrundlagen des Kantons nicht mehr enthalten.

ZR 3/63

Gemäss RBG wird die Zone OeW nicht als Spezialzone, sondern als ordentliche Bauzone geführt.

ZR 4/63

Für die Definitionen der Zonen W-, WG-, K-, G- und I-Zonen sind die §§ 21-23 RBG massgebend.

ZR 5/63

Absatz 2 widerspricht den Grundsätzen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, in Kraft seit 1.1.1994) und darf deshalb nicht mehr angewendet werden.

ZR 8/63

Massgebend für die Berechnung der erforderlichen Parkplatzzahl sind Anhang 11/1 und 11/2 RBV bzw. die Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas des Amtes für Raumplanung, Mai 2001.

ZR 9/63

Die Ziffern 2 und 3 dieses Normblattes sind nicht mehr anwendbar, da die aktuellen Gesetzesgrundlagen die in den Normalien umschriebenen Planungsinstrumente "Gesamtüberbauung" und "Richtplan", nicht kennen.