

Einwohnergemeinde Diepflingen

Zonenreglement Siedlung

Mutation 2019

Stand:
Beschluss EGV

Projekt: 041.05.0765
21. Mai 2019

Impressum:

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG
Hooland 10, 4424 Arboldswil
Tel. +41 (61) 935 10 20
info@sutter-ag.ch

Autor Volker Meier

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass	4
1.2 Grundlagen	4
1.3 Planungsinstrumente	4
1.4 Zielsetzung	4
2. Organisation der Planung	5
2.1 Beteiligte	5
2.2 Planungsablauf	5
3. Inhalt der Planungsvorlage	6
3.1 Zonenreglement Siedlung	6
3.2 Erläuterungen	6
4. Vorprüfung	7
5. Information und Mitwirkung	8
5.1 Ablauf	8
5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	8
6. Beschluss- und Auflageverfahren	8
6.1 Beschlussfassung	8
6.2 Planaufgabe	8
6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	9

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Diepflingen wurde im September 2005 genehmigt. Bereits im September 2014 wurde eine kleine Liberalisierung der Zonenvorschriften genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt sind in den Wohnzonen und der Wohn-Geschäftszone wieder Walmdächer zulässig. Deren Zulässigkeit war versehentlich bei der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Reglement gestrichen worden.

Die Gemeinde ist inzwischen davon überzeugt, dass die Dachvorschriften für die Wohnzonen nicht mehr zeitgemäss sind. In der Regel weisen Neubauten in Wohnzonen heute ein Flachdach auf, oftmals mit zusätzlichem Attikageschoss. Diese moderne und sehr stark nachgefragte Bauform soll zukünftig in Diepflingen zulässig sein.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Nachgeführtes Zonenreglement Siedlung (Stand RRB Nr. 1375 vom 16.09.2014)
- Zonenplan Siedlung
- Kantonaler Richtplan

1.3 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entsteht nachfolgendes grundeigentumsverbindliches Dokument:

- Zonenreglement Siedlung, Mutation 2019

Gleichzeitig wird das heute gültige Zonenreglement Siedlung im Bereich der Mutation aufgehoben.

1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Liberalisierung der Dachvorschriften für die Wohn- und Wohn-Geschäftszone

- Vereinfachung der Anwendbarkeit durch Streichung der Messweise Fassadenhöhe ab höchstem Terrainpunkt
- Liberalisierung der Vorschriften für Abgrabungen
- Verbesserung der Ausnutzungsmöglichkeiten in der Gewerbezone

2. Organisation der Planung

2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Gemeinderätin Yvonne Metzger

Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter Volker Meier

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Andreas Güntert

2.2 Planungsablauf

18.03.2019	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
26.03.2019	Einleitung Vorprüfung beim ARP Vorprüfungsbericht ARP
April / Mai 2019	Durchführung I+M-Verfahren für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer
Mai 2019	Bereinigung für Beschlussfassung Beschlussfassung Gemeinderat Beschlussfassung EGV Planaufgabe Einsprachenbehandlung Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

3. Inhalt der Planungsvorlage

3.1 Zonenreglement Siedlung

Das Zonenreglement Siedlung soll wie folgt ergänzt werden:

- Freigabe der Dachform in den Wohnzonen sowie der Wohn-Geschäftszone
- Streichung der Messung der Fassadenhöhe ab höchstem Terrainpunkt
- Korrektur der maximalen Gebäudehöhe in der G1 auf 10.0 m
- Streichung der Messung der Fassaden- und Gebäudehöhe ab abgegrabenem Terrain
- Ermöglichung von Flachdächern mit Attikageschoss.

3.2 Erläuterungen

- Die in der Gemeinde Diepflingen noch nicht eingeführt IVHB sieht neue, kantonale einheitliche Vorschriften für die Messung der Fassaden- und Gebäudehöhe vor. Diese werden grundsätzlich ab massgebendem Terrain gemessen, welches mit dem bislang gebräuchlichen gewachsenen Terrain weitgehend identisch ist.
- Die Gemeinde Diepflingen passt ihre Messweise mit der aktuellen Mutation an die IVHB an, ohne diese bereits vollumfänglich einzuführen. Dies führt dazu, dass zum einen die Messweise ab höchstem Terrainpunkt komplett gestrichen wird. Ferner werden Abgrabungen am Gebäude zukünftig bei der Messung der Gebäude- und Fassadenhöhe nicht mehr berücksichtigt. Auch diese Anpassung entspricht der IVHB.
- Ferner gewährleistet sie eine bessere Ausnutzung von bestehenden Gebäuden. So können durch Abgrabungen am Gebäudesockel zusätzliche, für Wohnnutzungen genügend belichtete Wohnräume geschaffen werden, ohne dass sich das äussere Erscheinungsbild der Baute verändert.
- Abgrabungen am Gebäude waren bislang nur bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs und bis zu 1.5 m Tiefe zulässig. In jüngeren Reglementen wurde diese einschränkende Regelung bereits mehrfach mit der Absicht, die Nutzungsmöglichkeiten des Sockelgeschosses zu erweitern, korrigiert. Auch die Gemeinde Diepflingen möchte diesen Weg gehen. So ist es zukünftig leichter, Einliegerwohnungen im Sockelgeschoss zu realisieren. Auf diesem Wege ist eine Nachverdichtung im Bestand möglich, ohne dass sich die Struktur der bestehenden Quartiere merklich verändern würde.
- Bei Neubauten tragen die Erleichterung von Abgrabungen und die neuen Messweisen dazu bei, dass die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche besser ausgenutzt werden kann. Dies kann tendenziell zu einer Verkleinerung der Grundstücksgrösse bei Neubauten und einer hieraus resultierenden höheren Siedlungsdichte führen.

- Gerade für alleinstehende Hausbesitzer kann es attraktiv sein, im Alter in eine kleinere Wohnung umzuziehen, ohne sich auf ein komplett neues Wohnumfeld einstellen zu müssen. Wenn das Haus dann von der nachfolgenden Generation bezogen oder vermietet wird, muss kein bislang unbebautes Land in Anspruch genommen werden.
- Die Gewerbezone G1 weist die niedrigste zulässige Gebäudehöhe im ganzen Siedlungsgebiet auf. Gerade durch die Lage zwischen der Hauptstrasse und den Wohnzonen soll die G1 die Funktion eines Lärmriegels wahrnehmen. Mit der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe wird die Ausnutzungsmöglichkeit dieser räumlich sehr begrenzten Gewerbezone verbessert.
- Wenn eine Gemeinde, wie vorliegend, die Wohnzone für Flachdachbauten freigeben möchte, dann sind diese gegenüber Gebäuden mit Schrägdach (ausgenommen Pultdach) deutlich benachteiligt. Die zulässige Fassadenhöhe gilt als Gebäudehöhe, so dass kein mit einem Dachgeschoss vergleichbares zusätzliches Geschoss realisiert werden kann. Mit den Bestimmungen für Attikageschosse wird dieser Nachteil nivelliert.
- Auch für Gebäude mit Pultdach wird eine Sonderregelung zur Messung der Gebäude- und Fassadenhöhe eingeführt. Vor allem in Hanglagen wird die neue Regelung die Attraktivität von Pultdachhäusern erhöhen.
- Die Skizzen im Anhang des Zonenreglements wurden den geänderten Vorschriften angepasst. Geänderte Skizzen sind jeweils an der grünen Überschrift erkennbar. Die Skizze zu versetzten Geschossen wird komplett gestrichen, weil sie inhaltlich nicht korrekt ist. Beim tiefer liegenden Gebäudeteil wäre die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten worden.
- Das bislang rechtsgültige Zonenreglement Siedlung verweist in Absatz 5.1.8 auf diverse kantonale Wegleitungen und Grundsätze. Da diese zwischenzeitlich überholt sind, hat sich die Gemeinde entschieden, für die Gestaltung der Dachlandschaft verbindliche Vorgaben und Massvorschriften festzulegen. Dies vereinfacht die Bewilligungspraxis für Bauten im Ortskern.

4. Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht enthielt die folgenden zwingenden Vorgaben:

5. Information und Mitwirkung

5.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im Amtsanzeiger, Ausgabe April 2019 publiziert. Die Dokumente lagen vom 25.04.2019 bis 15.05.2019 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.diepflingen.ch abzurufen. Am 08.05.2019 informierte der Gemeinderat die Bevölkerung an einer Abendveranstaltung über die geplanten Änderungen.

5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens sind keine Hinweise oder Wünsche aus der Bevölkerung eingegangen.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

6.2 Planauflage

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planauflage:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindeanzeiger Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation 2019 zum Zonenreglement Siedlung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Gemeinde Diepflingen

Zonenreglement Siedlung

Mutation 2019



Stand: Beschluss EGV

Beschluss des Gemeinderates:

Namens des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Referendumsfrist: bis

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt
Nr. vom

Die Gemeindeverwalterin:

Planaufgabe vom bis

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

Die Landschreiberin:

genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Hinweise zur Darstellung

- Rechtsverbindliche, unveränderte Inhalte
- **Streichungen**
- **Ergänzungen**

Projektverfasser:

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch
Standorte BL „ Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO „ Nunningen

Projekt: 041.05.0765
S:\041\05\0765\ZRS\Diep.docx

Erstellt: VME Geprüft: DST Freigabe: VME 21.05.2019

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. ERLASS	5
2. EINLEITUNG	5
2.1 Bestandteile, Ziele	5
2.2 Geltungsbereich	5
2.3 Gliederung des Siedlungsgebietes	5
3. ZONENEINTEILUNG UND BAUVORSCHRIFTEN	6
3.1 Bauzonen	6
3.2 Bauvorschriften	6
4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	7
4.1 Bauliche Nutzung	7
4.1.1 Massgebende Parzellenfläche	7
4.1.2 Bebauungsziffer	7
4.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	8
4.1.4 Parzellierung	8
4.2 Geschosszahl	8
4.3 Gebäudeprofil	8
4.3.1 Gewachsenes Terrain	8
4.3.2 Fassadenhöhe	8
4.3.3 Gebäudehöhe	9
4.3.4 Dachform	9
4.3.5 Abgrabungen am Gebäude	9
4.3.6 Versetzte Geschosse	9
4.3.7 Höhere Bauteile	9
4.3.8 Gebäudelänge	10
4.3.9 Schwierige topographische Verhältnisse	10
4.4 Gestaltung der Bauten und Anlagen	10
4.5 Umgebungsgestaltung	10
4.5.1 Geländeänderungen	10
4.5.2 Naturnahe Gestaltung / Vernetzungsachsen / Siedlungsränder	10
4.5.3 Lagerplätze	11
4.5.4 Reklameeinrichtungen	11
4.5.5 Kinderspielplätze	11
4.5.6 Umgebungsplan	11
4.5.7 Stützmauern und Einfriedungen	11
4.6 Schützenswerte Einzelobjekte	12
4.7 Immissionsschutz	12
4.8 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	12
4.9 Quartierplanung	13
4.10 Parkierung	14
4.11 Energiesparende Massnahmen	14
5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	14
5.1 Kernzone	14
5.1.1 Nutzungsart in der Kernzone	14

5.1.2	Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	14
5.1.3	Abbrüche	15
5.1.4	Gebäudekategorien	15
5.1.5	Gebäudekategorie "erhaltenswerte Bausubstanz"	15
5.1.6	Gebäudekategorie "erhaltenswerte Bauvolumen"	15
5.1.7	Gebäudekategorie "übrige Bauten"	16
5.1.8	Dachgestaltung	16
5.1.9	Gestaltungsrichtlinien	16
5.2	Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen	17
5.2.1	Nutzungsart in Wohnzonen	17
5.2.2	Nutzungsart in Wohn-/Geschäftszonen	17
5.2.3	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf Schrägdächern	17
5.2.4	Dachaufbauten und Attikageschosse auf Flachdächern	17
5.3	Gewerbezone	18
5.3.1	Nutzungsart in Gewerbezone	18
5.3.2	Angrenzende Zonen	18
5.3.3	Abgrabungen	18
5.3.4	Dachaufbauten auf Flachdächern	18
5.3.5	Schutzbepflanzungen	19
5.4	Zone mit Quartierplanpflicht	19
5.5	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	19
5.6	Uferschutzzonen	20
5.7	Schutzzone Bahndamm	20
5.8	Archäologische Schutzzone	20
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	21
6.1	Vollzug	21
6.2	Ausnahmen	21
6.3	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	21
6.4	Aufhebung früherer Beschlüsse	21
6.5	Inkrafttreten	22

ORIENTIERENDE BEILAGEN

- Erläuterungsskizze zulässige Dachformen
- Darstellungen zum Gebäudeprofil
- ~~Gesetzesverweise~~

ABKÜRZUNGEN

RBG	Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft vom 8.1.1998
RGV	Verordnung zum RBG des Kantons Basel-Landschaft vom 8.1.1998
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes vom 22.6.1979
EG ZGB	Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 30.5.1911

1. ERLASS

Die Einwohnergemeinde erlässt gestützt auf § 2 und § 5 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 das nachfolgende Zonenreglement Siedlung.

Wo Teile der Zonenvorschriften bereits mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt sind, wird im Reglementstext orientierungshalber auf die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen.

Sämtliche in Kursivschrift und eingerahmt dargestellten Texte sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1998 und deshalb nicht Gegenstand des Reglementsbeschlusses.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

2. EINLEITUNG

2.1 BESTANDTEILE, ZIELE

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenplan Siedlung, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement Siedlung

2

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

3

Die Ziele der Zonenvorschriften ergeben sich aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) (vgl. RBG §§ 3 und 15).

2.2 GELTUNGSBEREICH

1

Gegenstand der Zonenvorschriften Siedlung sind die im Zonenplan als rechtsverbindlicher Planinhalt bezeichneten Bestandteile.

2

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Bestandteile dienen zur Erläuterung.

2.3 GLIEDERUNG DES SIEDLUNGSGEBIETES

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Nutzungszonen.

3. ZONENEINTEILUNG UND BAUVORSCHRIFTEN

3.1 BAUZONEN

Im Siedlungsgebiet werden folgende Bauzonen aufgeführt:

K2	Kernzone im Sinne § 22 RBG
W1, W2a, W2b	Wohnzonen im Sinne § 21 RBG
WG2	Wohn- und Geschäftszone im Sinne § 21 RBG
G1, G2	Gewerbebezonen im Sinne § 23 RBG
ÖWA	Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Sinne § 24 RBG und der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmung

3.2 BAUVORSCHRIFTEN

Zonenart	Kernzone	Wohnzone			Wohn-/ Geschäftszone	Gewerbezone	
Zonenbezeichnung	K2	W1	W2a	W2b	WG2	G1	G2
Richtgrösse Vollgeschosszahl (siehe Art. 4.2)	2	1	2	2	2	Frei	
Zulässige Wohnungen	frei	frei	frei	Frei	Frei	Art. 5.3.1	
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4.1.2)	50	25	25	28	30	Frei	
Maximale Fassadenhöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 4.3.2)	7.50 4)	6.50 4)	8.00 7.00	8.00 7.00	8.00 7.00	frei	
Maximale Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 4.3.3)	15.5	10.00	11.50	11.50	11.50	10.0 8.0	12.0
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 4.3.8)	frei	25.0			30	Frei	
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptbauten	Satteldach mind. 40° Art. 5.1.8	Sattel- und Walmdach mind. 20° frei Art. 5.2.3 Art. 5.2.4		Sattel- und Walmdach mind. 20° frei Art. 5.2.3 Art. 5.2.4	frei		
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Nebenbauten	Art. 5.1.2 Art. 5.1.8	Frei Art. 5.2.3			Frei Art. 5.2.3		Frei
Dachaufbauten	Zulässig Art. 5.1.8	Zulässig Art. 5.2.3			Zulässig Art. 5.2.3		zulässig innerhalb Gebäudeprofil Art. 5.3.4
Spezifische Reglementsartikel	4; 5.1; 6	4; 5.2; 6			4; 5.2; 6		4; 5.3; 6

4) ~~In diesen Zonen ist nur die Fassadenhöhe ab tiefstem Terrainpunkt massgebend.~~

4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

4.1 BAULICHE NUTZUNG

4.1.1 Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend. (RBV § 46 Abs. 1)

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden. (RBV § 46 Abs. 2)

1

Dort wo es der Zonenplan vorsieht, können Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

2

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

4.1.2 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. (RBV §46)

1

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung
- Aussentreppen (ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse), Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte und dergleichen
- unterirdische oder in den Hang hinein erstellte Bauten, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten

2

Die folgenden nicht Wohnzwecken dienenden Nebenbauten werden bis zu einer gesamten Freifläche von 50 m² bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 30 m² pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern nicht zur überbauten Fläche gerechnet:

- Freistehende oder am Hauptbaukörper angebaute Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe, usw.
- In einem Hauptbaukörper untergebrachte Nebenbauten (z.B. Garage, Balkon) im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl

3

Wintergärten und andere der temporären Wohnnutzung dienenden Räume werden zur überbauten Fläche hinzugerechnet.

4.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. (RBV § 50)

Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

4.1.4 Parzellierung

Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden. (RBV § 51 Abs. 1)

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden. (RBV § 51 Abs. 2)

Sofern im Rahmen der Zonenvorschriften die bauliche Nutzung erhöht wird, hat der Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde zu überprüfen, ob die Baubeschränkungen aufzuheben sind. (RBV § 51 Abs. 3)

4.2 GESCHOSSZAHL

Die in den Zonenvorschriften (Art. 3.2) angegebene Geschosszahl dient als Richtwert. Die maximal zulässige Geschosszahl ergibt sich aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (RBV § 74).

4.3 GEBÄUDEPROFIL

4.3.1 Gewachsenes Terrain

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. *der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder*
- b. *der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.*

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt. (RBV § 8)

4.3.2 Fassadenhöhe

Die traufseitige Fassadenoberkante (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion) darf maximal um die in den Bauvorschriften (Art. 3.2) angegebenen Fassadenhöhen über dem tiefsten **respektive höchsten** Punkt des gewachsenen (**abgegrabenen**) Terrains liegen.

4.3.3 Gebäudehöhe

1

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains ~~bzw. des abgegrabenen Terrains~~ bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

2

Bei Pultdächern darf die Gebäudeoberkante (rohe Dachkonstruktion) an keiner Stelle mehr als 6.50 m (W1-Zone), respektive 8.00 m (W2a-, W2b- und WG2-Zone) über dem gewachsenen Terrain liegen.

4.3.4 Dachform

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Kap. 3.

2

~~In die Kategorie der Sattel- und Walmdächer gehören auch Satteldächer mit Widerkehr, kreuzgiebelartige Dachformen, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer (siehe Beilage „Erläuterungsskizze zulässige Dachformen“).~~ Als Flachdächer gelten Dächer mit Neigungen von 0° bis 5°.

3

Die Bei Satteldächern darf die Breite eines Quergiebels, Kreuzgiebels oder Wiederkehrs ~~T-, L- und kreuzförmigen Giebels darf~~ höchstens 50%, ~~jedoch maximal 8 m~~ der zugeordneten Fassadenlänge betragen, ~~jedoch maximal 8 m~~. Gemessen wird auf Traufhöhe (siehe Darstellung in der Beilage).

4

Bei An- und Nebenbauten wie Wintergärten, Carports, Velounterstände u.ä. ~~sind auch andere Dachformen erlaubt. Sie~~ müssen ~~aber~~ ästhetisch befriedigen und haben sich der baulichen Umgebung anzupassen.

4.3.5 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu ~~1.50 m Höhe~~ 2.0 m Tiefe und bis ~~zu einem Drittel~~ zur Hälfte des Gebäudeumfangs zulässig.

2

~~Abgrabungen von über 1.50 m Höhe sind für Garagen und Eingänge gestattet.~~ Nur bei Garagen-einfahrten und Eingängen sind Abgrabungen bis zu 3.0 m Tiefe und bis zu einer Kronenbreite von insgesamt 8.0 m gestattet.

4.3.6 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind Fassaden- und Gebäudehöhe für jedes Niveau separat einzuhalten.

4.3.7 Höhere Bauteile

Einzelne höhere Bauteile, wie Kamine, Liftaufbauten usw., die technisch bedingt und in Bezug auf ihre Abmessungen von untergeordneter Bedeutung sind, können die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

4.3.8 Gebäudelänge

1

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise müssen nicht zur Gebäudelänge zählende An- und Zwischenbauten eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche aufweisen als der Hauptbaukörper.

3

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukörper zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Händen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass über 20 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal abgesetzt oder gegliedert werden.

4.3.9 Schwierige topographische Verhältnisse

Bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbau der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisationstechnischen Gründen können bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Abgrabungen am Gebäude Ausnahmen bewilligt werden.

4.4 GESTALTUNG DER BAUTEN UND ANLAGEN

Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern, dass auf wertvolle Objekte Rücksicht genommen wird, insbesondere auf:

- a. wertvolle Orts- und Landschaftsbilder,
- b. für das Wohnumfeld wertvolle Innenhöfe,
- c. für das Siedlungsgebiet wichtige Baumbestände. (RBG § 104)

4.5 UMGEBUNGSGESTALTUNG

4.5.1 Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen an keiner Stelle des Grundstückes, **ausgenommen Garageneinfahrten und Eingänge**, mehr als 2.5 m (vertikal gemessen) vom gewachsenen Terrain abweichen. Geländeänderungen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu vermassen.

4.5.2 Naturnahe Gestaltung / Vernetzungsachsen / Siedlungsränder

1

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dabei werden nachfolgende Massnahmen empfohlen:

- a) bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- b) bei Neupflanzungen standortgerechte Arten verwenden
- c) Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern

- d) bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)
- e) Kompostierung im eigenen Garten
- f) Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten fördern

2

Für die 'Siedlungsränder mit erhöhter Gestaltungsanforderung', die ökologischen Vernetzungsachsen und die öffentlichen Freiräume gelten die unter Absatz 1 Buchstabe a) bis c) aufgelisteten Massnahmen als verbindlich.

4.5.3 Lagerplätze

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz dürfen in der Kernzone, der Wohnzone und der Wohn-/Geschäftszone im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Autowracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden. Ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Geräte und Mistwürfe.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

4.5.4 Reklameeinrichtungen

1

Die Errichtung, Abänderung und Erweiterung von Plakatwänden und Reklameeinrichtungen unterliegen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

2

Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, wenn das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird.

4.5.5 Kinderspielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehr als 6 Wohnungen kann **der Gemeinderat verlangen verlangt werden**, dass die Bauherrschaft gleichzeitig zweckmässige Kinderspielplätze erstellt.

4.5.6 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann **der Gemeinderat** im Baubewilligungsverfahren **einen verbindlichen ein-verbundlicher** Umgebungsplan **beantragen verlangt werden**. Dieser muss Aussagen machen über Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

4.5.7 Stützmauern und Einfriedungen

1

Stützmauern und Einfriedungen, welche die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden. (RBG § 92):

- *Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.*

- Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.
- Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.

2

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (§§ 80 und 81 EG ZGB)

4.6 SCHÜTZENSWERTE EINZELOBJEKTE

1

Die im Zonenplan mit entsprechender Signatur bezeichneten Objekte (Brunnen) sind als wesentliche Bestandteile des Dorfbildes an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

2

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

3

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen sind diese Elemente und deren Umgebung in eine dorfbildtypische Gestaltung einzubeziehen.

4.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen. (RBG § 87)

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können. (RBG § 87)

4.8 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

3

Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist im Zonenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

4

In dem mit Quartierplanpflicht belegten Gebiet „Zün“ wird entlang der Strasse die Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII erst definitiv festgelegt, wenn die Nutzungsart und die Abgrenzung im Quartierplan eindeutig festgelegt sind.

5

Entlang der Hauptstrasse dürfen in der Gewerbezone im Gebiet „Langacker“ und zwischen Steinalde- und Neuweg (unerschlossene Parzellen) lärmempfindliche Räume lediglich auf der strassenabgewandten Seite erstellt werden. Dies gilt für die zweite Häuserzeile nur, falls die erste noch nicht gebaut ist.

4.9 QUARTIERPLANUNG

Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. (RBG § 37 Abs. 1)

Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest. (RBG § 38 Abs. 1).

Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten. (RBG § 40 Abs. 1)

1

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von RBG §§ 37 bis 47 ist in jeder Bauzone möglich. Betreffend Zone mit Quartierplanpflicht wird auf Art. 5.4 verwiesen.

2

Wenn die nachfolgenden Bestimmungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Maximal zulässige Bebauungsziffer: K2: 50 %; W1/W2a/W2b 30 %; WG2 30 %.
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann soweit abgewichen werden, als der Zonencharakter noch gewahrt bleibt
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- Gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild

4.10 PARKIERUNG

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV. (RBV § 70 Abs. 1)

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen. (RBV § 70 Abs. 2)

1

Falls die gemäss RBV § 70 erforderlichen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf RBG § 107 eine Ersatzabgabe für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten.

2

Als Gründe für eine reduzierte Parkplatzzahl gelten insbesondere beschränkte Platzverhältnisse auf dem eigenen Grundstück oder Gründe des Ortsbildschutzes.

4.11 ENERGIESPARENDE MASSNAHMEN

Im Sinne der Zielsetzung, längerfristig den Energiebedarf und den Schadstoffausstoss zu senken, wird empfohlen, im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen von haustechnischen Anlagen nachfolgende Bestrebungen zu beachten:

- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas, etc.)
- Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasser, Grundwasser, Umgebungswärme, etc.)
- Erstellung von Wärmeverbundanlagen und Nahwärmesystemen
- Durchführung von Nachisolationen an der Gebäudehülle
- Anwendung von umweltschonenden Technologien

5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

5.1 KERNZONE

5.1.1 Nutzungsart in der Kernzone

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. (RBG § 22 Abs. 1)

Als mässig störende Betriebe gelten beispielsweise publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe, kleinere holz- und metallverarbeitende Betriebe und ähnliche Kleinbetriebe mit nur mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

5.1.2 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Alle

Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich derart in ihre Umgebung einfügen und auf schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie die Umgebungsgestaltung.

2

Zum Schutz des Ortsbildes ist anzustreben, die in der Kernzone vorhandenen typischen Hofstattbereiche, Baumgärten und Vorplatzbereiche als Freiraum zu erhalten.

3

Über umgebungsgestaltende Vorhaben ist der Gemeinderat frühzeitig in Kenntnis zu setzen.

5.1.3 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen. (RBG § 120 Abs. 2)

5.1.4 Gebäudekategorien

1

Die Bauten der Kernzone werden in folgende Gebäudekategorien unterteilt:

- Kategorie "erhaltenswerte Bausubstanz"
- Kategorie "erhaltenswerte Bauvolumen"
- Kategorie "übrige Bauten"

Die Bauten sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

2

An Bauten, die unter kantonalem Denkmalschutz stehen, dürfen Veränderungen jeglicher Art nur in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden.

5.1.5 Gebäudekategorie "erhaltenswerte Bausubstanz"

Diese Bauten haben als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen, Umnutzungen oder Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig. Bei Schäden infolge höherer Gewalt hat die Rekonstruktion im Sinn des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

5.1.6 Gebäudekategorie "erhaltenswerte Bauvolumen"

1

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind als wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes zu erhalten. Wird ein bestehendes Gebäude umgebaut, umgenutzt oder infolge technischer oder wohnhygienischer Mängel durch einen Neubau ersetzt, so sind die Situierung, der Gebäudekubus, die Geschoszahl, die Dachform und die Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes beizubehalten. Abweichungen vom Nutzungsmass und den Gebäudeprofilvorschriften sind dabei zulässig. Charakteristische Stilmerkmale und Einteilungen der Fassade sind beizubehalten.

2

Bestehende Bauten können im Rahmen des bestehenden Bauvolumens umgenutzt oder ausgebaut werden.

3

Neue kleinvolumige Teile wie Kamine, Dachaufbauten, Vordächer usw. dürfen das bestehende Volumen überragen. Anbauten dürfen den Hauptbau in seinem Volumen nicht beeinträchtigen.

5.1.7 Gebäudekategorie "übrige Bauten"

~~Diese Bauten haben in Bezug auf ihre Bausubstanz oder ihr Volumen keine besondere Bedeutung.~~ Bei einem Umbau, Anbau oder einem Ersatz durch einen Neubau kann von der Situierung und vom Volumen des ursprünglichen Gebäudes abgewichen werden. Das bisherige Nutzungsmass darf beibehalten werden.

5.1.8 Dachgestaltung

4

~~Bezüglich Gestaltung der Dachlandschaften bzw. deren Elemente gelten die Massvorschriften der 'Wegleitung Ortskernplanung' (Amt für Raumplanung Dez. 2002). Die 'Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern' (Amt für Orts- und Regionalplanung, Okt. 1993) und Ziffer 5.1.2 dieses Reglementes Gestaltung der Bauten sind verbindlich.~~

1

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.
- Antennen (Empfang/Sendung) sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

2

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- Dachaufbauten in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Dachaufbauten in der oberen Dachfläche, Frontfläche: max. 0.5 m²
- überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: 3.6 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster; Lichtfläche: 2 % der zugehörigen Dachfläche

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

3

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen (insbesondere bei den Massen der Dachaufbauten) beantragen, falls dadurch gesamthaft eine bessere gestalterische Lösung erreicht werden kann.

5.1.9 Gestaltungsrichtlinien

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung, sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Dorfplatz, Anlagen, etc.) und dem Privatareal (Vorplätze, Vorgärten, Fassadengestaltung, etc.).

5.2 WOHNZONEN, WOHN-/GESCHÄFTSZONEN

5.2.1 Nutzungsart in Wohnzonen

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. (RBG § 21 Abs. 1)

Als nicht störende Betriebe gelten beispielsweise kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, Praxen, emissionsarme Betriebe mit geringem Zubringerverkehr.

5.2.2 Nutzungsart in Wohn-/Geschäftszonen

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. (RBG § 21 Abs. 2)

1

Als wenig störende Betriebe gelten beispielsweise Geschäfte, Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

2

Dort wo der Wohn-/Geschäftszone die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist, sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Bezüglich der zugelassenen Betriebsarten und der Emissionsbegrenzung gelten die Bestimmungen der Kernzone (Art. 5.1.1).

5.2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf Schrägdächern

1

Dachaufbauten **auf Steildächern** sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig und müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben.

2

Die Summe der Dachaufbaubreiten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.60 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbautraufe gemessen.

4

Dachaufbauten müssen gegenüber Fassadenenden, Gräten und Kehlen einen Abstand von mindestens 1.00 m einhalten.

5

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

6

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

5.2.4 Dachaufbauten und Attikageschosse auf Flachdächern

1

Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante

der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Die zulässige Gebäudehöhe darf dabei nicht überschritten werden. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

2

Die Fläche des Attikageschosses inklusive technischer Anlagen darf maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

3

Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0 m betragen.

4

Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m² überdacht werden.

5.3 GEWERBEZONEN

5.3.1 Nutzungsart in Gewerbebezonen

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. (RBG § 23 Abs. 1)

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden. (RBG § 23 Abs. 5)

Zugelassen sind beispielsweise Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe. Für die noch unerschlossenen Gebiete südlich der Hauptstrasse ist besonders Art. 4.8 Abs. 5 zu beachten.

5.3.2 Angrenzende Zonen

1

Gewerbebetriebe dürfen in angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen usw. verursachen.

2

Grenzt eine Wohnzone oder eine Wohn-/Geschäftszone direkt an eine Gewerbezone, so darf in dieser bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Zone zulässt.

5.3.3 Abgrabungen

Die Abgrabungen am Gebäude unterliegen in Gewerbebezonen keiner Regelung.

5.3.4 Dachaufbauten auf Flachdächern

1

Die Höhe der Dachaufbauten und Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante rohe Decke

(zulässige Fassadenhöhe) bis Oberkante rohe Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Dabei muss die zulässige Gebäudehöhe eingehalten werden.

2

Die Fläche der Dachaufbauten und Attikageschosse darf max. 65 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

3

Pro Fassade dürfen die Aufbauten bis zu 2/3 der Länge der darunterliegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden.

5.3.5 Schutzbepflanzungen

1

Zum Schutz des Strassen- und Dorfbildes sowie der angrenzenden Wohnzone oder Wohn-/Geschäftszone ist das im Zonenplan mit Schutzbepflanzung bezeichnete Randgebiet zwischen Grenze und Baukörper naturnah mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen und darf nicht als Lagerplatz verwendet werden.

2

Der Sichtschutz muss trotz saisonalen oder altersbedingten Veränderungen der Schutzbepflanzung gewährleistet sein.

3

Zur besseren Einpassung ins Dorf- und Landschaftsbild können bei Gebäudeteilen, Lagerplätzen, Abgrabungen und Stützmauern jederzeit zusätzliche Gestaltungsmassnahmen und Bepflanzungen verlangt werden.

5.4 ZONE MIT QUARTIERPLANPFLICHT

Für das Gebiet Zün besteht eine Quartierplanpflicht. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Gewerbenutzung entlang der Hauptstrasse und Wohnnutzung in den dahinterliegenden Bereichen. Die Bestimmung der beiden Nutzungsanteile ist Gegenstand der Quartierplanung, muss jedoch in einem ortsüblichen Verhältnis stehen.
- Ausreichender Immissionsschutz zwischen den beiden Nutzungen und gegenüber der Hauptstrasse
- Zweckmässige Erschliessung des Wohn- und Gewerbegebietes mit Parkierungskonzept
- Erstellung eines Freiraumkonzeptes unter Einbezug des Zünbächlis (Gewässerabstand)
- Zweckmässige Abgrenzung zum Landwirtschaftsland
- Der Gemeinderat ist frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren. Zur Begleitung der Planung kann der Gemeinderat eine Kommission einsetzen.

5.5 ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. *die Gemeinwesen;*
- b. *andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;*
- c. *Inhaber staatlicher Konzessionen;*
- d. *Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.*

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind. (RBG § 24)

1

Die Nutzung richtet sich nach der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmung.

2

Die Bauweise wird in Absprache mit den kommunalen und kantonalen Behörden festgelegt.

3

Die Umgebungsgestaltung hat naturnah mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen.

4

Für erhaltenswerte Bauvolumen und schützenswerte Bausubstanzen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone sinngemäss.

5.6 UFERSCHUTZZONEN

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. (RBV § 13)

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen sowie Garten- und Strassenanlagen.

2

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen. Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

3

Gemäss § 46 Absatz 3 RBV können Parzellenteile, welche in der überlagernden Uferschutzzone liegen, in die Nutzungsberechnung dieser Parzelle einbezogen werden.

5.7 SCHUTZZONE BAHNDAMM

1

Die Schutzzone Bahndamm dient dem ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet und entlang der Bahnstrecke.

2

Die standortgerechte und naturnahe Vegetation ist zu belassen und zu pflegen.

3

Eingriffe aufgrund bahntechnischer Notwendigkeiten sind jederzeit möglich.

5.8 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

1

In Anwendung von §19 RBV wurde im Zonenplan bezeichneten Gebiet eine archäologischen Schutzzone errichtet. Es sind archäologische Funde aus der Römerzeit und aus der Latènezeit zu erwarten. Die Schutzzone hat den Zweck, die Zerstörung der Funde zu verhindern.

2

In der Schutzzone ist vor Bodeneingriffen, die über die bisherige Nutzung hinausgehen, die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1 VOLLZUG

1

Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug dieses Reglementes Sache des Gemeinderates.

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine Kommission einsetzen oder die Mithilfe einer Fachinstanz einbeziehen.

3

Für den Vollzug der Vorschriften zum Ortskernschutz und die Beurteilung der erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone muss der Gemeinderat ein Fachgremium (Fachperson oder Fachkommission) einsetzen.

4

Um bei Bauvorhaben die massgebenden Zonenvorschriften möglichst frühzeitig erkennen und berücksichtigen zu können, wird empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

6.2 AUSNAHMEN

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen und die Baubewilligungsbehörde solche Ausnahmen im Sinne von RBG § 111 und RBV § 7 bewilligen.

6.3 BESTANDESGARANTIE FÜR BESTEHENDE BAUTEN

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden. (RBG § 109)

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden. (RBG § 110)

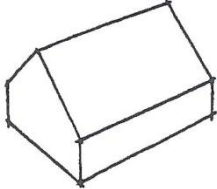
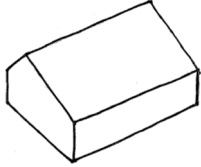
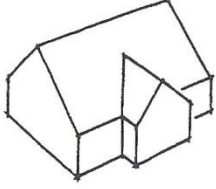
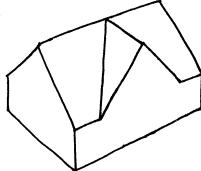
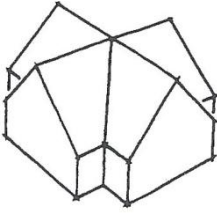
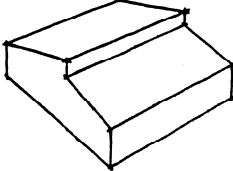
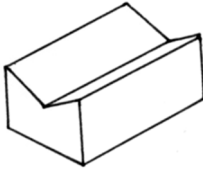
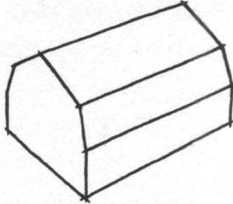
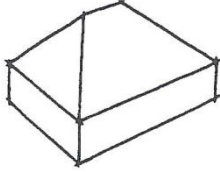
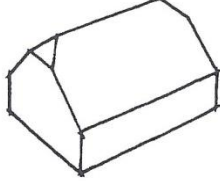
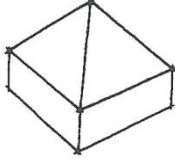
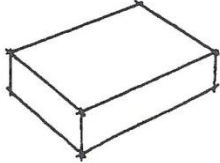
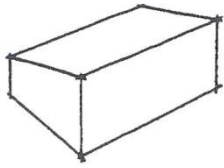
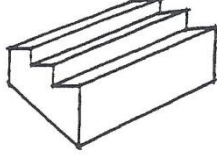
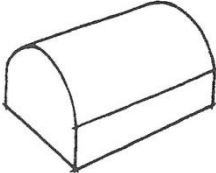
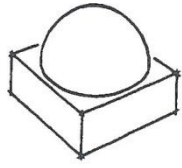
6.4 AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

Alle früheren diesem Erlass widersprechenden und mit diesem Erlass identischen Beschlüsse sind aufgehoben.

6.5 INKRAFTTRETEN

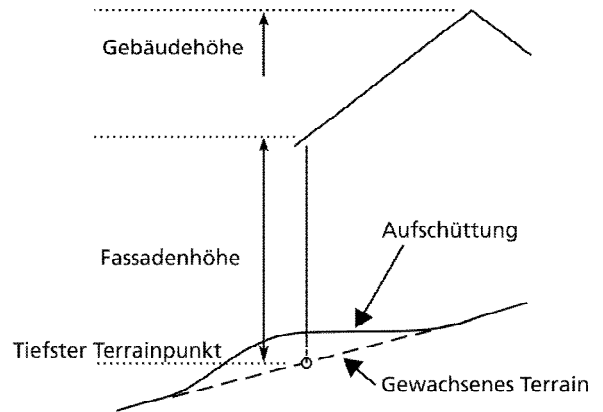
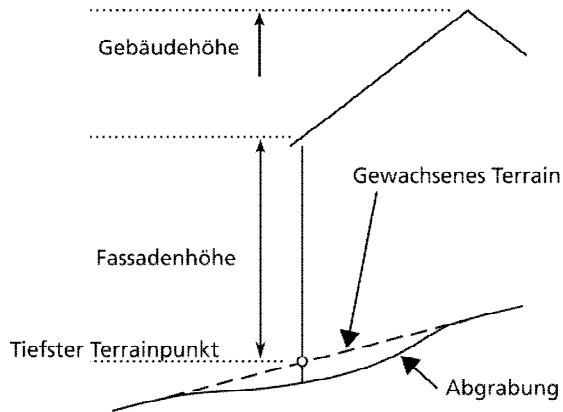
Die von der Gemeinde beschlossenen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beilage «Erläuterungsskizze zulässige Dachformen» (zu Kapitel 3 und 4)

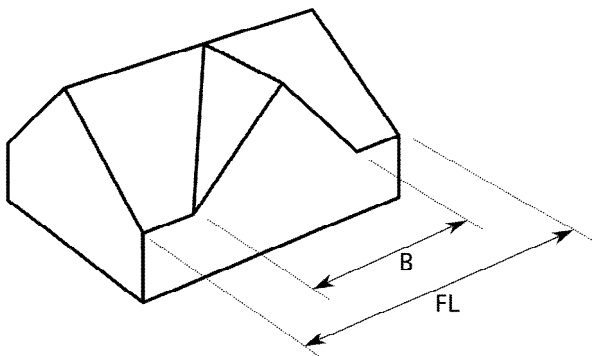
Satteldach	Asymmetrisches Satteldach	Satteldach mit Wiederkehr	Satteldach mit Wiederkehr
			
K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig
Kreuzgiebeldach	Abgesetztes Pultdach	Inverses Satteldach	Mansarddach
			
K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig	K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig	K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig
Walmdach	Krüppelwalmdach	Zelddach	Flachdach
			
K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig	K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig
Pultdach	Sheddach	Tonnendach	Kuppeldach
			
K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig	K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig	K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig	K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig

Beilage «Darstellungen zum Gebäudeprofil» (zur Orientierung)

zu 4.3.2 und 4.3.3: Fassadenhöhe und Gebäudehöhe

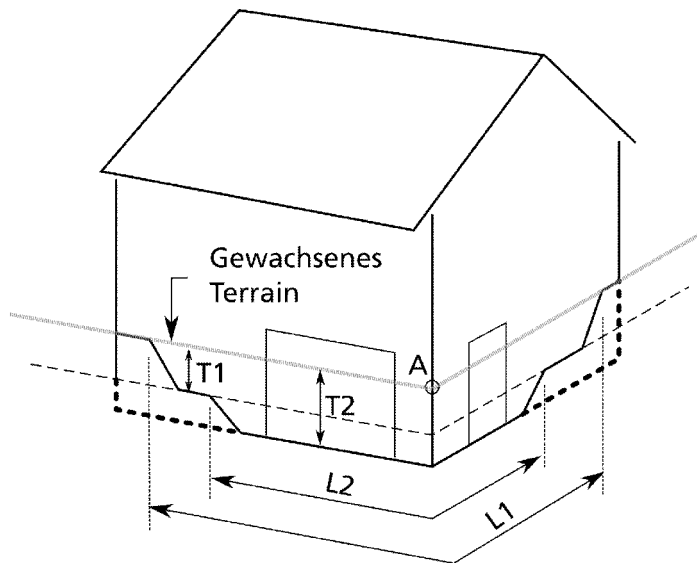


zu 4.3.4: Dachform



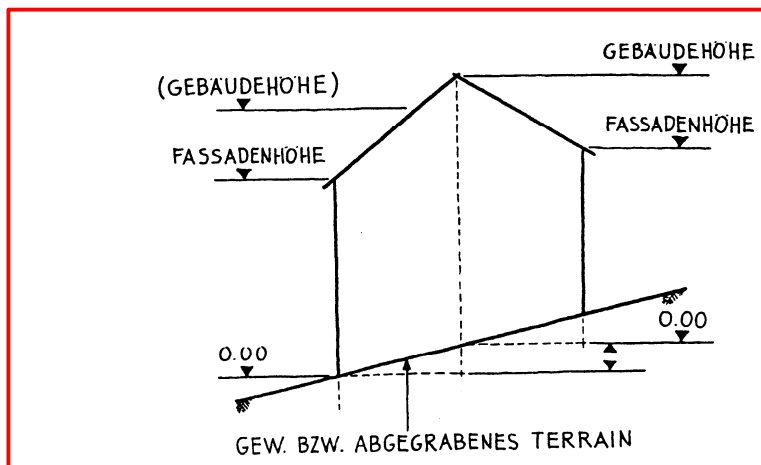
$B = \max. 50 \% \text{ der Fassadenlänge } FL$
 $B = \max. 8.0 \text{ m}$

zu 4.3.5: Abgrabungen

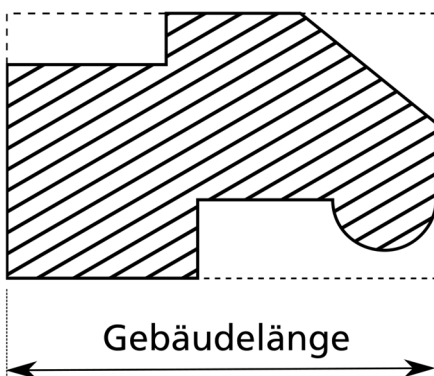


- A: Messpunkt für Fassaden- und Gebäudehöhe
 T1 = 2.0 m: maximale Abgrabungstiefe, zulässig über den halben Gebäudeumfang (L1)
 T2 = 3.0 m: maximale Abgrabungstiefe für Einfahrten und Eingänge, zulässig bis max. 8.0 m Kronenbreite (L2)

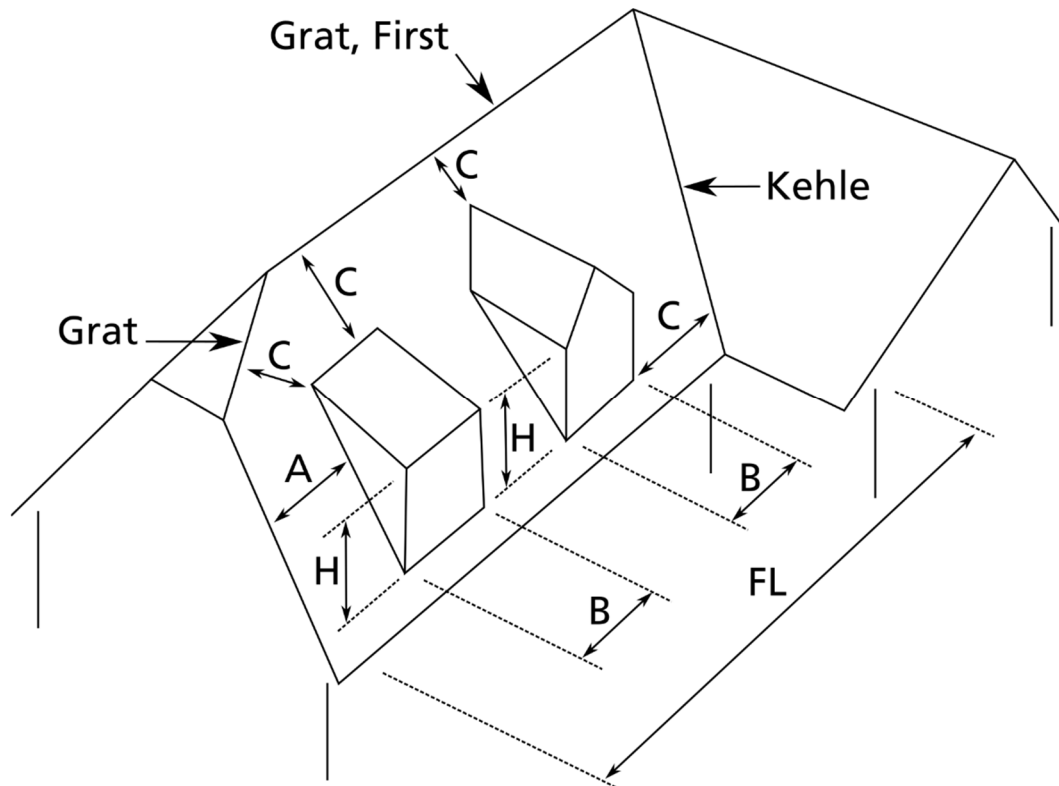
zu 4.3.6: Versetzte Geschosse



zu 4.3.8: Gebäudelänge

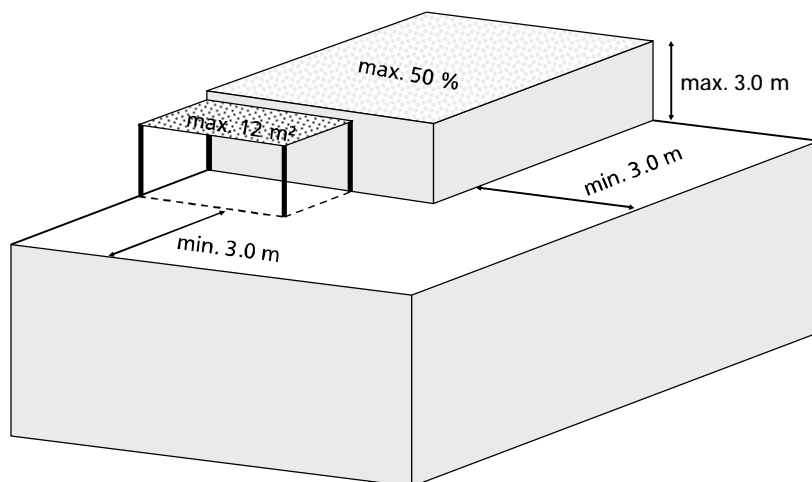


zu 5.2.3: Dachaufbauten



Summe der Breiten B = max. $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge FL
 Abstand zu Fassadenende A = min. 1.50m
 Abstand von Gräten und Kehlen C = min. 1.00 m
 Fronthöhe H = max. 1.60m

zu 5.2.4: Massvorschriften für Attikageschosse (W1, W2a, W2b, WG2)



zu 5.3.4: Massvorschriften für Dachaufbauten und Attikageschosse (G1, G2)

