

Gemeinde Hölstein

Zonenreglement Siedlung

Nachführung

Stand RRB Nr. 873 vom 16.6.2016



22.07.2016

Erstellt: VME

S:\000\05\0020.16\Phase 26\ZRS_Hölstein_Nachf.docx



Beraten. Planen. Bauen.

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, CH-4424 Arboldswil, Hooland 10, CH-4410 Liestal, Rufsteinweg 1
Telefon +41 (0)61 935 10 20, Telefon +41 (0)61 935 10 21, info@sutter-ag.ch, www.sutter-ag.ch

Inhaltsverzeichnis	Seite
Verwendete Gesetzesabkürzungen	4
Erlass	5
1 Einleitung	5
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	5
2 Zonentabelle	6
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	6
3 Allgemeine Vorschriften	7
3.1 Bauliche Nutzung	7
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	7
Art. 4 Bebauungsziffer	7
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	8
Art. 6 Parzellierung, unternutzte Parzellen	8
Art. 7 Nutzungsübertragung	8
3.2 Gebäudeprofil	8
Art. 8 Gewachsenes Terrain	8
Art. 9 Geschosszahl	9
Art. 10 Fassadenhöhe	9
Art. 11 Gebäudehöhe	9
Art. 12 Abgrabungen am Gebäude	10
Art. 13 Gestaffelte Bauten	10
Art. 14 Höhere Bauteile	10
Art. 15 Gebäudelänge	10
Art. 16 Dachform	11
Art. 17 Gebäudeprofil Nebenbauten	11
3.3 Umgebungsgestaltung	11
Art. 18 Geländeänderungen	11
Art. 19 Naturnahe Gestaltung	11
Art. 20 Lagerplätze	12
Art. 21 Kinderspielplätze	12
Art. 22 Umgebungsplan	12
Art. 23 Stützmauern und Einfriedigungen	12
3.4 Weitere Vorschriften	13
Art. 24 Immissionsschutz	13
Art. 25 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	13
Art. 26 Quartierplanung	14
Art. 27 Parkierung	15
Art. 28 Behindertengerechtes Bauen	15
Art. 29 Geschützte Bauten	15
4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten	16
4.1 Kernzone	16
Art. 30 Nicht beschlossen	16
Art. 31 Nicht beschlossen	16
Art. 32 Nicht beschlossen	16

Art. 33 Nicht beschlossen	16
Art. 34 Nicht beschlossen	16
Art. 35 Nicht beschlossen	16
Art. 36 Nicht beschlossen	16
Art. 37 Nicht beschlossen	16
Art. 38 Nicht beschlossen	16
Art. 39 Nicht beschlossen	16
Art. 40 Nicht beschlossen	16
Art. 41 Nicht beschlossen	16
Art. 42 Nicht beschlossen	16
4.2 Zentrumszone	16
Art. 43 Nutzungsart	16
Art. 44 Vorschriften Sektor A (Oris)	17
Art. 45 Vorschriften Sektor B (Ribihaus)	17
Art. 46 Nicht beschlossen	17
Art. 47 Nicht beschlossen	17
4.3 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	17
Art. 48 Nutzungsart in Wohnzonen	17
Art. 49 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	18
Art. 50 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	18
Art. 51 Dachaufbauten und Attikageschosse auf Flachdächern	18
4.4 Gewerbebezonen	19
Art. 52 Nutzungsart	19
Art. 53 Angrenzende Zonen	19
4.5 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	19
Art. 54 Nutzungsart	19
Art. 55 Vorschriften	20
4.6 Uferschutzzonen	20
Art. 56 Schutzziel	20
Art. 57 Schutzvorschriften	20
4.7 Grünzonen	20
Art. 58 Zweck	20
Art. 59 Schutzvorschriften	21
4.8 Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte	21
Art. 60 Schutzziel, Zweck	21
Art. 61 Schutzvorschriften	21
4.9 Archäologische Schutzzone	22
Art. 62 Schutzziel, Beschreibung	22
Art. 63 Schutzvorschriften	22
4.10 Ortsbildschutzzonen	22
Art. 64 Zweck	22
Art. 65 Vorschriften Sektor A (Oris)	22
Art. 66 Vorschriften Sektor B (Ribihaus)	23
Art. 67 Vorschriften Sektor C (Bächler)	23
4.11 Zonen mit Quartierplanpflicht	24
Art. 68 Nicht beschlossen	24
Art. 69 Nicht beschlossen	24
Art. 70 Nicht beschlossen	24
Art. 71 Nicht beschlossen	24

4.12	Spezialzone Caravanning	24
	Art. 72 Mit RRB Nr. 873 vom 14.06.2016 gelöscht	24
4.13	Gefahrenzonen	24
	Art. 72a Gefahrenzonen allgemein	24
	Art. 72b Gefahrenzonen Überschwemmung	24
	Art. 72c Gefahrenzonen Steinschlag	25
5	Schlussbestimmungen	26
	Art. 73 Vollzug	26
	Art. 74 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	26
	Art. 75 Bestandesgarantie für bestehende Bauten	26
	Art. 76 Aufhebung früherer Beschlüsse	26
	Art. 77 Inkrafttreten	26
	Anhang	27
	Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte	27
	Beschlüsse, Genehmigungen	29
	Beilagen	30
	Erläuterungsskizze Nutzungsübertragung (Art. 7)	30
	Erläuterungsskizze Fassaden- und Gebäudehöhe (Art. 10, Art. 11)	30
	Erläuterungsskizze Abgrabungen am Gebäude (Art. 12)	32
	Erläuterungsskizze Gestaffelte Bauten (Art. 13)	33
	Erläuterungsskizze Gebäudelänge (Art. 15)	33
	Erläuterungsskizze Dachaufbauten (Art. 50)	34

Verwendete Gesetzesabkürzungen

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998	SGS 400
RBV	Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998	SGS 400.11
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986	SR 814.41
EG ZGB	Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006	SGS 211
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992	SGS 791

Erlass

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 RBG das Zonenreglement Siedlung.

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und der dazugehörigen Verordnung vom 27. Oktober 1998 (RBV). Diese unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglements. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG bzw. RBV verwiesen.

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

1 Einleitung

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

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

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte.

3

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

4

Die in der Beilage enthaltenen Skizzen dienen zur Erläuterung und sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

2 Zonentabelle

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Zentrumszone		Wohnzone		Wohn-/ Geschäftszone		Gewerbezone		
	ZZ		W1	W2	WG2	WG3	G4	G5	G6
Sektor	A	B							C
Geschosszahl (siehe Art. 9)									
- Richtwert			1	2	2	3			
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei	frei	Art. 52	Art. 52	Art. 52
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4)			30	28	28	25	frei	frei	frei
Maximale Fassadenhöhe in m									
- Hauptbauten ab tiefstem Terrainpunkt (Art. 10)			7.0	7.0	7.0	10.0	--	--	--
- Hauptbauten ab höchstem Terrainpunkt (Art. 10)			4.5	--	--	--	--	--	--
- Nebenbauten ab höchstem Terrainpunkt (Art. 17)			3.5	3.5	3.5	3.5			
Maximale Gebäudehöhe in m									
- Hauptbauten ab tiefstem Terrainpunkt (Art. 11)			10.5	11.0	12.0	15.0	20.0	14.0	Art. 67
- Hauptbauten ab höchstem Terrainpunkt (Art. 11)			8.0	--	--	--	--	--	--
- Nebenbauten ab höchstem Terrainpunkt (Art. 17)			5.5	5.5	5.5	5.5			
Maximale Gebäudelänge in m									
- Hauptbauten (Art. 15)			25	25	40	40	frei	frei	frei
- Nebenbauten (Art. 17)			frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform und min. Dachneigung									
- für Hauptbauten			frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
- für Nebenbauten			frei	frei	frei	frei			
Dachaufbauten									
- auf Hauptbauten			zulässig		zulässig				
- auf Nebenbauten (Art. 17)			keine	keine	keine	keine			
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Art. 25)	III	III	II	II	II/III	II	III	III	III

3 Allgemeine Vorschriften

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.¹

2

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.²

3

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.

Art. 4 Bebauungsziffer

1

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.³

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebenbauten und Gebäudeteile wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe etc. bis zu einer Gesamtfläche von:
 - i) 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit
 - ii) 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten
- b. innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Geschosszahl;
- c. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- d. Aussentreppen ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte etc.;
- e. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- f. in den Hang gebaute, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen;
- g. nachträgliche Aussenisolation an bestehenden Gebäuden.

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 47 Abs. 1 RBV

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁴

2

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

Art. 6 Parzellierung, unternutzte Parzellen

1

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.⁵

2

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.⁶

Art. 7 Nutzungsübertragung

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

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 einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

2

Die Nutzungsübertragung ist der Gemeinde anzuzeigen. Zu Händen des Ausnützungskatasters ist der Gemeinde eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

3.2 Gebäudeprofil

Art. 8 Gewachsenes Terrain

1

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.⁷

2

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 unverhältnis-

⁴ § 50 Abs. 1 RBV

⁵ § 51 Abs. 1 RBV

⁶ § 51 Abs. 2 RBV

⁷ § 8 Abs. 1 RBV

mässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁸

Art. 9 Geschosszahl

1

In Zonen mit einem Geschosszahl- Richtwert ergibt sich die Anzahl zulässiger Geschosse aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (§ 74 RBV). Die in der Zonentabelle angegebene Geschosszahl ist ein Richtwert.

Art. 10 Fassadenhöhe

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Terrainpunkt bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion auf der Traufseite.

2

In Zonen, die zulässige Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt folgende Regelung:

- Liegt das bergseitige Niveau der zulässigen Fassadenoberkante niedriger als das talseitige, gilt das niedrigere Niveau für den ganzen Baukörper.
- Liegt das bergseitige Niveau der zulässigen Fassadenoberkante höher als das talseitige Niveau, kann auf der Bergseite die ganze Fassadenhöhe ab höchstem Terrainpunkt ausgenützt werden. Dabei bleibt auf der Talseite die Fassadenhöhe ab tiefstem Terrainpunkt massgebend.

3

Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.

Art. 11 Gebäudehöhe

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

1

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Terrainpunkt bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

2

In Zonen, die zulässige Gebäudehöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt folgende Regelung für die Gebäudehöhe:

- Liegt das bergseitige Niveau der zulässigen Gebäudehöhe niedriger als das talseitige, gilt das niedrigere Niveau als maximale Gebäudehöhe (rohe Dachkonstruktion) für den ganzen Baukörper.
- Liegt das bergseitige Niveau der zulässigen Gebäudehöhe höher als das talseitige, darf der höchste Punkt des Gebäudes (rohe Dachkonstruktion) die Verbindungslinie zwischen der zulässigen Gebäudehöhe ab tiefstem Terrainpunkt (gemessen an der talseitigen Fassade) und der zulässigen Gebäudehöhe ab höchstem Terrainpunkt (gemessen an der bergseitigen Fassade) nicht überschreiten.

⁸ § 8 Abs. 2 RBV

3

Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.

4

Bei Pult- und Flachdächern wird die zulässige Gebäudehöhe auf die maximal zulässige Fassadenhöhe reduziert.

Art. 12 Abgrabungen am Gebäude
(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

In der Zentrums-, Wohn- und Wohn-/Geschäftszone sind Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) über den ganzen Gebäudeumfang zulässig. Dabei dürfen die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen gemessen ab abgegrabenem Terrain nicht überschritten werden. Dementsprechend verschiebt sich der massgebende Terrainpunkt auf das Niveau des abgegrabenen Terrains.

2

In der Zentrums-, Wohn- und Wohn-/Geschäftszone darf für Garagezufahrten und Hauseingänge die Abgrabungstiefe auf maximal 3.0 m ab gewachsenem Terrain vergrössert werden. Dabei bleibt der massgebende Terrainpunkt für die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen gemäss Absatz 1 unverändert (maximal 2.0 m unter dem gewachsenen Terrain). Die Gesamtlänge der Abgrabungen für Garagezufahrten und Eingänge darf ein Drittel des Gebäudeumfanges nicht überschreiten.

3

Abgrabungen in der Gewerbezone sind nicht limitiert.

Art. 13 Gestaffelte Bauten
(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, muss für jeden versetzten Gebäudeteil die Fassadenhöhe und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassaden- und Gebäudehöhen werden ab dem massgebenden Terrainpunkt gemessen.

Art. 14 Höhere Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

Art. 15 Gebäudelänge

1

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

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

Art. 16 Dachform

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Kapitel 2) und den spezifischen Dachformbestimmungen für die einzelnen Zonen.

2

Wo die freie Dachform zulässig ist gilt für Schrägdächer eine maximal zulässige Dachneigung von 60°.

3

Als Flachdächer gelten Dächer mit Neigungen von 0° bis 5°.

Art. 17 Gebäudeprofil Nebenbauten

1

Als Nebenbauten gelten nicht dem Wohnzweck dienende, freistehende oder am Hauptbau angebaute, unbeheizte Bauten und Gebäudeteile wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe etc.

2

Für Nebenbauten in der Wohn- und Wohn-/Geschäftszone gelten folgende Bestimmungen für das Gebäudeprofil:

- Fassadenhöhe: 3.5 m.
Gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Terrainpunkt.
- Gebäudehöhe: 5.5 m.
Gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Terrainpunkt.
- Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.
- Dachform: frei. Dachaufbauten sind keine zulässig.
- Gebäudelänge: frei.

3

In den übrigen Zonen wird für das Gebäudeprofil nicht zwischen Nebenbauten und Hauptbauten unterschieden.

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 18 Geländeänderungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbe- und Industriezonen unterliegen keiner Restriktion.

Art. 19 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dazu eignen sich folgende Massnahmen:

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Hecken, Sträucher, Gebüschgruppen) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden (Hochstamm-Obstbäume, Feldbäume).
- Böschungen mit Lebendverbau oder mit Trockenmauern befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine etc.)
- Kleinstrukturen wie Stein-, Asthaufen und Wurzelstöcke für Kleintiere anlegen
- Kompostierung im eigenen Garten
- Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten

Art. 20 Lagerplätze

1

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

2

Der Gemeinderat kann unter Einhaltung der Eigentumsgarantie jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 21 Kinderspielplätze

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

Art. 22 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann im Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan verlangt werden. Dieser muss Aussagen machen über Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

Art. 23 Stützmauern und Einfriedigungen

1

Stützmauern und Einfriedigungen, 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.⁹

2

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.¹⁰

⁹ § 92 Abs. 1 RBG

¹⁰ § 92 Abs. 2 RBG

3

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2.5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.¹¹

4

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.¹²

5

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹³ (§ 130 EG ZGB)

6

Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.¹⁴

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 24 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹⁵

2

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.¹⁶

Art. 25 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

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

2

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

¹¹ § 92 Abs. 3 RBG

¹² § 92 Abs. 4 RBG

¹³ § 92 Abs. 5 RBG

¹⁴ § 120 Abs. 1 lit. e RBG; § 92 Abs.1 lit. c RBV

¹⁵ § 87 Abs. 1 RBG

¹⁶ § 87 Abs. 2 RBG

3

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Zentrumszone	ZZ	III
Wohnzone	W1	II
	W2	II
Wohn-/Geschäftszone	WG2	II
Wohn-/Geschäftszone mit mässig störenden Betrieben	WG2-E	III
Wohn-/Geschäftszone	WG3	II
Gewerbezone	G1, G2, G3	III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	
- Sport (Husmatt)	Pos 1	III
- Schule, Sport (Rüebmatt)	Pos 2	II
- Schule (Holden)	Pos 3	II
- Feuerwehr (Holden)	Pos 4	III
- Kirche, Friedhof	Pos 5	II
- Parkplatz (Kirchmatt)	Pos 6	II
- Werkhof	Pos 7	III
- Kindergarten	Pos 8	II
- Reservoir (Finelen)	Pos 9	III
- Werkhof (TBA; Bärenmatt)	Pos 10	III
- Unterhaltsdienst (Buechweg)	Pos 11	III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

Art. 26 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

2

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

3

Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne des vereinfachten Verfahrens gemäss § 42 RBG vom Gemeinderat erlassen werden:

- die Nutzungsart muss gewahrt bleiben
- maximal zulässige Bebauungsziffer: Keine Erhöhung gegenüber der Grundnutzung.
- 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
- Entwässerungskonzept gemäss gültigem Generellen Entwässerungsplan
- Energiekonzept bei grösseren Überbauungen

Art. 27 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 RBV.¹⁷

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁸

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.¹⁹

Art. 28 Behindertengerechtes Bauen

1

Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist.²⁰

2

In der WG3- Zone sind die Erdgeschosswohnungen behindertengerecht auszubauen.

Art. 29 Geschützte Bauten

1

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

2

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

¹⁷ § 70 Abs. 1 RBV

¹⁸ § 70 Abs. 2 RBV

¹⁹ § 70 Abs. 3 RBV

²⁰ § 108 Abs. 1 RBG

4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten

4.1 Kernzone

Wurde von der Einwohnergemeindeversammlung nicht beschlossen. Für die Kernzone bleiben die Bestimmungen des Zonenreglementes Siedlung, RRB Nr. 3419 vom 31.10.1989 gültig.

- Art. 30 Nicht beschlossen
- Art. 31 Nicht beschlossen
- Art. 32 Nicht beschlossen
- Art. 33 Nicht beschlossen
- Art. 34 Nicht beschlossen
- Art. 35 Nicht beschlossen
- Art. 36 Nicht beschlossen
- Art. 37 Nicht beschlossen
- Art. 38 Nicht beschlossen
- Art. 39 Nicht beschlossen
- Art. 40 Nicht beschlossen
- Art. 41 Nicht beschlossen
- Art. 42 Nicht beschlossen

4.2 Zentrumszone

Art. 43 Nutzungsart

1

Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- oder Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.²¹

2

Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Werkstätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

3

Mit der Zentrumszone werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhalten der Zentrumsfunktion von Hölstein im Waldenburger Tal
- Erweiterung, Entwicklung und Aufwertung des Ortszentrums in der Talsohle südlich und nördlich der Kernzone
- Ermöglichung einer bedarfsgerechten und ausgewogen gemischten Nutzung für Gewerbe, Geschäfte und Wohnen
- Sinnvolle Nutzung bestehender Baukuben
- Schutz für Ortsbild und Wohnqualität

²¹ § 22 Abs. 2 RBG

Art. 44 Vorschriften Sektor A (Oris)

1

Als zulässiges Nutzungsmass gilt das bestehende Bauvolumen, gegeben durch den bestehenden Gebäudegrundriss mit einer Fläche von 880 m², sowie den bestehenden Gebäudehöhen. Geringfügige Erweiterungen und Veränderungen des Bauvolumens (Dachterrassen, Aufbauten, Durchgänge zwischen den Bauteilen, bauliche Sanierungen, etc) sind zulässig, sofern damit keine architektonischen Verschlechterungen verbunden sind.

2

Die Dachform der Hauptbauten ist den bestehenden Baukuben nachzuempfinden.

3

Die Vorschriften der überlagerten Ortsbildschutzzone in Kapitel 4.10 sind zu berücksichtigen.

Art. 45 Vorschriften Sektor B (Ribihaus)

1

Als zulässiges Nutzungsmass gilt das bestehende Bauvolumen, gegeben durch den bestehenden Gebäudegrundriss mit einer Fläche von 2200 m², sowie den bestehenden Gebäudehöhen. Geringfügige Erweiterungen und Veränderungen des Bauvolumens (Dachterrassen, Aufbauten, Durchgänge zwischen den Bauteilen, bauliche Sanierungen, etc) sind zulässig, sofern damit keine architektonischen Verschlechterungen verbunden sind.

2

Die Dachform der Hauptbauten ist den bestehenden Baukuben nachzuempfinden.

3

Die Konsequenzen aus unterschiedlichen und gemischten Nutzungsarten (Gewerbe, Geschäfte, Wohnen) sind gegenseitig zu akzeptieren.

4

Die Vorschriften der überlagerten Ortsbildschutzzone in Kapitel 4.10 sind zu berücksichtigen.

Art. 46 Nicht beschlossen

Art. 47 Nicht beschlossen

4.3 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 48 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.²²

2

Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

²² § 21 Abs. 1 RBG

Art. 49 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.²³

2

Als wenig störende Betriebe gelten insbesondere Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Art. 50 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Dachaufbauten auf Steildächern 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 Breiten der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Die Fronthöhen werden an der Rohkonstruktion gemessen.

4

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

Art. 51 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. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

2

Die Fläche der Attikageschosse 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 m² überdacht werden.

²³ § 21 Abs. 2 RBG

4.4 Gewerbebezonen

Art. 52 Nutzungsart

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.²⁴

2

Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Einrichtungen und Anlagen.

3

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.²⁵

Art. 53 Angrenzende Zonen

Gewerbebetriebe dürfen in angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren, nicht der Wohnnutzung entsprechenden Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen etc. verursachen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Umweltgesetzgebung.

4.5 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 54 Nutzungsart

1

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.²⁶

2

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.²⁷

3

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

²⁴ § 23 Abs. 1 RBG

²⁵ § 23 Abs. 5 RBG

²⁶ § 24 Abs. 1 RBG

²⁷ § 24 Abs. 2 RBG

Art. 55 Vorschriften

1

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen. Beim Bau der Gebäude ist eine langfristige und nachhaltige Qualität anzustreben.

2

Für die ökologische Aufwertung der Freiflächen sind wertvolle Baumbestände und Hecken sowie extensive Wiesenflächen, Ruderalflächen und Kleinstrukturen zu erhalten, zu pflegen und wo sinnvoll neu anzulegen. Im Zusammenhang mit neuen Bauten und Anlagen sind mit naturnaher Umgebungsgestaltung auch ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

4.6 Uferschutzzonen

Art. 56 Schutzziel

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.²⁸

Art. 57 Schutzvorschriften

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen, Oberflächenbefestigungen sowie standortfremde Bepflanzungen. In der Uferschutzzone dürfen keine Materialien und Geräte irgendwelcher Art ab- oder zwischengelagert werden.

2

Entlang dem offenen Gewässer darf weder gepflügt und gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden. Die bestehende standortgerechte Uferbestockung ist geschützt. Die Ufer und ihre Bestockung sind in einem naturnahen Zustand zu belassen bzw. in einen solchen zurückzuführen.

3

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung der eingedolten Gewässerabschnitte. Bestehende Wege und öffentliche Erholungseinrichtungen innerhalb der Uferschutzzone können bestehen bleiben. Im Strassennetzplan enthaltene Fusswege und Bachquerungen sind zulässig.

4

Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen im Bereich offener Gewässer ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

4.7 Grünzonen

Art. 58 Zweck

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.²⁹

²⁸ § 13 RBV

Art. 59 Schutzvorschriften

1

Zugelassen sind ökologisch bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen sowie dem Zweck der Grünzone nicht widersprechende Verkehrsanlagen und öffentliche Einrichtungen. Bei fehlender oder ungenügender Bepflanzung ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen anzustreben.

2

Parzellenteile, die in der Grünzone liegen, können nicht in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

4.8 Naturschutzzonen und Naturschutzzeleinzelobjekte

Art. 60 Schutzziel, Zweck

1

Naturschutzzonen und Naturschutzzeleinzelobjekte bezwecken:

- a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.³⁰

2

Die im Zonenplan mit entsprechenden Flächen-, Linien- oder Objektsignaturen gekennzeichneten Naturschutzzonen, Naturschutzzeleinzelobjekte und Dorfbrunnen überlagern die dargestellte Grundzone. Diese Grundstücksteile können in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen werden.

Art. 61 Schutzvorschriften

1

Naturschutzzonen, Naturschutzzeleinzelobjekte und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten.

2

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

3

Für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutzzeleinzelobjekte sind im Anhang die Schutzziele sowie die spezifischen Schutz- und Pflegevorschriften verbindlich festgelegt.

²⁹ § 27 RBG

³⁰ § 10 Abs. 1 RBV

4.9 Archäologische Schutzzone

Art. 62 Schutzziel, Beschreibung

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.³¹

2

Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

- Pos. 1: Mittelalterliche Kirche St. Margaretha
- Pos. 2: Steinzeitliche Siedlung Stutz
- Pos. 3: Holzkonstruktion Galgenmatt

Art. 63 Schutzvorschriften

1

In den im Zonenplan ausgeschiedenen archäologischen Schutzzonen sind keine Bodeneingriffe zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist eine Bewilligung der Kantonsarchäologie einzuholen, welche allenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

2

Das Kantonsstrassenareal ist nicht von der Schutzzone und den entsprechenden Vorschriften betroffen.

4.10 Ortsbildschutzzonen

Art. 64 Zweck

1

Ortsbildschutzzonen bezwecken den Schutz von historisch gewachsenen oder einheitlich geplanten Siedlungen oder Quartieren.³²

2

Der bestehende Bautenkomplex innerhalb der Ortsbildschutzzone zeigt die historische Entwicklung des Baustils von Norden (Sektor A) über den mittleren Teil (Sektor B) nach Süden (Sektor C). Bei baulichen Veränderungen müssen dieser Baustil und dessen Entwicklung weiterhin ablesbar bleiben.

3

In der Ortsbildschutzzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung und Umgebungsgestaltung zu erfüllen.

Art. 65 Vorschriften Sektor A (Oris)

1

Die bestehende, wertvolle Gebäudesubstanz ist zu erhalten und darf nicht abgebrochen werden.

³¹ § 19 RBV

³² § 16 RBV

2

Bauliche Veränderungen, Zweckänderungen, Sanierungen, Renovationen und Umgebungsgestaltungen sind mit aller Sorgfalt auszuführen. Diese müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf die ursprüngliche Baustruktur Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Umgebungsgestaltung.

3

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

Art. 66 Vorschriften Sektor B (Ribihaus)

1

Die Lage und das Volumen der bestehenden Bauten sind zu erhalten.

2

Bauliche Veränderungen, Zweckänderungen, Sanierungen, Renovationen und Umgebungsgestaltungen sind mit aller Sorgfalt auszuführen. Diese müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf die ursprüngliche Baustruktur Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Umgebungsgestaltung.

2

Für Ersatzbauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Dachgestaltung und der typische Baustil der ursprünglichen Bauten richtungsweisend.

Art. 67 Vorschriften Sektor C (Bächler)

1

Für den ganzen Sektor C ist der Baustil der nördlich bestehenden, an den Sektor B grenzenden Bauten richtungsweisend (Volumenverteilung, Bautenhöhen, Fassadengestaltung, Umgebungsgestaltung, Material- und Farbwahl).

2

Als zulässige Gebäudehöhe für neue Bauten und Umbauten gilt das Niveau der bestehenden Bauteile an der Grenze zu Sektor B mit einer Kote von 441.00 m.ü.M. für die Oberkante der rohen Dachkonstruktion. Zusätzlich ist ein 3.5 m hohes Attikageschoss erlaubt.

2

Die bestehende Bauteile im südlichen Bereich des Sektors C (ehemaliges Wohlfahrtsgebäude Oris) kann unter folgenden Bedingungen abgebrochen und ersetzt werden:

- Erweiterungsbauten Richtung Süden müssen zusammen mit dem bestehenden, nördlichen Baukubus als Einheit in Erscheinung treten.
- Neue Baukuben und Umgebungsgestaltung müssen auf das angrenzende Siedlungsgebiet Rücksicht nehmen.
- Neue Bauten müssen die verkehrstechnischen Anforderungen (Ausbau Kirchgasse, Fussgängerführung, Parkierung) gewährleisten.

4.11 Zonen mit Quartierplanpflicht

Wurde von der Einwohnergemeindeversammlung nicht beschlossen.

Art. 68 Nicht beschlossen
Art. 69 Nicht beschlossen
Art. 70 Nicht beschlossen
Art. 71 Nicht beschlossen

4.12 Spezialzone Caravaning

Art. 72 Mit RRB Nr. 873 vom 14.06.2016 gelöscht

4.13 Gefahrenzonen

Art. 72a Gefahrenzonen allgemein

1

Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

2

Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

Art. 72b Gefahrenzonen Überschwemmung

1

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von einer geringen Eintretenswahrscheinlichkeit und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

2

Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind:

Ü1: 0.25 m

Die Hochwasserkoten werden gemessen ab dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) überschwemmt werden kann. Bei geschlossenen Mulden und Terrainerschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terrainerschnitttrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

3

Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind so auszugestalten, dass keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können; unterhalb der massge-

benden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

4

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

5

Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden- und Gebäudehöhe ab dem tiefsten Punkt des aufgeschütteten Terrains jedoch höchstens ab der massgebenden Hochwasserkote gemessen.

Art. 72c Gefahrenzonen Steinschlag

1

Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden.

2

Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind nach Möglichkeit auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.

3

Sofern regelmässige Aufenthaltsbereiche von Personen auf der der Steinschlaggefährdung zugewandten Seite (sowohl im Gebäude als auch im Freien) geplant sind, ist deren Schutz durch technische oder bauliche Massnahmen zu gewährleisten.

4

Bei Neubauten sind auf dem Grundstück mindernde Massnahmen gegenüber der Steinschlaggefahr vorzusehen.

5

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute die auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) zu definieren, die sich an Steinschlagereignissen mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

5 Schlussbestimmungen

Art. 73 Vollzug

1

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

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine beratende Kommission einsetzen. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer beratenden Fachinstanz empfohlen.

3

Um bei Bauvorhaben die erforderlichen Auflagen berücksichtigen zu können und um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 74 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 RBV.

Art. 75 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

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.³³

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.³⁴

Art. 76 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

Art. 77 Inkrafttreten

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

³³ § 109 RBG

³⁴ § 110 RBG

ANHANG

Naturschutzzonen und Naturschutzzeleobjekte

Dieser Anhang bildet Bestandteil des Zonenreglements Siedlung und ist grundeigentumsverbindlich.

Er legt für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutzzeleobjekte die Beschreibung, die Bedeutung und die spezifischen, verbindlichen Schutz- und Pflegevorschriften fest.

Objekte ohne Pos. Nr.:

Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
Einzelbäume	Erhaltung und fachmännische Pflege. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an geeigneter Stelle zu ersetzen. Bei Alleen, Parkanlagen und dergleichen ist die entsprechende Baumart zu wählen.
Hecken	Sanfte Pflege zur Wahrung des aktuellen Zustandes. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation.
Brunnen	Erhaltung und Pflege der Dorfbrunnen an ihrem typischen Standort

Objekte mit Pos. Nr.:

Pos. Nr.	Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
1	Trockenmauer, Kirchrainstrasse Die als Stützmauer dienende Trockenmauer ist stark bewachsen. Sie besteht aus grossen Gesteinsblöcken und wurde von der Vegetation gut in die Landschaft integriert. Die Mauer stellt einen Lebensraum für Reptilien und Amphibien dar. (Naturinventar Objekt Nr. 27)	Die Mauer ist in Form und Struktur sowie mit der entsprechenden Vegetation als Lebensraum für Reptilien und Amphibien zu erhalten und zu pflegen.
2	Hecke, Bennwilerstrasse Eine markante Hecke zieht sich entlang der Strasse. Die Hecke ist durchsetzt mit teilweise schon älteren Eichen. (Naturinventar Objekt Nr. 8)	Erhalt und periodische Pflege mit Rückschnitt. Im lichten Bereich entlang der Strasse ist auch das Gras regelmässig zu mähen, nicht jedoch innerhalb des Heckenkörpers. Für die Verkehrssicherheit können die hochstämmigen Bäume bei Bedarf entfernt werden.

3	<p>Feldgehölz, Bennwilerstrasse</p> <p>Grössere heterogene Baumgesellschaft von waldartigem Charakter mit ausgeprägtem Unterholz und teilweise natürlich gestuften Randbereichen.</p> <p>(Naturinventar Objekt Nr. 10)</p>	<p>Der Eigentümer der Parzelle Nr. 705 hat sich verpflichtet, das dort als Naturschutzzone ausgeschiedene Feldgehölz zu mindestens einem Drittel als zusammenhängende, baumbestandene Fläche zu pflegen. Darin sind Bergahorn und Esche zugunsten von Eibe, Trauben- und Stieleiche, Elsbeere, Sommer- und Winterlinde, Mehlbeere, Ulme, Waldföhre und Wildobstbäumen zurückzudrängen. Die im vorstehenden Satz aufgeführten Baumarten dürfen in diesem Bereich nur gefällt werden, wenn sie aufgrund ihrer Grösse und ihres Zustandes eine Gefahr darstellen. Auf der übrigen Fläche des Feldgehölzes sind raschwüchsige Straucharten jährlich auf einem Drittel der Fläche auf den Stock zu setzen. Naturschützerisch wertvolle Straucharten wie Weissdorn, Schwarzdorn, Pfaffenhut, Kornelkirsche, Hundsrose, Vogelbeere etc. sind zu fördern und in längeren Zeitabständen zurückzuschneiden.</p>
4	<p>Diverse Hecken, Buechring / Holenweg</p> <p>Diverse Hecken ziehen sich entlang der Parzellengrenzen und Strassenrändern. Die Hecken sind sehr unterschiedlich zusammengesetzt und eigenständig ausgeprägt.</p> <p>(Naturinventar Objekt Nr. 21)</p>	<p>Es ist zwischen dem Schutz wertvoller Hecken und der Verbuschung extensiv genutzter Weiden und Wiesen zu unterscheiden; sowohl die Hecken als auch die artenreichen Grünflächen sind als eigenständige Elemente zu erhalten.</p> <p>Wo der Erhalt der Hecken die Erschliessung von Bauland verhindert, können Teile des Schutzobjektes entfernt werden. Über die Entfernung entscheidet der Gemeinderat.</p>

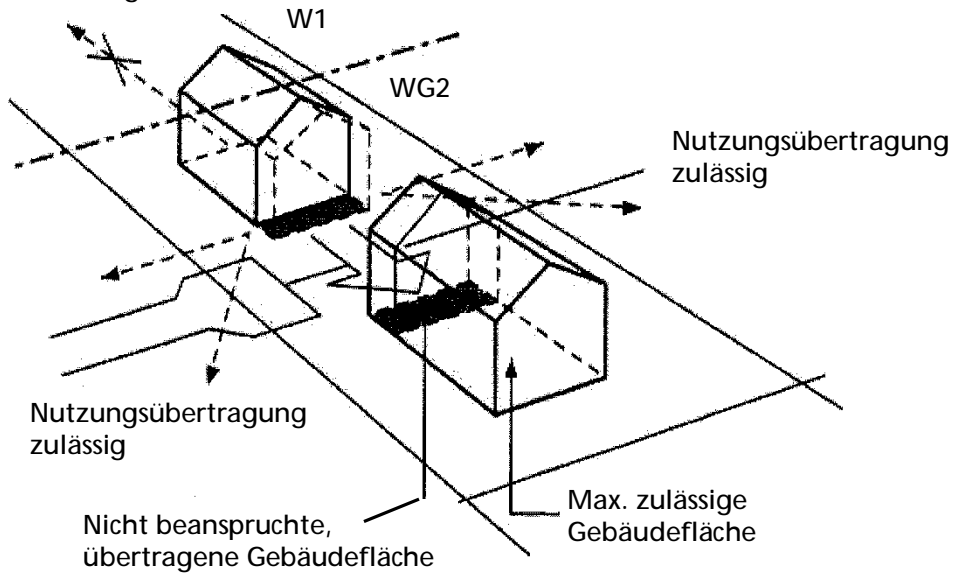
Beschlüsse, Genehmigungen

Verfahren	Beschluss EGV	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision	22.3.2010	RRB Nr. 541 vom 19.4.2011
Geringfügige Änderung	--	RRB Nr. 1780 vom 5.11.2013
Mutation Gefahrenzonen Gugen	6.10.2014	RRB Nr. 364 vom 10.3.2015
Mutation Gewerbezone Bärenmatte	21.9.2015	RRB Nr. 873 vom 14.6.2016

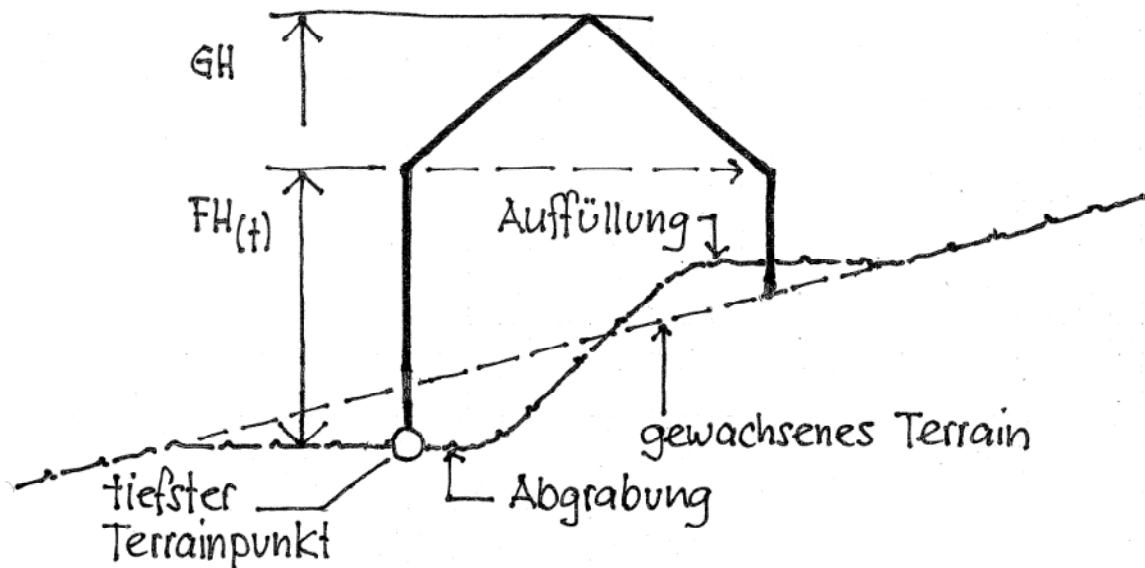
BEILAGEN

Erläuterungsskizze Nutzungsübertragung (Art. 7)

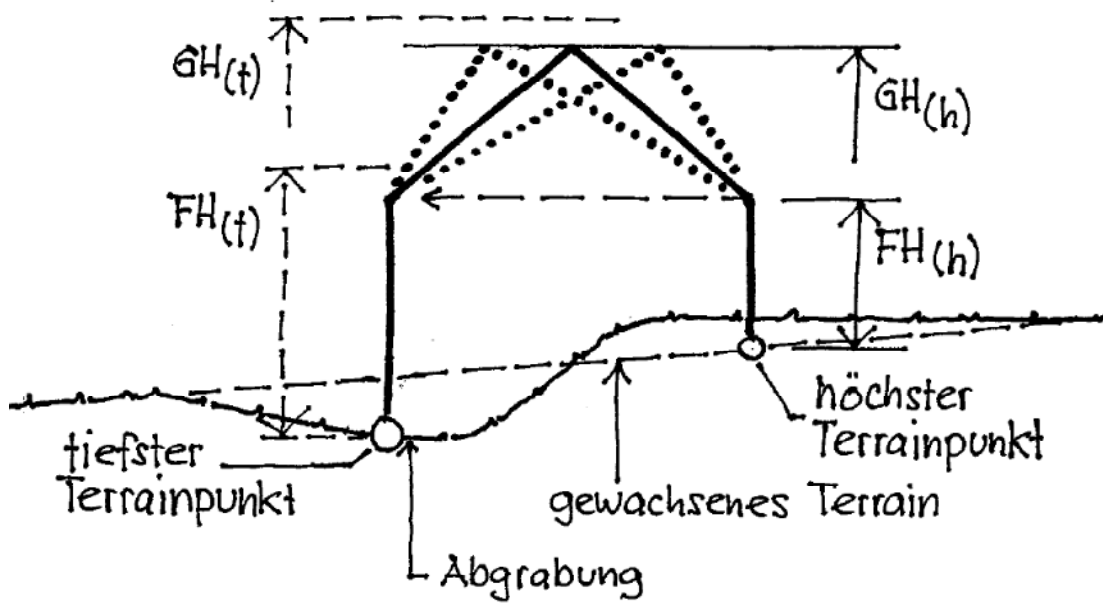
Nutzungsübertragung
nicht zulässig



Erläuterungsskizze Fassaden- und Gebäudehöhe (Art. 10, Art. 11)



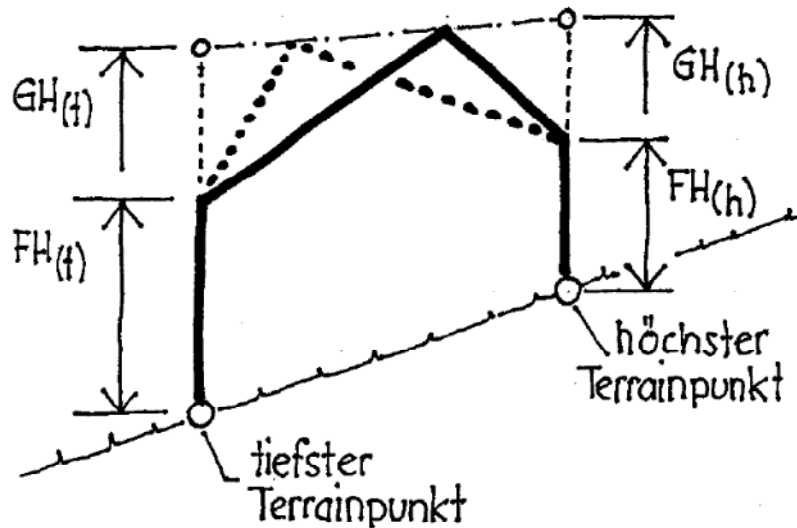
Messweise, wenn nur Fassadenhöhe (FH) ab tiefstem Terrainpunkt definiert ist.
Flaches und steiles Terrain.



Messweise, wenn Fassadenhöhe (FH) sowie Gebäudehöhe (GH) ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definiert ist.

Flaches Gelände.

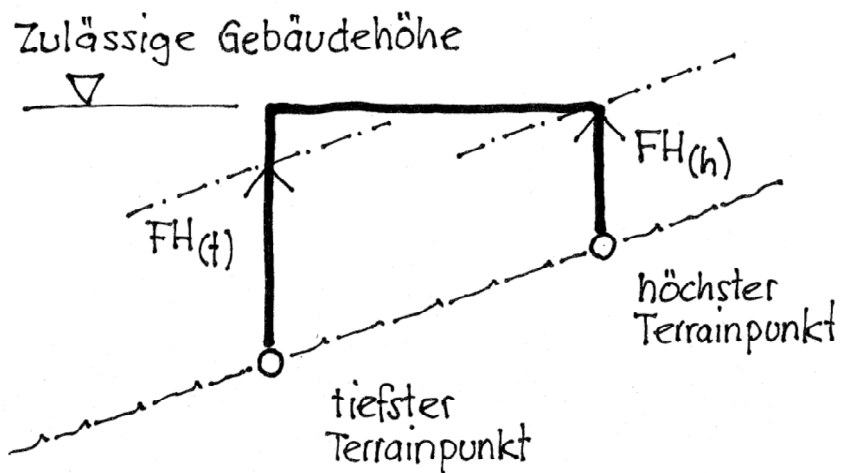
Höchster Terrainpunkt wird massgebend.



Messweise, wenn Fassadenhöhe (FH) sowie Gebäudehöhe (GH) ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definiert ist.

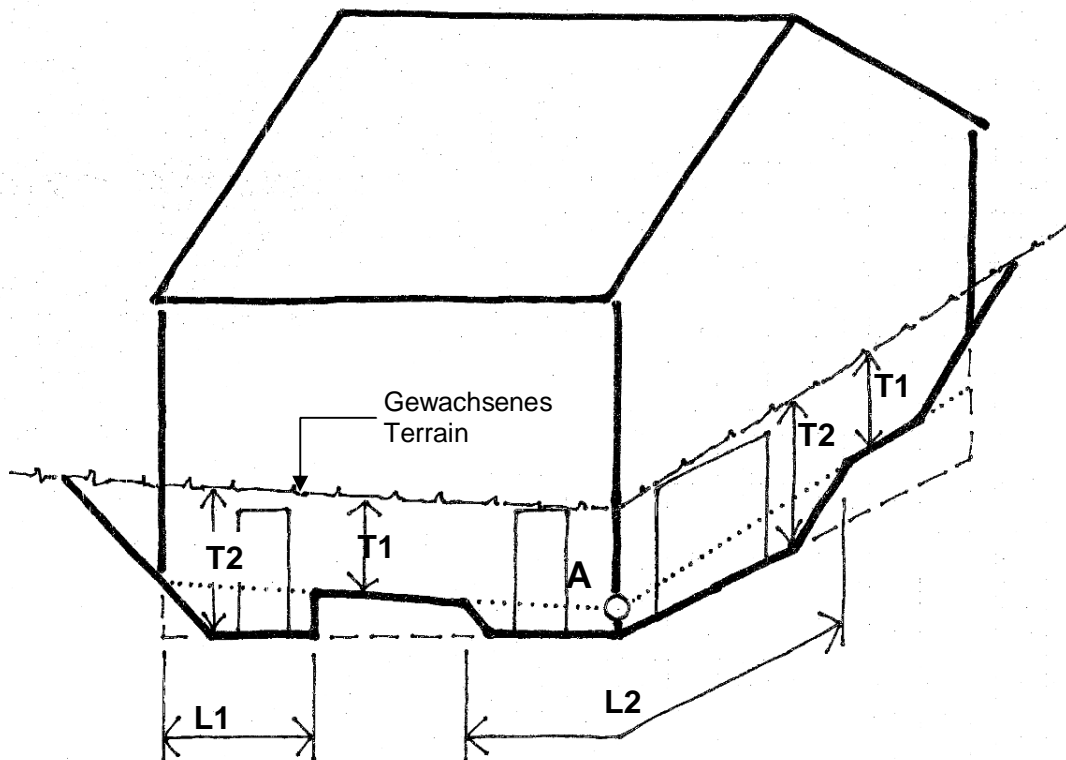
Steiles Gelände.

Talseits ist für FH tiefster Terrainpunkt massgebend. Bergeits ist für FH höchster Terrainpunkt massgebend. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der Verbindungslinie zwischen der GH ab tiefstem und der GH höchstem Terrainpunkt, gemessen an der entsprechenden Fassade.



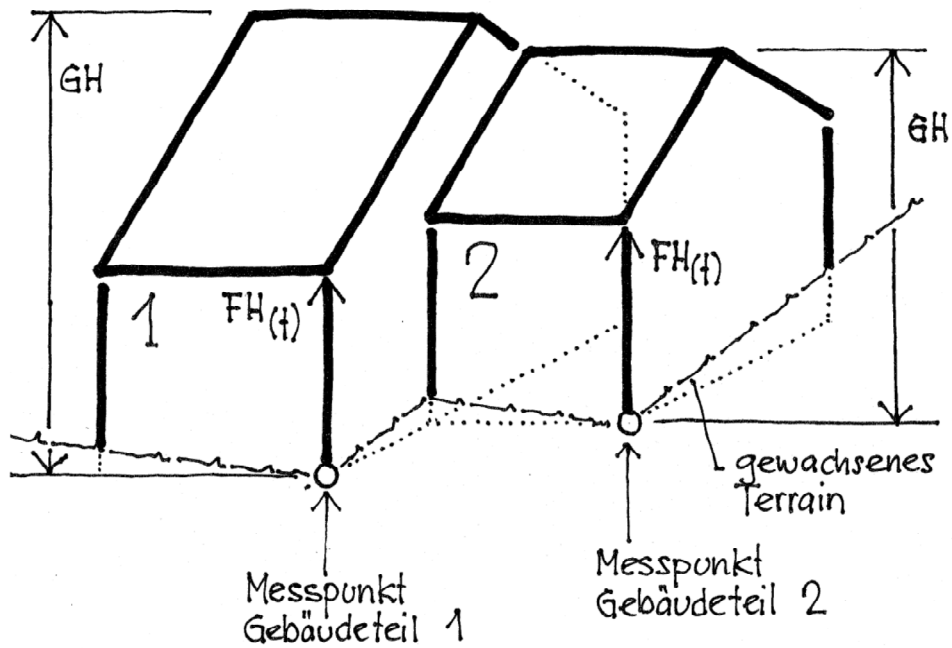
Messweise für Flachdachbauten. Steiles Gelände

Erläuterungsskizze Abgrabungen am Gebäude (Art. 12) (gilt nicht für die Kernzone)



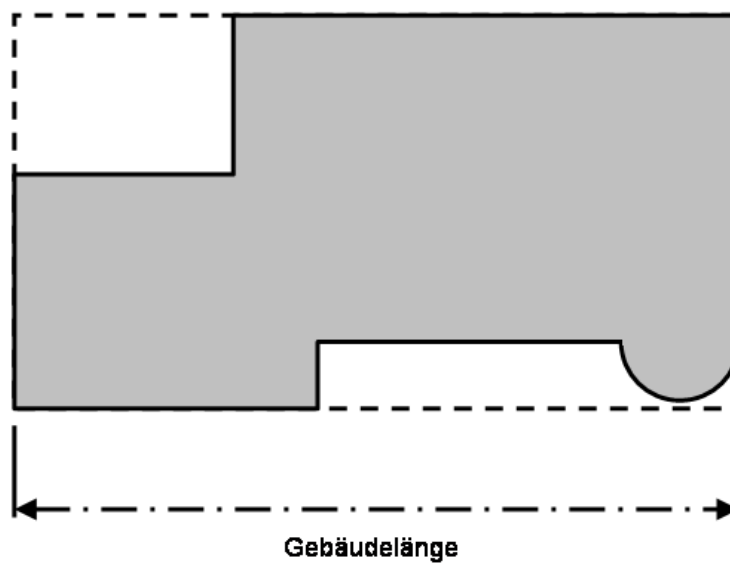
- T1 = 2.0 m :** Maximale Abgrabungstiefe, zulässig über ganzem Gebäudeumfang
- T2 = 3.0 m:** Maximale Abgrabungstiefe für Garageneinfahrten und Eingänge, zulässig über einer Gesamtlänge (L1 + L2) von max. 1/3 Gebäudeumfang
- A :** Massgebender Terrainpunkt für zulässige Fassaden- und Gebäudehöhen

Erläuterungsskizze Gestaffelte Bauten (Art. 13)

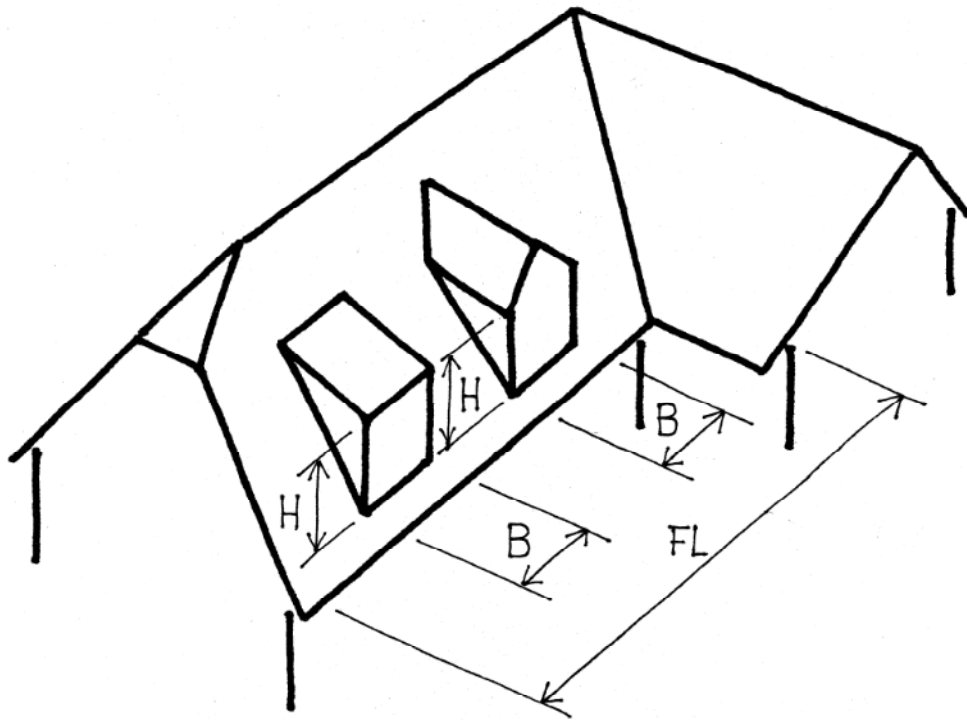


Messweise bei gestaffelten Bauten

Erläuterungsskizze Gebäudelänge (Art. 15)



Erläuterungsskizze Dachaufbauten (Art. 50)



Summe der Breiten $B = \max. \frac{1}{2}$ Fassadenlänge FL

Fronthöhe $H = \max. 1.6 \text{ m}$