

Gemeinde Niederdorf

Zonenreglement Siedlung

Nachführung 2017

Titel	EGV-Beschluss	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision	20.03.2006	RRB Nr. 205 vom 13.02.2007,
Mutation Ortszentrum	23.09.2010	RRB Nr. 395 vom 22.03.2011
Mutation Baumgartenareal	17.09.2013	RRB Nr. 369 vom 18.03.2014

Projekt: 022.05.0663

6. Januar 2017

SUTTER

Ingenieur- und Planungsbüro AG

Hooland 10, 4424 Arboldswil
Rufsteinweg 1, 4410 Liestal

Tel. 061 935 10 20 Fax 935 10 21
Tel. 061 935 10 20 Fax 935 10 51

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ERLASS	4
1. EINLEITUNG	4
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	4
2. ZONENTABELLE	5
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	5
3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	6
3.1 Bauliche Nutzung	6
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	6
Art. 4 Bebauungsziffer	6
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	7
Art. 6 Nutzungsübertragung	7
3.2 Gebäudeprofil	8
Art. 7 Gewachsenes Terrain	8
Art. 8 Messniveaus	8
Art. 9 Fassadenhöhe	8
Art. 10 Gebäudehöhe	9
Art. 11 Geschosshöhe	9
Art. 12 Abgrabungen am Gebäude	9
Art. 13 Versetzte Geschosse	10
Art. 14 Höhere Bauteile	11
Art. 15 Gebäudelänge	11
Art. 16 Schwierige topographische Verhältnisse	11
Art. 17 Dachform	11
Art. 18 Dachaufbauten	13
3.3 Umgebungsgestaltung	14
Art. 19 Abgrabungen und Aufschüttungen	14
Art. 20 Lagerplätze	14
Art. 21 Stützmauern und Einfriedigungen	15
3.4 Weitere Vorschriften	16
Art. 22 Immissionsschutz	16
Art. 23 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	16
Art. 24 Quartierplanung	16
Art. 25 Parkierung	17
4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN	18
4.1 Zentrumszone	18
Art. 26 Nutzungsart	18
Art. 27 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	18
4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	18
Art. 28 Nutzungsart in Wohnzonen	18
Art. 29 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	19
4.3 Gewerbebezonen	19
Art. 30 Nutzungsart	19
Art. 31 Angrenzende Zonen	19
Art. 32 Schutzbepflanzungen	20
4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	20
Art. 33 Nutzungsart	20

Art. 34	Vorschriften	20	
4.5	Uferschutzzonen	21	
	Art. 35	Schutzziel	21
	Art. 36	Schutzvorschriften	21
4.6	Grünzonen	21	
	Art. 37	Zweck	21
	Art. 38	Schutzvorschriften	21
4.7	Ortsbildschonzone	22	
	Art. 38a	Zweck	22
	Art. 38b	Geschosszahl, Dachform, Dachmaterialien	22
	Art. 38c	Vorplatzbereich	23
4.8	Bautenklassierung	23	
	Art. 38d	Geschützte Bauten	23
	Art. 38e	Erhaltenswerte Bauvolumen	23
4.9	Naturschutzzonen und Naturschutzzeitzelobjekte	24	
	Art. 39	Schutzziel, Zweck	24
	Art. 40	Schutzvorschriften	24
4.10	Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	24	
	Art. 41	Zweck	24
	Art. 42	Vorschriften	24
4.11	Zonen mit Naturgefahren	25	
	Art. 42a	Naturgefahren allgemein	25
	Art. 42b	Gefahrenzonen	25
	Art. 42c	Gefahrenzonen Überschwemmung	25
4.12	Archäologische Schutzobjekte	26	
	Art. 43	Schutzziel, Beschreibung	26
	Art. 44	Schutzvorschriften	26
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27	
	Art. 45	Vollzug	27
	Art. 46	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	27
	Art. 47	Gestaltungsmassnahmen	28
	Art. 48	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	28
	Art. 49	Aufhebung früherer Beschlüsse	28
	Art. 50	Inkrafttreten	28
ANHANG 1:	NATURSCHUTZZONEN UND NATURSCHUTZEINZELOBJEKTE	29	

ERLASS

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das Zonenreglement Siedlung.

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der Verordnung zum RBG vom 27. Oktober 1998. Diese unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglementes. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG und der Verordnung zum RBG (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, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement Siedlung.

2

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

3

Die im Zonenreglement enthaltenen Skizzen dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

4

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Teile dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

2. ZONENTABELLE

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Wohnzone		Wohn- / Ge- schäftszone	Zentrums- zone	Gewerbezone	
Zonenbezeichnung	W2	W3	WG3, WG3-E	ZZ3	G1	G2
Vollgeschosszahl (Art. 11)	2	3	3 (Art. 38b)	3 (Art. 38b)	---	---
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei		frei	frei	Art. 30	
Bebauungsziffer in % (Art. 4)						
für Hauptbauten	26	21	26	26	frei	
für Nebengebäude	8		8	8	frei	
Maximale Fassadenhöhe in m ab Grundniveau (Art. 9)						
für Hauptbauten	8.0	12.0	12.0	12.0	frei	
für Nebengebäude 1) (gemessen ab höchstem Terrainpunkt)	3.0		3.0	3.0	frei	
Maximale Gebäudehöhe in m ab Grundniveau (Art. 10)						
für Hauptbauten	11.0	16.0	16.0	16.0	12.0	18.0
für Nebengebäude 1) (gemessen ab höchstem Terrainpunkt)	5.0		5.0	5.0	12.0	18.0
Maximale Gebäuelänge in m (Art. 15)	frei		frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform (Art. 17)						
für Hauptbauten	frei		frei (Art. 38b)	frei (Art. 38b)	frei	
für Nebengebäude	frei ohne Kreuzgiebel/Wiederkehr		frei ohne Kreuzgiebel/ Wiederkehr	frei ohne Kreuzgiebel/ Wiederkehr	frei	
Dachaufbauten (Art. 18)						
auf Hauptbauten	zulässig		zulässig	zulässig	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	
auf Nebengebäude	nicht zulässig		nicht zulässig	nicht zulässig		
Lärm- Empfindlichkeitsstufen	Siehe Art. 23 und Zonenplan					

1) Ausgenommen Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer über 1.50 m Ausladung.

3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) 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

Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.³

4

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.

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.⁴

2

Die Bebauungsziffer für Hauptbauten und Nebenbauten ist in der Zonentabelle (Art. 2) festgelegt.

3

Auf Parzellen kleiner als 500m² dürfen Nebenbauten bis zu einer Fläche von 40m² erstellt werden.

4

Zu den Hauptbauten werden gerechnet:

Alle dem Wohnen und Gewerbe dienenden Gebäude inklusive der unbeheizten Zwischenklimazonen wie Wintergärten, verglaste Sitzplätze, verglaste Balkone, Windfänge, Laubengänge, Treppenhäuser, Liftschächte usw.

5

Zu den Nebenbauten werden gerechnet:

- Balkone,
- Dachvorsprünge und Vordächer über 1.50 m Ausladung sowie

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 46 Abs. 3 RBV

⁴ § 47 Abs 1 RBV

- freistehende oder am Hauptbau angebaute, unbeheizte, Gebäude wie Schöpfe, Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, gedeckte Verbindungszonen usw.

6

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Vorspringende Dächer bis 1.50 m Ausladung
- b) Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.
- c) Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht oder maximal 1.50 m über das gewachsene Terrain in Erscheinung treten und als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.
- d) in den Hang gebaute Garagen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁵

2

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

Art. 6 Nutzungsübertragung

1

Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bebaubare Fläche auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Diese Übertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

2

Die Übertragung von nicht beanspruchter bebaubarer Fläche unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

⁵ § 50 RBV

3.2 Gebäudeprofil

Art. 7 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.

2

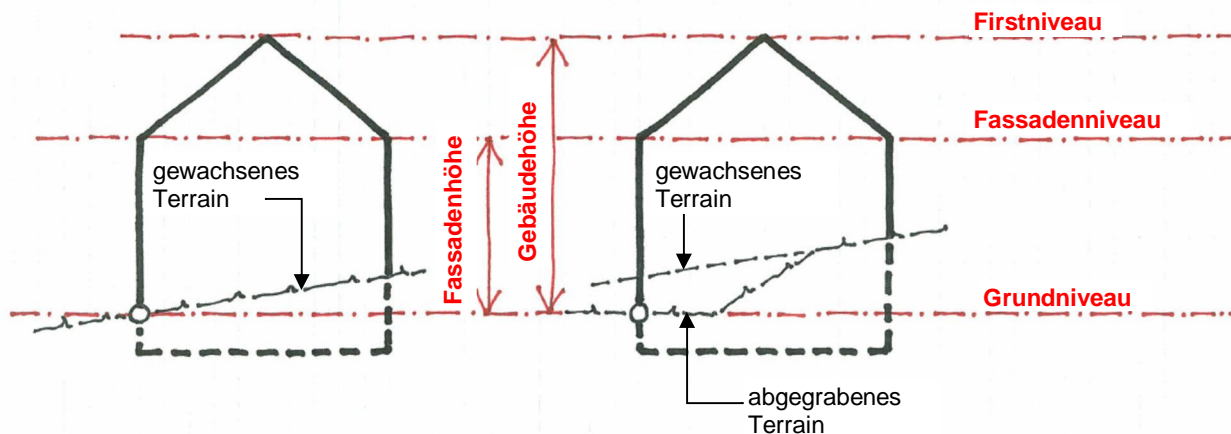
Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁶

Art. 8 Messniveaus

Zur Ermittlung des Gebäudeprofils werden drei Messniveaus definiert.

- a) Das Grundniveau liegt auf dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.
- b) Das Fassadenniveau liegt auf dem Schnittpunkt der Fassade mit der rohen Dachkonstruktion (Oberkante Sparren)
- c) Das Firstniveau liegt auf dem höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Oberkante Sparren).

Erläuterungsskizze Messniveaus:



Art. 9 Fassadenhöhe

1

Die Fassadenhöhe bei Hauptbauten wird vertikal zwischen dem Grundniveau und dem Fassadenniveau gemessen.

2

Die Fassadenhöhe bei Nebenbauten wird vertikal zwischen dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains und dem Fassadenniveau gemessen.

⁶ § 8 RBV

Art. 10 Gebäudehöhe

1

Die Gebäudehöhe bei Hauptbauten wird vertikal zwischen dem Grundniveau und dem Firstniveau gemessen.

2

Die Gebäudehöhe bei Nebenbauten wird vertikal zwischen dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains und dem Firstniveau gemessen.

Art. 11 Geschosszahl

1

Die zulässige Geschosszahl ergibt sich aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (RBV § 74).

2

Die in der Zonentabelle (Art. 2) angegebene Vollgeschosszahl ist ein Richtwert.

3

Für Gebäude in der überlagernden Ortsbildschonzone ist die maximale Vollgeschosszahl gemäss Zonentabelle verbindlich vorgeschrieben.

Art. 12 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains sind bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) über den ganzen Gebäudeumfang zulässig. Dabei verschiebt sich das für die Messweise der Fassaden- und Gebäudehöhe massgebende Grundniveau auf das Niveau des abgegrabenen Terrains.

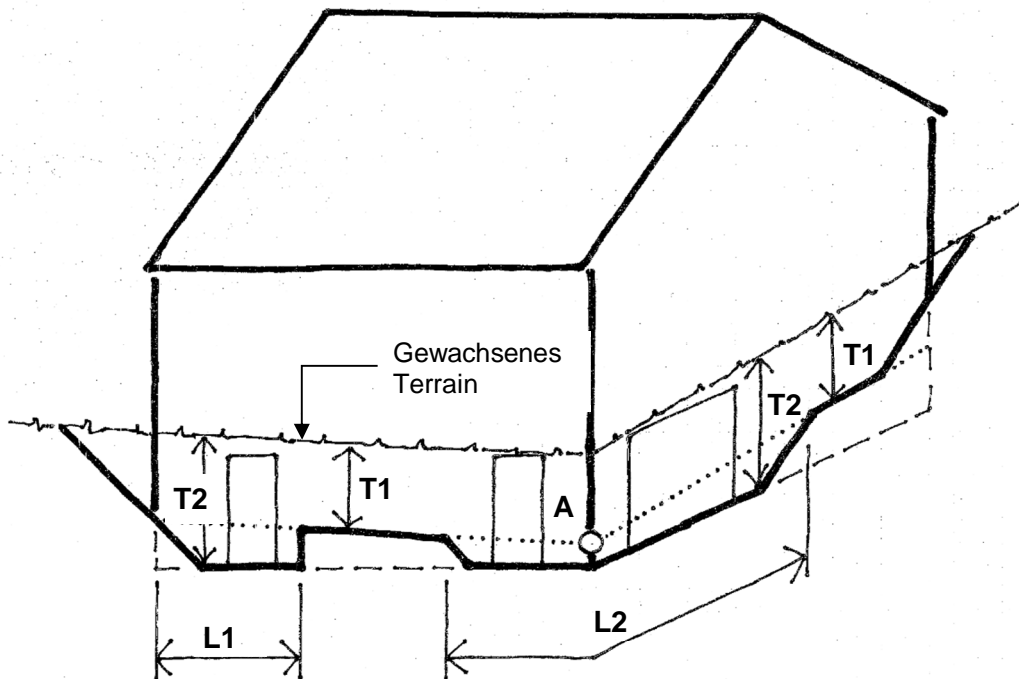
2

Für Garageeinfahrten und Eingänge darf die Abgrabungstiefe auf maximal 3.0 m erweitert werden. Dabei bleibt das für die Messweise der Fassaden- und Gebäudehöhe massgebende Grundniveau unverändert (maximal 2.0 m unter dem gewachsenen Terrain). Die Gesamtlänge der Abgrabungen für Garageeinfahrten und Eingänge darf ein Drittel des Gebäudeumfangs nicht überschreiten.

3

Innerhalb der Ortsbildschonzone sind diese Abgrabungsvorschriften eingeschränkt (Art. 38c).

Erläuterungsskizze Abgrabungen

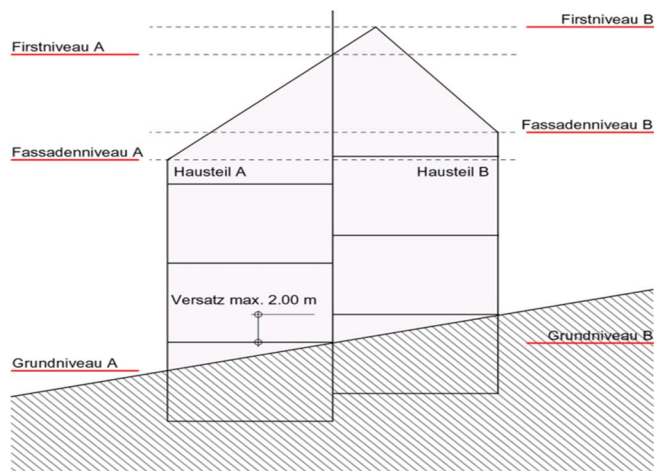


- T1 = 2.0 m :** Maximale Abgrabungstiefe, zulässig über ganzem Gebäudeumfang
- T2 = 3.0 m:** Maximale Abgrabungstiefe für Garageneinfahrten und Eingänge, zulässig über einer Gesamtlänge (L1 + L2) von max. 1/3 Gebäudeumfang
- A:** Massgebendes Grundniveau für zulässige Fassaden- und Gebäudehöhen

Art. 13 Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem massgebenden Grundniveau gemessen. Der Versatz darf max. 2.00 m betragen.

Erläuterungsskizze Versetzte Geschosse:



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

Bei Fassaden, die länger als 25m sind, kann der Gemeinderat zu Handen der Bewilligungsbehörde Gestaltungsmaßnahmen beantragen.

Art. 16 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 im Sinne § 7 RBV bewilligt werden.

Art. 17 Dachform

1

Auf Hauptbauten sind alle Dachformen erlaubt, die im zulässigen Profil eines Satteldaches oder Kreuzgiebeldaches Platz finden. Die Dachneigung darf höchstens 60° betragen.

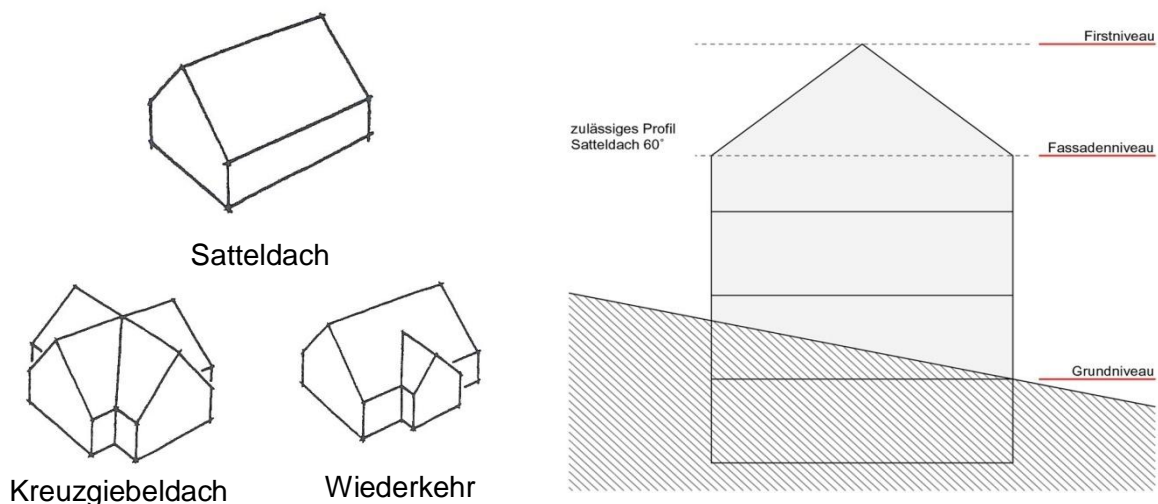
2

Auf Nebenbauten sind alle Dachformen erlaubt, die im zulässigen Profil eines Satteldaches Platz finden. Ausgeschlossen sind alle Formen von Kreuzgiebel- und Wiederkehrdächern sowie Dachaufbauten. Die Dachneigung darf höchstens 60° betragen.

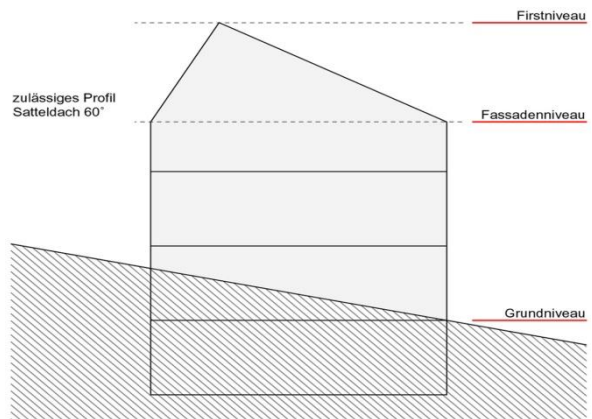
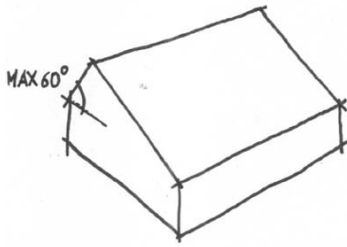
Erläuterungsskizzen Dachform:

Satteldach, symmetrisch:

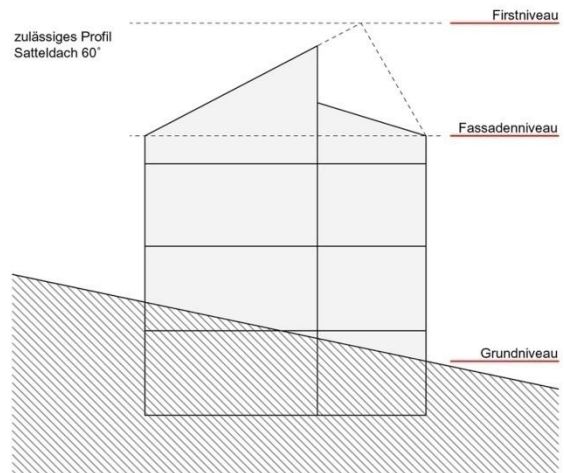
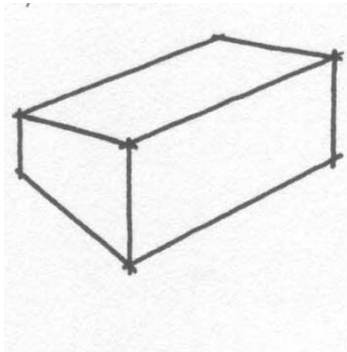
(inkl. Krüppelwalmdach, Walmdach, Wiederkehr, Kreuzgiebel und Zeltdach)



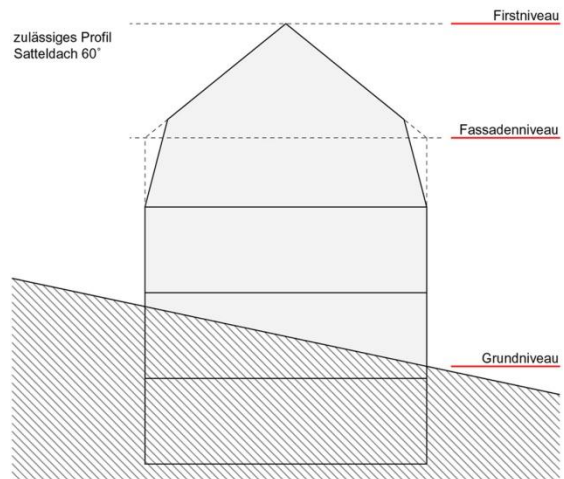
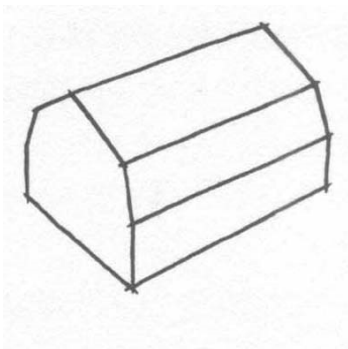
Satteldach, asymmetrisch:



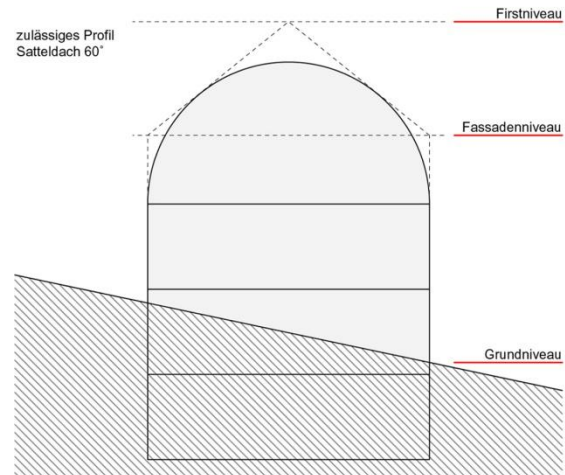
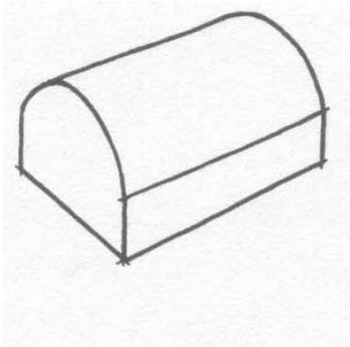
Pulldach, inkl. Sheddach:



Mansarddach:



Tonnendach, inkl. Kuppeldach:



Art. 18 Dachaufbauten

1

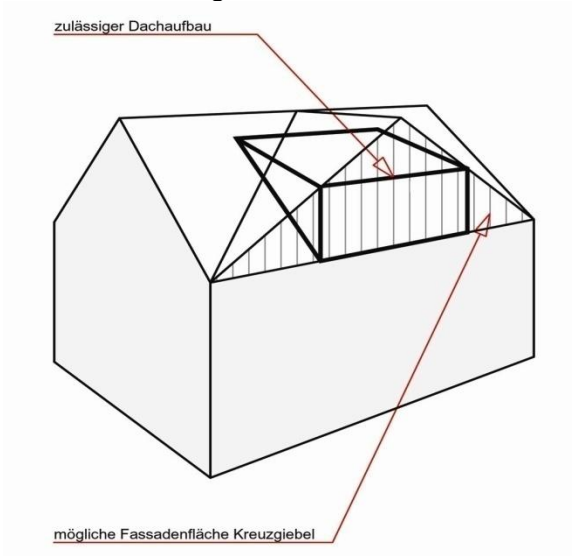
Die Frontflächen von Dachaufbauten und Attikageschossen auf Flachdächern dürfen die zulässigen Fassadenflächen von Kreuzgiebeldachformen nicht überschreiten.

2

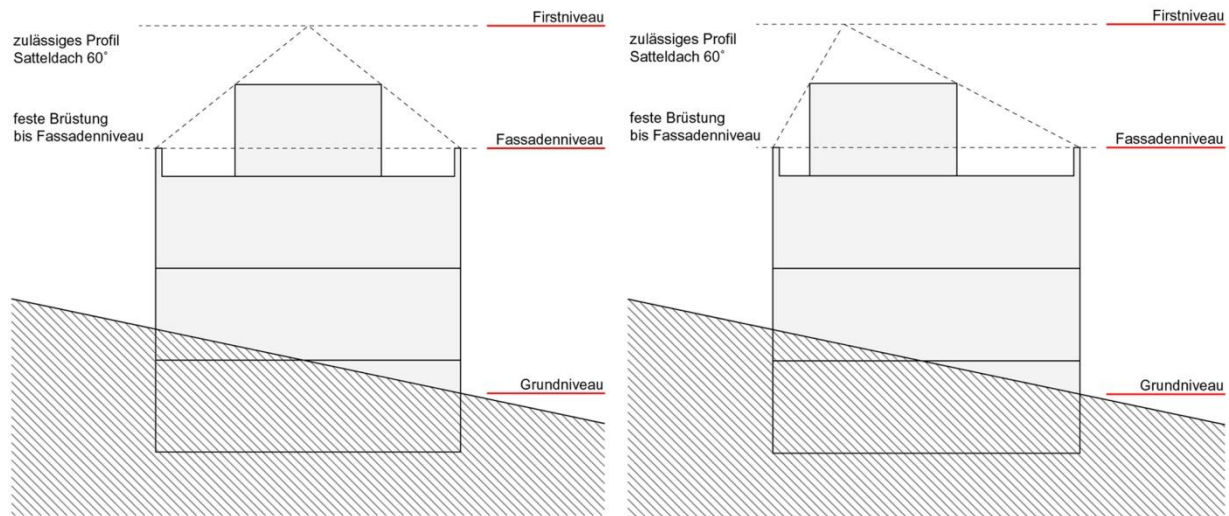
Dacheinschnitte sind soweit erlaubt, wie ein zulässiger Dachaufbau die Dachfläche durchschneidet.

Erläuterungsskizzen Dachaufbauten:

Dachaufbau auf Schrägdach:



Attikageschoss auf Flachdach:



Symmetrischer Aufbau

Asymmetrischer Aufbau

3

Für die bestehenden Flachdachbauten auf den Parzellen 782, 896, 763 und 561 in der Zone W3 bleibt die Erstellung von Sattel- und Walmdächern möglich. Die Fassadenhöhe darf dabei um 1.0m und die Gebäudehöhe um 4.0m gegenüber dem bestehenden Flachdach erhöht werden. Die Wohnnutzung darf dabei nicht erhöht werden. Dachflächenfenster und Kleingauben sind zulässig.

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 19 Abgrabungen und Aufschüttungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen, die nicht durch eine Stützmauer gesichert sind, dürfen das Nachbargrundstück nicht unzumutbar beeinträchtigen und müssen einen Abstand von 0.60 m zur Grenze einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft kann von dieser Abstandsvorschrift abgewichen werden.⁷

2

Abgrabungen dürfen eine Tiefe von 2.5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain (vertikal gemessen) nicht überschreiten.

Art. 20 Lagerplätze

1

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

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

⁷ § 93 Abs 1 RBG

Art. 21 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.⁸

2

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.⁹

3

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.¹⁰

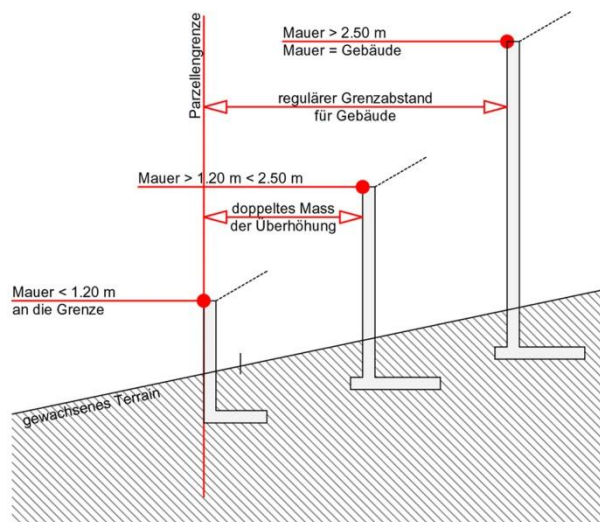
4

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.¹¹

5

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹² (§ 80 und 81 EG ZGB)

Erläuterungsskizze Stützmauern:



⁸ § 92 Abs 1 RBG

⁹ § 92 Abs 2 RBG

¹⁰ § 92 Abs 3 RBG

¹¹ § 92 Abs 4 RBG

¹² § 92 Abs 5 RBG

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 22 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹³

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.¹⁴

Art. 23 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 Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Wohnzone	W2	II
Wohnzone	W3	II
Wohn-/ Geschäftszone	WG3	II
Wohn-/ Geschäftszone mit mässig störenden Betrieben	WG3-E	III
Zentrumszone	ZZ3	III
Gewerbezone	G1	III
Gewerbezone	G2	III
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA Alters- und Pflegeheim	II
	OeWA Übrige	III
Zonen ausserhalb Perimeter Zonenplan Siedlung		III

Art. 24 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.

¹³ § 87 Abs 1 RBG

¹⁴ § 87 Abs 2 RBG

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:
W2=28%, W3=23%, WG3=28%, ZZ3=28%
- 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 (GEP)
- Energiekonzept

Art. 25 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV.¹⁵

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁶

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.¹⁷

¹⁵ § 70 Abs 1 RBV

¹⁶ § 70 Abs 2 RBV

¹⁷ § 70 Abs 3 RBV

4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN

4.1 Zentrumszone

Art. 26 Nutzungsart

1

Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- oder Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.¹⁸

2

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

3

Mit der Zentrumszone werden folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung und Aufwertung des Ortszentrums an der Dorfgasse.
- Ermöglichung einer bedarfsgerechten und ausgewogenen gemischten Nutzung für Wohnen, Geschäfte und Gewerbe.
- Sinnvolle Nutzung bestehender Bauten.

Art. 27 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

Das zulässige Nutzungsmass und das Gebäudeprofil ergeben sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Kapitel 2).

2

Zur Erhaltung der ortstypischen Siedlungsteile sind die Vorschriften der teilweise überlagerten Ortsbildschonzone (Kapitel 4.7) sowie der Bautenklassierung (Kapitel 4.8) massgebend.

4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 28 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.¹⁹

2

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

¹⁸ § 22 Abs 2 RBG

¹⁹ § 21 Abs 1 RBG

Art. 29 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.²⁰

2

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

3

In den im Zonenplan ausgeschiedenen Wohn-Geschäftszonen mit mässig störenden Betrieben WG3-E sind im Sinne § 21 Abs. 3 RBG auch mässig störende Betriebe zugelassen. Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Werkstätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

4.3 Gewerbebezonen

Art. 30 Nutzungsart

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.²¹

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.²²

Art. 31 Angrenzende Zonen

1

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

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.

²⁰ § 21 Abs 2 RBG

²¹ § 23 Abs 1 RBG

²² § 23 Abs 5 RBG

Art. 32 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 in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten naturnah und standortgerecht zu bepflanzen. Zur Erreichung der geeigneten Schutzwirkung kann der Gemeinderat zu Handen der Bewilligungsbehörde Gestaltungsmaßnahmen beantragen.

2

Zur besseren Einpassung ins Dorf- und Landschaftsbild können bei Gebäudeteilen, Lagerplätzen, Abgrabungen und Stützmauern unter Einhaltung der Besitzstandsgarantie jederzeit zusätzliche Gestaltungsmaßnahmen und Bepflanzungen verlangt werden.

4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 33 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.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.²³

2

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

Art. 34 Vorschriften

1

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

2

Für die ökologische Aufwertung der Freiflächen sind wertvolle Baumbestände und Hecken zu erhalten und zu pflegen. Im Zusammenhang mit neuen Bauten und Anlagen sind mit naturnaher Umgebungsgestaltung auch ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

²³ § 24 RBG

4.5 Uferschutzzonen

Art. 35 Schutzziel

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.²⁴

Art. 36 Schutzvorschriften

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen, Oberflächenbefestigungen sowie standortfremde Bepflanzungen und Garteneinrichtungen.

2

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen. Bestehende Wege und öffentliche Erholungseinrichtungen innerhalb der Uferschutzzone können bestehen bleiben. Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

3

Im Sinne § 46 Abs. 3 RBV können Parzellenteile, welche in der Uferschutzzone liegen, in die Berechnung der überbaubaren Fläche für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

4.6 Grünzonen

Art. 37 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.²⁵

Art. 38 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

Wo eine Grünzone als Wildtierkorridor dient (Grenze zu Hölstein), ist dieser in seiner Funktion zu erhalten und bei Bedarf aufzuwerten. Es sind keine Bauten, Anlagen, sowie Zäune oder Abschrankungen zulässig. Die notwendigen Massnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit für Wildtiere sind in Absprache mit der Gemeinde und mit der kantonalen Fachstelle für Natur und Landschaft in einem Umgebungsplan aufzuzeigen. Diese Massnahmen sind spätestens bei Überbauung der angrenzenden Gewerbezelle festzulegen und umzusetzen. Die Koordination mit den Nachbargemeinden ist sicherzustellen.

²⁴ § 13 RBV

²⁵ § 27 RBG

3

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

4.7 Ortsbildschonzone

Art. 38a Zweck

Ortsbildschonzonen bezwecken die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild.²⁶

Art. 38b Geschosszahl, Dachform, Dachmaterialien

1

Innerhalb der Ortsbildschonzone gilt die in der Zonentabelle (Art. 2) definierte Geschosszahl als maximal zulässige Vollgeschosszahl. Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseitig nicht mehr als 1.5 m und bergseitig nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten.

2

Für die Hauptbauten entlang der Hauptstrasse und Dorfgasse sind nur Satteldachformen zulässig. Bei freistehenden Gebäuden sind zusätzlich auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung der Hauptdächer für diese Hauptbauten beträgt 50°.

3

Für die Hauptbauten entlang der Hauptstrasse und Dorfgasse müssen folgende Vorschriften bezüglich Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster erfüllt werden:

- Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild
- feingliedrige Konstruktion wählen
- pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten zugelassen
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen
- Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination Dachflächenfenster und andere Dachaufbauten ist nicht zulässig
- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: max. 2.5 m²
- Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 2 % der dazugehörigen Dachfläche

Von diesen Detail- und Massvorschriften darf im Einzelfall dann abgewichen werden, wenn damit der Besitzstand gewährleistet wird und dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

²⁶ § 17 RBV

Art. 38c Vorplatzbereich

1

Der Vorplatzbereich ist als Element des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan als Vorplatzbereich bezeichneten Flächen überlagern die Zentrumszone oder die WG3- Zone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten.

2

Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen, Gärten, etc.

3

Abgrabungen am Gebäude sowie Garagenrampen und Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagerampen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

4

Die Parzellenteile des Vorplatzbereiches sind Bestandteile der Bauzone und können in die Nutzungsberechnung (Ermittlung der überbaubaren Fläche) einbezogen werden.

4.8 Bautenklassierung

Art. 38d 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.

Art. 38e Erhaltenswerte Bauvolumen

1

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind, soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll, zu erhalten.

2

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen. Es kann von den bisherigen Gebäudevolumen, Gebäudeabmessungen und Stilelementen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt und eine verbesserte Ensemblewirkung erreicht wird.

3

Bei Vorhandensein dreigeschossiger Gebäude im unmittelbaren Umfeld und wenn mit dem Bauvorhaben eine architektonisch überzeugende Lösung gefunden wird, sind auch bei Gebäuden mit erhaltenswertem Bauvolumen Aufstockungen von zwei auf drei Geschosse zulässig. Die maximal

zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe hat sich in diesem Fall an den benachbarten dreigeschossigen Gebäuden zu orientieren.

4.9 Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte

Art. 39 Schutzziel, Zweck

1

Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte 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.²⁷

2

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

Art. 40 Schutzvorschriften

1

Naturschutzzonen, Naturschutz Einzelobjekte und Dorfbrunnen sind 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 an sinnvollem Standort zu ersetzen.

3

Für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte sind im Anhang 1 die Schutzziele sowie die spezifischen Schutz- und Pflegevorschriften verbindlich festgelegt.

4.10 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung

Art. 41 Zweck

Für diese Zone im Sinne RBG § 19, Abs. 1, Buchstabe f. ist die Nutzungsart noch nicht bestimmt. Sie gilt als mögliche Reservefläche der Wohnzone, für die bis zum Planungshorizont noch kein Bedarf ist.

Art. 42 Vorschriften

1

Bis zur Festlegung einer bedarfsgerechten Nutzungsart, bleibt das Gebiet der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf jedoch nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschwert.

²⁷ § 10 Abs 1 RBV

2

Die Umwandlung in eine Bauzone bedingt einen Bedarfsnachweis und eine Mutation zum Zonenplan.

4.11 Zonen mit Naturgefahren

Art. 42a Naturgefahren allgemein

1

Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch die Naturgefahrenprozesse Überschwemmung, Rutschung oder Steinschlag eine geringe, mittlere oder erhebliche Gefährdung aufweisen.

2

Gefahrenzonen werden spezifisch nach Naturgefahr und Gefährdungsstufe im Zonenplan rechtsverbindlich dargestellt.

Art. 42b Gefahrenzonen

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. 42c 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 massgebende Hochwasserkote gemäss Gefahrenzonen ist:

Ü1: 0.25 m über dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) überschwemmt werden kann. Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes 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 massgebenden 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.

4.12 Archäologische Schutzobjekte

Art. 43 Schutzziel, Beschreibung

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten. ²⁸

2

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

- Pos. 1: Reste der Kapelle St. Niklaus mit Friedhof (römisch und mittelalterlich)
- Pos. 2: Schuttschichten des Bergsturzes vom Dielenberg 1295 mit Kulturschichten
- Pos. 3: Anhäufung von möglicherweise römischem Ziegelschutt
- Pos. 4: Reste steinzeitliche Siedlung Burghalden

Art. 44 Schutzvorschriften

1

Im Bereich dieser Schutzobjekte und dem im Zonenplan festgelegten Umkreis (Radius 100 m) dürfen Veränderungen sowie Bodeneingriffe oder Aufschüttungen nur mit Bewilligung und unter Aufsicht des kantonalen Amtes für Kultur, Hauptabteilung Archäologie, vorgenommen werden.

²⁸ § 19 RBV

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45 Vollzug

1

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

2

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

Art. 46 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. In Anlehnung an §7 Abs. 2 der RBV sind für die Beurteilung des Ausnahmegesuches nachfolgende Kriterien massgebend:

- a) wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht;
- b) wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird;
- c) wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann;
- d) wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird;
- e) wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird;
- f) wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann;
- g) wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;
- h) bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisationstechnischen Gründen;
- i) für ausgesprochene Härtefälle;

Art. 47 Gestaltungsmassnahmen

1

Der Gemeinderat kann bei auffälligen Bauteilen Gestaltungsmassnahmen verlangen. Dies gilt im Zusammenhang mit folgenden Vorschriften:

- a) Abgrabungen am Gebäude, Art. 12
- b) Gebäudelänge, Art. 15
- c) Lagerplätze, Art. 20
- d) Schutzbepflanzung Gewerbezone, Art. 32

2

Die Einforderung von Gestaltungsmassnahmen erfolgt durch den Gemeinderat im Zuge des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 48 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.²⁹

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.³⁰

Art. 49 Aufhebung früherer Beschlüsse

1

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

2

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

Art. 50 Inkrafttreten

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

²⁹ § 109 RBG

³⁰ § 110 RBG

ANHANG 1: NATURSCHUTZZONEN UND NATURSCHUTZEINZELOBJEKTE

Dieser Anhang bildet Bestandteil des Zonenreglementes Siedlung und ist grundeigentumsverbindlich.

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

Pos Nr.	Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
1	Stollten Ortstypischer Steilhang mit Bestockung (Gehölz, Sträucher, Waldbäume, Buchs), Felsaufschluss (Nagelfluh) und versetztem Standort eines Findlings. (lokale Bedeutung)	Erhaltung als ortstypische Geländeform und ökologisch wertvolles Naturelement innerhalb des Siedlungsgebietes. Keine Veränderung der Geländeform, keine Abgrabungen und keine Materialablagerungen. Erhaltung und Pflege der standortgerechten, einheimischen Bestockung. Die Erhaltung der kleinen Grünanlage mit Ruhebänk und Findling bleibt gewährleistet.
Objekte ohne Pos. Nr:		
	Einzelbäume	Erhaltung und Pflege. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.
	Feldgehölze, Hecken	Erhaltung und Pflege. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation.
	Brunnen	Erhaltung und Pflege der Dorfbrunnen an ihrem typischen Standort