



Gemeinde Nenzlingen

BAU- UND ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

Genehmigt am 6. Juli 2010 mit Regierungsratsbeschluss Nr. 0988

Markus Jermann + Partner AG • Architekten und Raumplaner FH SIA FSU • Dorfstrasse 24c • 4243 Dittingen
T 061 761 38 69 • F 061 761 42 38 • Mail: info@jermannpartner.ch • www.jermannpartner.ch

Jermann Ingenieure und Geometer AG • Schlossgasse 2 • 4222 Zwingen
T 061 765 97 97 • F 061 765 97 98 • Mail: info@jermann-ag.ch • www.jermann-ag.ch

23.07.09

Inhalt

	Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	5
	Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften	5
Erster Teil:	Raumplanung	5
A.	Allgemeine Bestimmungen	5
B.	Kantonsplanung	5
C.	Ortsplanung	6
I.	Kommunale Richtplanung	6
II.	Kommunale Nutzungsplanung	6
	Rahmennutzungsplanung	6
	Art. 3 Spielplätze	6
	Art. 4 Wohnzone W2	6
	Art. 5 Wohn- und Geschäftszone WG2 und WG2a	6
	Art. 6 Kernzone K und Bauernhofzone B	7
	Art. 7 Gewerbezone G3	7
	Art. 8 Archäologische Schutzzone	7
	Art. 9 Uferschutzzone	8
	Art. 10 Masse und Gestaltungsvorschriften	8
	Erschliessungsplanung	8
	Sondernutzungsplanung (Quartierplanung)	9
	Art. 11 Zonen mit Quartierplanungspflicht	9
	Spezielle Bestimmungen	10
D.	Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung	10
Zweiter Teil:	Baulandumlegung und Grenzmutation	10

Dritter Teil:	Enteignung und Eigentumsbeschränkungen	10
Vierter Teil:	Allgemeine Bauvorschriften	10
A.	Baureife der Grundstücke	10
B.	Nutzung der Grundstücke	11
	Art. 12 Nutzungsübertragung	11
	Art. 13 Gebäudestellung, Firstrichtung	11
	Geschosse, Gebäudeprofil	12
	Art. 14 Geschosse	12
	Art. 15 Gebäudehöhe	12
	Dachraumausbau, Dachgestaltung, Dachaufbauten	12
	Art. 16 Dachraumausbau	12
	Art. 17 Dachgestaltung	13
	Art. 18 Dachaufbauten	13
	Art. 19 Ausnützungsziffer	13
C.	Abstände und Baulinien	14
I.	Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken	14
	Art. 20 Offene Bauweise	14
II.	Abstandsvereinbarung	14
	Art. 21 Stützmauern, Böschungen, Abgrabungen	15
III.	Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässer und Friedhöfen	15
IV.	Bau- und Strassenlinien	15
D.	Anforderungen an Bauten und Anlagen	15
	Art. 22 Umgebungsgestaltung	16
E.	Ausstattung der Bauten und Anlagen	16

Fünfter Teil:	Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone	16
A.	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen	16
B.	Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften	16
C.	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	16
Sechster Teil:	Baupolizei- und Baubewilligungswesen	17
A.	Organisation	17
	Art. 23 Fachinstanz	17
B.	Baubewilligung	17
C.	Baubewilligungsverfahren	17
D.	Beschwerdeverfahren	17
E.	Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen	17
Siebter Teil:	Übergangs- und Schlussbestimmungen	18
A.	Übergangsbestimmungen	18
B.	Änderung bisherigen Rechts	18
C.	Aufhebung bisherigen Rechts	18
	Art. 24 Aufhebung früherer Beschlüsse	18
	Art. 25 Inkrafttreten	18
	 Beschlüsse und Genehmigung	 19

Art. 1

Zweck, Geltungs- bereich

1 Das Bau- und Zonenreglement Siedlung, einschliesslich der grafischen Darstellung im Anhang, gilt für den Perimeter Zonenplan Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und Zonenreglement Dorfkern sowie dem Zonenplan und Zonenreglement Landschaft die zonenrechtliche Grundordnung der Gemeinde.

2 Beim Erlass von Teilzonen- oder Quartierplänen sind die in der zonenrechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

3 Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplans vorgesehenen baulichen Nutzung.

Art. 2

Vorbehalt anderer Vorschriften

1 Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Art.1 genannten Gemeindevorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes eingehalten werden.

2 Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzenvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches zu beachten, insbesondere Art 667 bis 712 ZGB.

3 Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

Erster Teil: Raumplanung

A. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 1 Geltungsbereich	§ 1
	§ 2 Kompetenzen der Gemeinden	---
	§ 3 Ziele und Grundsätze der Raumplanung	---
	§ 4 Planungsaufgaben und Planungsträger	---
	§ 5 Planungspflicht	---
	§ 6 Koordinationspflicht	---
	§ 7 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	---

B. Kantonsplanung

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 8 Kantonales Konzept der räumlichen Entwicklung	§§ 3, 4
	§ 9 Kantonaler Richtplan	§§ 3, 4
	§ 10 Kantonale Spezialpläne	---
	§ 11 Verfahren	---
	§ 12 Kantonale Nutzungspläne	§ 6
	§ 13 Verfahren	---

C. Ortsplanung

I. Kommunale Richtplanung

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 14 Kommunalen Richtplan	---
	§ 15 Siedlungsentwicklung	---
	§ 16 Öffentliche Freiräume	---
	§ 17 Verfahren	---

II. Kommunale Nutzungsplanung

Rahmennutzungsplanung

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 18 Zonenpläne und Zonenreglemente	§ 7
	§ 19 Nutzungszonen	---
	§ 20 Bauzonen	---
	§ 21 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen	---
	§ 22 Kernzonen und Zentrumszonen	---
	§ 23 Gewerbe- und Industriezonen	---
	§ 24 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	---
	§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht	---
	§ 26 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	---
	§ 27 Grünzonen	---
	§ 28 Spezialzonen	---
	§ 29 Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte	§§ 10 - 19
	§ 30 Gefahrenzonen	---
	§ 31 Verfahren	---
	§ 32 Behandlungsdauer	---

Art. 3

Spielplätze

1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern hat der Bauherr Abstellräume und im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze zu schaffen.

Art. 4

Wohnzone W2

1 Die Nutzung richtet sich nach § 21, Abs. 1 im RBG.

Art. 5

Wohn- und Geschäftszone WG2

1 Die Nutzung richtet sich nach § 21, Abs. 2 im RBG.

2 Materiallager sind nur für den Eigenbedarf zugelassen und dürfen nicht höher als 3 Meter ab tiefstem Punkt des bestehenden Terrains sein. Gegenüber nachbarlichem Grund ist überall der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten.

Art. 6

Kernzone K

Im Zonenreglement Dorfkern abschliessend geregelt.

Bauernhofzone B

1 Die Bauernhofzone umfasst bestehende und längerfristig weiter betriebene Bauernbetriebe. Die Nutzungsordnung ist die der Landwirtschaftszone.

2 Kernzone und Bauernhofzone bilden zusammen den Dorfkern. Dieser soll in seinem Charakter und seiner Struktur (Bausubstanz, Plätze usw.) erhalten bleiben. Betriebs- und landwirtschaftliche Bauten sind zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

3 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe 3 (Art. 43 LSV).

4 Für Bauvorhaben gelten die Bestimmungen aus dem Zonenreglement Dorfkern.

Art. 7

Gewerbezone G 3

1 Die Nutzung richtet sich nach § 23, Abs. 1 und Abs. 5 im RBG.

Art. 8

Archäologische Schutzzone

1 Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung.

2 Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung¹ hinausgehen.

3 Vor unumgänglichen Bodeneingriffen in einer Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Baselland) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet. Die Archäologie Baselland ist bestrebt, die Untersuchung in Absprache mit der Bauherrschaft durchzuführen, damit es zu keinen Bauverzögerungen kommt. Hierfür ist bei Bauvorhaben eine frühzeitige Information der Archäologie förderlich.

4 Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind aus den zu schützenden Bereichen auszuklammern. Entsprechende Situationen müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde geklärt werden.

Art. 9

Uferschutzzone

1 Uferschutzzone bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Die bestehende, standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.

Art. 10

Masse und Gestaltungsvorschriften

Zonenbezeichnung	W2	WG2	K, B	G3
	Art. 4	Art. 5	Art. 6	Art. 7
Max. Gebäudelänge Art. 20	24.0 m	24.0 m	(1)	30.0 m
Max. Geschosszahl Art. 14	2	2	(1)	frei
Max. Gebäudehöhe Art. 15	6.5 m	6.5 m	(1)	12.0 m
Max. Firsthöhe Art. 15	11.5 m	11.5 m	(1)	12.0 m
Zulässige Dachformen und Neigungen Art. 17	Satteldächer max. 45° Walmdächer max. 40° Krüppelwalmdächer max. 40° Pulldächer max. 20° Flachdächer	Satteldächer max. 45° Walmdächer max. 40° Krüppelwalmdächer max. 40° Pulldächer max. 20° Flachdächer	(1)	frei
Dachaufbauten Art. 18	zulässig nur bei 1-geschossigen Fassaden		(1)	frei
Max. Ausnutzungsziffer Art. 19	0.40	0.45	(1)	frei
Lärmempfindlichkeitsstufe	Siehe Lärmempfindlichkeitsstufenplan			

1) Gemäss bestehender Überbauung resp. Zonenreglement Dorfkern.

Für Bauten in der Landwirtschaftszone findet keine Ausnutzungsziffer Anwendung.

Erschliessungsplanung

Hinweis auf RBG/RBV

RBG

§ 33 Allgemeine Bestimmungen
 § 34 Kommunale Strassennetzpläne
 § 35 Bau- und Strassenlinienpläne
 § 36 Erschliessungsreglemente

RBV

§ 20

Sondernutzungsplanung (Quartierplanung)

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 37 Zweck	---
	§ 38 Inhalt	---
	§ 39 Form	---
	§ 40 Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung	---
	§ 41 Ordentliches Verfahren	---
	§ 42 Vereinfachtes Verfahren	---
	§ 43 Eigentumsverhältnisse	---
	§ 44 Übernahme des Grundstückes	---
	§ 45 Baulandumlegung im Quartierplanverfahren	---
	§ 46 Genehmigung	---
	§ 47 Änderung und Aufhebung des Quartierplanverfahrens	---

Art. 11

Zonen mit Quartierplanungsspflicht

1 In den im Zonenplan bezeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht darf nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes gemäss § 42 RBG gebaut werden. Der Quartierplan muss jeweils für die gesamte Parzelle, jedoch für mindestens 3'000 m² ausgearbeitet werden.

2 Für die im Zonenplan ausgeschiedenen quartierplanpflichtigen Gebiete gelten folgende verbindliche Vorgaben:

- a) Die geplante Überbauung muss bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entsprechen.
- b) Es muss sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätvolle Überbauung handeln, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.
- c) Es sind grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorzusehen. Die Hochstamm-Obstgärten und Obstwiesenstreifen gemäss Naturinventar Nenzlingen 2000 sind zu berücksichtigen und soweit als sinnvoll in die Gestaltung miteinzubeziehen.
- d) Es sind Spielflächen oder andere Freizeitanlagen von der Grösse von mindestens 10 % der anrechenbaren BGF der Wohnbauten zu erstellen.
- e) Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen der Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, müssen zweckmässig angelegt werden.
- f) Es sind besondere Massnahmen zum Energiesparen zu treffen.

3 Im Rahmen eines Quartierplanes im vereinfachten Verfahren gemäss § 42 RBG kann die Bewilligungsbehörde in den Quartierplanpflichtgebieten eine Abweichung gewähren. Die max. Ausnutzungsziffer kann um höchstens 10 % überschritten werden.

4 Der Gemeinderat kann die Gewährung für Abweichungen von der Ausnutzungsziffer von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

Spezielle Bestimmungen

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 48 Nutzungskonzentrationen	---
	§ 49 Kommunale Baulinien	---
	§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	---
	§ 51 Gebiete für neue Verkaufseinheiten	---
	§ 52 Musterreglemente	---

D. Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 53 Planungszonen	---
	§ 54 Bausperre	---

Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutation

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 55 - 57 Grundsätze der Baulandumlegung	---
	§ 58 - 62 Einleitung des Umlegeverfahrens und Festlegung des Perimeters	§§ 25 - 31
	§ 63 - 71 Durchführung der Baulandumlegung	§§ 32 - 39
	§ 72 Vereinfachtes Verfahren	§ 40
	§ 73 Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung	§ 41
	§ 74 Grenzmutation	§§ 42 -44

Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkungen

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 75 - 76 Allgemeine Bestimmung	---
	§ 77 Enteignungen	---
	§ 78 - 82 Eigentumsbeschränkungen	---

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften

A. Baureife der Grundstücke

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

B. Nutzung der Grundstücke

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

Art. 12

Nutzungs- übertragung

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

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

Art. 13

Gebäude- stellung, Firstrichtung

1 Neubauten sind längs Strassen in der Regel wie folgt zu erstellen:

a) bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Strasse,

b) bei annähernd geschlossener Bauweise an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Linie der strassenseitigen Gebäudeflucht, bzw. an die Strassenabstandslinie, wenn noch keine Gebäudeflucht erkennbar ist.

2 An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.

3 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Nebenbauten in Bezug auf Stellung und Firstrichtung der vorhandenen Bauweise einzupassen.

4 Wo es architektonisch oder vom Dorfbild her begründet ist oder zur rationellen Nutzung des Baugrundes als vernünftig erscheint, ist eine andere Stellung der Bauten möglich.

Geschosse, Gebäudeprofil

Art. 14

Geschosse

1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

a) die Grundflächen der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmachen, oder

b) die Oberkante der Kellerdecke ab gewachsenem Terrain im Mittel aller Fassaden um mehr als 1.2 Meter überragt. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und für Garageneinfahrten bis zu 6 m Breite werden nicht angerechnet.

2 Die für jede Zone zulässige Geschosshöhe ist in Art. 10 festgelegt.

Art. 15

Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparren, bei Flachdächern bis Oberkante Brüstung. Für die Firsthöhe gilt die höchste Erhebung der Dachsparren. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge, Garageneinfahrten bis 6 Meter Breite sowie Giebelfelder werden nicht angerechnet. Als gewachsener Boden gilt das Terrain wie es vor Baubeginn besteht.

2 Die gemäss Art. 10 zulässigen Gebäudehöhen dürfen auf keiner Gebäude- seite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist, ausser auf der Bergseite, eine Mehrhöhe von 1 Meter gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie wenigstens 15 % beträgt.

3 Bei Bauten in annähernd geschlossener Bauweise längs Strassen wird die Fassaden- und die Gebäudehöhe aller Gebäudeseiten vom Strassen- bzw. Gehwegniveau aus gemessen. Der Zuschlag gemäss Absatz 2 entfällt.

4 Die maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.

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

Dachraumausbau, Dachgestaltung, Dachaufbauten

Art. 16

Dachraumausbau

1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

Art. 17

Dachgestaltung

1 Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder anderer auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt.

2 Für Hauptgebäude in den Wohnzonen ist die Dachgestaltung (Dachform und Dachneigung) in Art. 10 festgelegt. Flachdächer und flach geneigte Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

Art. 18

Dachaufbauten

1 Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Sie müssen mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren. Auf eine ruhige Gesamtwirkung des Daches und der Dachlandschaft ist zu achten.

2 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

3 Bei geneigten Dächern sind Aufbauten nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° gestattet. Dachflächenfenster sind jedoch $\leq 30^\circ$ gestattet.

4 Der Abstand der Aufbauten von den Fassadenenden muss mindestens einen Viertel der Fassadenlänge betragen. Bei unterteilten Aufbauten können die seitlichen Abstände zu den Fassadenenden um die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden. Die seitlichen Abstände dürfen in diesem Falle 3.5 Meter nicht unterschreiten.

5 Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.40 m betragen. Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1 Meter tiefer liegen als der First des Hauptdaches. Die Front der Aufbauten muss mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

Art. 19

Ausnützungsziffer

1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendeten ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume,
- eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum,
- Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen sowie Maschinenräume für Liftanlagen usw.
- Gemeinschaftsräume für das Ein- und Abstellen von Autos, Mofas, Velos und Kinderwagen,

- Verkehrsfläche wie Korridore, Treppen und Lifte sowie die Hauseingangszone im Untergeschoss,
- offene Dachterrasse und Gartensitzplätze, offene Balkone bis 15 m²,
- unterirdische Lagerräume ohne Arbeitsplätze,
- Räume unter Dachsträgen mit weniger als 1.50 Meter Höhe.

3 Die anrechenbare Landfläche entspricht der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche der Detailerschliessungsstrasse, sofern diese nicht länger als zehn Jahre als separates Grundstück ausgeschieden ist (Nutzungsumlagerung).

4 Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Artikel 10.

C. Abstände und Baulinien

I. Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 90 Grenzabstände	§§ 52 - 70
	§ 91 Gebäudeabstand	§§ 52 - 70
	§ 92 Stützmauern und Einfriedungen	---
	§ 93 Abgrabungen und Aufschüttungen	---

Art. 20

Offene Bauweise

1 Mit Ausnahme der Kernzone und der Bauernhofzone (Art. 6) gilt im ganzen Gemeindebann die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenzabstände des Baugesetzes § 90 und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände gemäss § 95 BauG einzuhalten.

2 Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen, einschliesslich der Anbauten, ist auf die in Art. 10 festgelegten Masse beschränkt.

3 Der Zusammenbau von Gebäuden ist gestattet, wenn eine Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbarer Folge erstellt wird und die zulässige Gesamtlänge nicht überschritten wird.

II. Abstandsvereinbarungen

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 94 Näher- und Grenzbaurecht	---

Art. 21

Stützmauern, Böschungen, Abgrabungen

1 Terrainveränderungen sind so weit als möglich zu vermeiden. Sie sind so anzulegen, dass sie sich einwandfrei in das Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Auffüllungen von mehr als 1.50 m Höhe sind zu terrassieren.

3 Die Sichtfläche von Stützmauern darf eine Höhe von 1.50 m und eine Länge von 20 m nicht überschreiten und sie ist durch geeignete Bepflanzungen abzuschirmen.

4 Böschungen dürfen nicht höher als 1.50 m angelegt werden.

5 Terraineinschnitte und Abgrabungen bis 1.20 m sind gestattet.

III. Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 95 Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	---

IV. Bau- und Strassenlinien

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 96 Baulinien	§§ 5, 66
	§ 97 Baulinienarten	---
	§ 98 Strassenlinien	§ 67
	§ 99 Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	---
	§ 100 Verordnung	---

D. Anforderungen an Bauten und Anlagen

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

Art. 22

Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und auch den Sinn des ökologischen Ausgleichs (gemäss § 9 NLG) erfüllt.

2 Auf vorhandene Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen.

3 Bei Neuanlagen dürfen nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Thuja, Wacholder und Wirtspflanzen sind nicht gestattet.

E. Ausstattung der Bauten und Anlagen

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

Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone

A. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 109 - 110 Bestehende zonenfremde oder bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen	---

B. Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 111 Härtefall	§ 85
	§ 112 Erschliessung	§ 85
	§ 113 Abstände	§ 85
	§ 114 Revers	§ 85

C. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 115 Neubau und Zweckänderung zonenfremder Bauten und Anlagen	---
	§ 116 Erneuerung, Wiederaufbau, geringfügige Erweiterung oder Zweckänderung bestehender zonenfremder Bauten oder Anlagen	---
	§ 117 Zuständigkeit	---

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen

A. Organisation

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 118 Zuständigkeit	---
	§ 119 Verfahrenskoordination	---

Art. 23

Fachinstanz

1 Zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere in der Kernzone, kann eine Fachinstanz (z.B. kantonale Denkmalpflege etc.) beigezogen werden. Allfällige Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

B. Baubewilligung

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 120 Bewilligungserfordernis	§ 94
	§ 121 Vorentscheid	§§ 90, 91
	§ 122 Abweichung von den Plänen	---
	§ 123 Haftung	---

C. Baubewilligungsverfahren

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 124 Gesuche	§§ 86 - 88
	§ 125 Anwendbares Recht	---
	§ 126 Publikation und öffentliche Auflage	§ 89
	§ 127 Einsprachen	---
	§ 128 Behandlungsdauer	---
	§ 129 Erteilung der Baubewilligung	---
	§ 130 Beginn der Bauarbeiten	---
	§ 131 Widerruf	---
	§ 132 Erlöschen	---

D. Beschwerdeverfahren

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 133 Beschwerderecht	§§ 95 - 97
	§ 134 Baurekurskommission	---

E. Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen

Hinweis auf RBG/RBV	RBG	RBV
	§ 135 Gebühren	---
	§ 136 Strafen	---
	§ 137 Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot	---
	§ 138 Beseitigung und Ersatzvornahme	---

Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen

A. Übergangsbestimmungen

Hinweis auf RBG/RBV	RBG § 139 Übergangsbestimmungen	RBV ---
---------------------	---	-------------------

B. Änderung bisherigen Rechts

Hinweis auf RBG/RBV	RBG § 140 - 151 Änderung des bisherigen Rechts	RBV ---
---------------------	--	-------------------

C. Aufhebung bisherigen Rechts

Hinweis auf RBG/RBV	RBG § 152 - 153 Aufhebung bisherigen Rechts	RBV §§ 98, 99
---------------------	---	-------------------------

Art. 24

Aufhebung früherer Beschlüsse

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

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

Art. 25

Inkrafttreten

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

Beschlüsse und Genehmigung

Mitwirkung vom 7. April 2008 - 30. April 2008

Vorprüfung vom 11. Juli 2008 - 26. November 2008

Beschluss des Gemeinderates: 10. Februar 2009

Beschluss der Einwohnergemeinde: 23. März 2009

Frist für das fakultative Referendum: 22. April 2009

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 18 vom 30. April 2009

Planaufgabe: 30. April bis 29. Mai 2009

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Therese Conrad

Nicolas Berger