



Zonenreglement Siedlung (Nr. 10.700)

A Allgemeines

Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz (nachfolgend Gemeinde genannt) erlässt gestützt auf § 18 Abs.1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom **8. Januar 1998** folgende Zonenvorschriften **Siedlung**.

§ 1 Zweck/Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften **Siedlung** bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet. Sie bestehen aus Zonenplan **Siedlung** und Zonenreglement **Siedlung**.

B Zoneneinteilung sowie Art und Mass der Nutzung

I. Generelles

§ 2 Zoneneinteilung

Das **Gebiet des Zonenplans Siedlung** wird in folgende Zonen eingeteilt:

Wohn- und Wohn-Geschäftszonen

- Zone W1 Wohnbauten mit 1 Vollgeschoss
- Zone W1a Wohnbauten mit 1 Vollgeschoss (höhere Nutzung)
- Zone W2 Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen
- Zone W2a Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen (höhere Nutzung)
- Zone W3 Wohnbauten mit 3 Vollgeschossen
- Zone W4 Wohnbauten mit 4 Vollgeschossen
- Zone WG3 Wohn- und Geschäftsbauten mit 3 Vollgeschossen
- Zone WG4 Wohn- und Geschäftsbauten mit 4 Vollgeschossen

Gewerbezone

- Zone G10 Gewerbebauten bis 10 m Höhe
- Zone G13 Gewerbebauten bis 13 m Höhe
- Zone G18 Gewerbebauten bis 18 m Höhe
- Zone G26 Gewerbebauten bis 26 m Höhe

Spezielle Zonen

- Zone öW öffentliche Werke und Anlagen

§ 3 ZONENTABELLE: MAXIMALWERTE MIT LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSSTUFE

Zone		Vollgeschosse	Wohnungen pro Baukörper	Ausnutzungs-ziffer %	Bebauungs-ziffer %	Fassadenhöhe berg-seits m	Fassadenhöhe tal-seits m	Gebäudehöhe berg-seits m	Gebäudehöhe tal-seits m	Gebäude-länge m	Lärmempfindlichkeits-stufe ES
Wohn- und Wohn- Geschäftszonen											
W 1	Hauptbauten	1	2	35	20	4.5	6.3	7.7	10.4		II
W 1	Nebenbauten	1		7	7	4.5	6.3	6.0	8.7		II
W 1a	Hauptbauten	1		40	25	4.5	6.3	7.7	10.4		II
W 1a	Nebenbauten	1		7	7	4.5	6.3	6.0	8.7		II
						Fassadenhöhe		Gebäudehöhe			
W 2	Hauptbauten	2		55	28	6.3		10.4		30.0	II
W 2	Nebenbauten	1		7	7	3.6		6.0			II
W 2a	Hauptbauten	2		65	33	6.3		10.4		30.0	II
W 2a	Nebenbauten	1		7	7	3.6		6.0			II
W 3	Hauptbauten	3		78	28	9.0		13.1			II
W 3	Nebenbauten	1		5	5	3.6		6.0			II
W 4	Hauptbauten	4		85	28	11.7		15.8			II
W 4	Nebenbauten	1		5	5	3.6		6.0			II
WG 3	Hauptbauten	3		78	28	10.5		14.6			III
WG 3	Nebenbauten	1		5	5	3.6		6.0			III
WG 4	Hauptbauten	4		85	30	13.0		17.1			III
WG 4	Nebenbauten	1		5	5	3.6		6.0			III
Gewerbezone											
						maximale Gebäudehöhe m					
G 10						10					III
G 13					Keine Nutzungs- und Bebauungs-ziffer	13					III
G 18						18					III
G 26						26					III / IV*
Spezielle Zone											
öW	öffentliche Werke und Anlagen					Art und Mass der Nutzung projektabhängig					II / III**

*ES IV nur in der Gewerbezone G 26 Ost, Prattelerstrasse

**ES III: öW Nrn. (4) Alters- und Pflegeheim Käppeli, (7) Sport Margelacker, (21) Werkhof und (22) Kindergarten



II. Wohn- und Wohn-Geschäftszonen

§ 4 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen

¹Neben der reinen Wohnnutzung sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.

²Der Wohnanteil hat mindestens $\frac{2}{3}$ der Bruttogeschossfläche zu tragen. Die Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen sind einzeln auszuweisen.

§ 5 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

In der Wohn- und Geschäftszone längs der St. Jakob- und der Pratelerstrasse sind innerhalb einer Distanz von 30 m ab Strassenlinie auch mässig störende Betriebe zugelassen, insbesondere Tankstellen und Autoreparaturwerkstätten.

III. Gewerbezone

§ 6 Wohnnutzungen in den G-Zonen

¹Wohnungen sind nur gestattet für Betriebsinhaberinnen und -inhaber und für standortgebundenes Personal.

²Ausnahmsweise dürfen zusätzlich auch provisorische Unterkünfte für eine zeitlich beschränkte Benützung erstellt werden.

³In allen Fällen darf der Wohnanteil höchstens $\frac{1}{3}$ der oberirdischen und überdachten, gewerblich genutzten Flächen betragen.

⁴Der Bewohnerschaft sind auf dem Gewerbegrundstück geeignete Freiflächen zur Verfügung zu stellen.

§ 7 Art der Betriebe in den G-Zonen

¹In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind bei Einzelbauweise und im Rahmen von Quartierplänen reine güterverkehrsintensive Betriebe (z.B. Logistik, Distribution, Lager) ausgeschlossen.

²Der Bestand und die angemessene Erweiterung bestehender Betriebe sind gewährleistet.

IV. Spezielle Zone

§ 8 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ÖW

Die Bauweise wird zudem durch die jeweiligen Projekte festgelegt. Die Zweckbestimmungen gemäss Zonenplan **Siedlung** sind richtungweisend.

C Allgemeine Bestimmungen

§ 9 Haupt-, Neben- und Kleinbauten in den W- und WG-Zonen

¹Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem

Wohnen und/oder Arbeiten dienen können.

²Nebenbauten und Kleinbauten stehen frei oder sind an den Hauptbau angebaut. Sie sind eingeschossig und werden weder zum Wohnen noch zum Arbeiten genutzt (Garagen, Schöpfe, Velounterstände und dergleichen).

³Ausnahmsweise können die Nebenbauten ganz oder teilweise in ein Vollgeschoss des Hauptbaus eingeschoben werden. Dabei erhöht sich die bebaubare Fläche des Hauptbaus um die durch die Vollgeschosszahl zu dividierende Fläche des eingebauten Nebenbaus. Die bebaubare Fläche für weitere Nebenbauten reduziert sich um das vergrösserte Flächenmass des Hauptbaus.

⁴Die Flächen von Nebenbauten können zulasten der Bebauungs- und der Ausnutzungsziffer der Hauptbauten vergrössert werden.

§ 10 Ausnutzungsziffer und Bebauungsziffer in den W- und WG-Zonen

¹Die Ausnutzungsziffer (AZ) bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der Haupt- und Nebenbauten.

²Die Bebauungsziffer (BZ) gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche und der Bebauungsziffer gilt der äussere, sichtbare Umriss der Baute.

§ 11 Bruttogeschossfläche in den W- und WG-Zonen

¹Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern
- Alle Dachgeschossflächen unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,3 m von Oberkante Dachgeschossboden bis Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,0 m beträgt (vgl. Anhang)
- Sockelgeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2,3 m Raumhöhe)
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen

²Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- Baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen
- Zugänge zu solchen Bereichen
- Offene, gedeckte und ungedeckte Balkone
- Offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze
- Unbeheizte Zwischenklimaräume an vor dem 2. September 1995 bewilligten Bauten, welche aufgrund ausgeschöpfter Ausnutzungsziffern sonst nicht möglich sind. Pro Wohneinheit sind dafür höchstens 15 m² zulässig, unter der Bedingung, dass die Bebauungsziffer eingehalten wird.

³Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten (BGFN) zählen deren umwandete Flächen.

§ 12 Überbaute Fläche in den W- und WG-Zonen

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Schachtartige Kellerabgänge und Lichtschächte
- Gartengrillanlagen
- Freistehende Mauern
- Pergolen und ungedeckte Sitzplätze
- Bei Hauptbauten Dachvorsprünge bis 1,0 m Ausladung; bei Neben- und Kleinbauten solche bis 0,5 m
- nachträglich angebrachte, energietechnisch bedingte Aussendämmungen an vor Inkrafttreten dieses Reglements bewilligten Bauten

§ 13 Massgebende Parzellenfläche in den W- und WG-Zonen

¹Als massgebende Parzellenfläche gilt die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung in der entsprechenden Bauzone vorhandene, strassenbereinigte Parzellenfläche.

²Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen.

§ 14 Geschossdefinitionen in den W- und WG-Zonen

¹Das unterste sichtbare Geschoss, welches unter der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse liegt, wird als Sockelgeschoss bezeichnet.

²Zu den Vollgeschossen zählen alle ganz oder teilweise sichtbaren Geschosse mit Ausnahme des Sockel- und Dachgeschosses.

³Das oberste Geschoss eines Gebäudes, welches auf die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse folgt, wird als Dachgeschoss bezeichnet.

§ 15 Definition Höhenmasse in den W- und WG-Zonen

¹Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (vgl. Anhang).

²Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (vgl. Anhang).

³Die bergseitige Fassaden- und Gebäudehöhe in der Zone W1 und W1a wird an der bergseitigen Fassade gemessen.

⁴Bei Abgrabungen, deren Länge weniger als $\frac{1}{3}$ der dazugehörigen Fassadenbreite betragen, darf die Fassaden- resp. Gebäudehöhe im Bereich der Abgrabung überschritten werden. Ebenso ist die Überschreitung der Fassaden- und Gebäudehöhe bei schachtartig ausgebildeten Kellerabgängen mit einer maximalen Breite von 1,2 m ab Fassade zulässig.

⁵Bei zurückgestaffelten Fassadenteilen, deren Breite nicht mehr als $\frac{1}{5}$ des zugehörigen Fassadenmasses ausmacht, darf die Fassadenhöhe um maximal 1,0 m überschritten werden (vgl. Anhang).

⁶Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2,0 m betragen.

⁷Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch zwingend notwendig und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

§ 16 Gebäudelänge in den W- und WG-Zonen

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des flächenkleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. An den Hauptbau anschliessende Neben- und Kleinbauten werden nicht angerechnet, wenn deren Beitrag zur Gebäudelänge kleiner als 3,0 m ist (vgl. Anhang).

§ 17 Bemessungsmethode und Maximalwerte in den G-Zonen

¹Die Gebäudehöhen werden vom ausgemittelten Strassenniveau bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.



²Die maximalen Gebäudehöhen betragen:

- in Zone G10 10,0 m
- in Zone G13 13,0 m
- in Zone G18 18,0 m
- in Zone G26 26,0 m

³Der Gemeinderat kann über die höchst zulässige Gebäudehöhe hinaus betrieblich nötige Gebäudeteile wie Liftaufbauten, Oberlichter usw. bis zu einer Höhe von 3,0 m gestatten.

§ 18 Pflichtparkplätze

¹Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.

²Für die Dimensionierung und Anordnung der Parkplätze sind die Normen des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend.

§ 19 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwendbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig.

§ 20 Bonus für Energieeffizienz in den W- und WG-Zonen

¹Die Ausnutzungs- und Bebauungsziffern können für Bauten, welche mindestens den Minergie-P-Standard erreichen, um je 10% (Relativmass) erhöht werden.

²Die Qualitätsstandards sind mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen. Die Gemeinde kann ein Gesuch mangels fehlender Unterlagen abweisen.

D Gestaltung der Bauten und der Umgebung

§ 21 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Dachgestaltung und Firstrichtung der Bauten, Baumassenverteilung, Bauhöhe und Bauform sowie Material und Farbe.

§ 22 Änderungen an vorbestehenden gruppenweisen Überbauungen

¹Bei der nachträglichen Änderung oder Vergrösserung von Teilen oder Bauten einer Gebäudegruppe sind für Änderungen der aktuellen Zustand und für die Nutzungsberechnung die aktuelle Parzellierung massgebend.

²Allfällige Grundbuch-Einträgen zu Gunsten der Öffentlichkeit,

welche Änderungen oder Vergrösserungen entgegenstehen, sind seitens der Begünstigten zu lockern oder aufzuheben; dies jedoch nur so weit, als dadurch der Grundsatz der befriedigenden Gesamtwirkung nicht verletzt wird.

³Dachaufstockungen bei bestehenden Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern (zusammengebaute Hauptbauten) sind nur zulässig, wenn ein vom Gemeinderat genehmigtes Gestaltungskonzept vorliegt.

⁴Ein Gestaltungskonzept muss alle zusammengebauten Hauptbauten umfassen und muss von allen betroffenen Grundeigentümern unterzeichnet sein. Es ist für das Baubewilligungsverfahren der Dachaufstockungen verbindlich.

⁵Im Rahmen eines Gestaltungskonzepts gilt eine um 10% erhöhte Ausnutzungsziffer für Hauptbauten relativ zu der nach dem Zonenreglement massgebenden.

⁶Im Sinne der Förderung einer guten Siedlungsverdichtung und einer effizienten Energienutzung kann der Gemeinderat an die Ausarbeitung eines einheitlichen Gestaltungskonzepts nach Vorliegen der Baubewilligung einen Beitrag ausrichten.

§ 23 Schutzvorschriften im Grenzbereich WG4-Zone «Käppeli»

Zum Schutz der benachbarten und der gegenüberliegenden W2a-Zonen gilt in der WG4-Zone am Käppelibodenweg folgende Einschränkung:

¹Die Gebäudehöhe und die Fassadenhöhe dürfen auf 25 m Distanz ab den W2a-Zonengrenzen nicht höher sein als in der W3-Zone.

²Diese Einschränkung gilt nicht innerhalb einer Distanz von 60 m ab der Strassenlinie der St. Jakob-Strasse.

§ 24 Dachgestaltung in den W- und WG-Zonen

¹In den W- und WG-Zonen sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- sowie Pultdächer für Haupt-, Neben- und Kleinbauten zulässig. Nicht zulässig sind unter anderem Kreuzgiebel-, Tonnen- und Mansardendächer. Die Dachneigung darf maximal 50° betragen. Abweichungen sind bei Dachanpassungen an vorbestehenden Dächern mit mehr als 50° Neigung möglich.

²Werden bei Hauptbauten Flach- oder Pultdächer realisiert, entspricht die zulässige Gebäudehöhe der festgelegten Fassadenhöhe.

³Dachrandabschlüsse, die über das technisch notwendige Mass hinausgehen, sind nicht zulässig.

⁴Widerkehre sind dann zulässig, wenn deren darunterliegender Gebäudeteil mindestens 1,0 m über die Hauptfassade vorspringt. Dabei muss der Widerkehr-First mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Breite des vorspringenden Gebäudeteils darf nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen (vgl. Anhang).

⁵Dächer auf Hauptbauten mit einer Neigung von weniger als 8° sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

⁶Dächer, welche nicht begrünt werden müssen, sind mit dunklem, mattem Material oder mit Tonziegeln mit matter Oberfläche einzudecken. Sonnenenergieanlagen unterliegen nicht der Material- und Farbbestimmung.

§ 25 Bauteile auf dem Dach in den W- und WG-Zonen

Das Gesamtbild aller Dachaufbauten muss ästhetisch ansprechend sein. Alle Bauteile an und auf dem Dach müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonieren.

§ 26 Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den W- und WG-Zonen

¹Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Gauben und Lukarnen usw.) sind nur auf Dächern mit 35° Neigung und mehr gestattet und dürfen nicht übereinander angeordnet werden.

²Für die Anordnung und Grösse von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind folgende Masse einzuhalten:

- Gesamtlänge zusammen maximal 40% der Fassadenlänge
- Abstand von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mindestens 25% der Fassadenlänge oder mindestens 3,0 m bei Fassadenlängen über 12,0 m
- Abstand bis zu Gräten oder Kehlen mindestens 1,5 m, horizontal gemessen
- Fronthöhe des Dachaufbaues maximal 1,6 m, vertikal gemessen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante des Dachaufbau-Firstes gemessen
- Abstand des Überganges in das Hauptdach unterhalb des Firstes mindestens 1,0 m, vertikal gemessen
- Abstand von der Dachtraufe mindestens 0,4 m. Dachaufbauten dürfen die darunterliegende Fassade nicht überragen

³Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten.

§ 27 Glasziegel und Dachflächenfenster in den W- und WG-Zonen

¹Die maximale Glasfläche für einzelne Dachflächenfenster beträgt 1,1 m², für zweiteilige Dachflächenfenster 1,6 m². Das Total solcher Flächen darf nicht mehr als 6% der zugehörigen Dachfläche ausmachen.

²Die Kombination eines liegenden Dachflächenfensters mit einem senkrechten Fenster teil im Kniestockbereich ist nicht gestattet.

§ 28 Geländenorm in den W- und WG-Zonen

¹Das gestaltete Terrain darf das gewachsene Terrain in den Zonen W1 um nicht mehr als 1,5 m und in den übrigen W- und WG-Zonen um nicht mehr als 1,2 m überragen. Gemessen wird vertikal (im Lot).

²Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb oben genannter Masse folgende Masse einzuhalten:

- in den Zonen W1: maximale Höhe 1,5 m
- in den übrigen W- und WG-Zonen: maximale Höhe 1,2 m

³Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung (z. B. Löffelsteinmauer, vgl. Anhang) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

§ 29 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind nicht zugelassen.

§ 30 Schutzvorschriften im Grenzbereich in den G-Zonen

Zum Schutz der benachbarten und gegenüberliegenden W- und WG-Zonen und Quartierplanareale, die dem Wohnen dienen, gelten für die angrenzenden Gewerbezone folgende Einschränkungen:

- Die Gebäudehöhen dürfen den Einfallswinkel von 45°, ausgehend von der benachbarten Zonengrenze, nicht übersteigen.
- In der Zone G26 darf die Gebäudehöhe auf 20 m Distanz hinter der Baulinie nicht höher sein als die Gebäudehöhe in den gegenüberliegenden W- und WG-Zonen.
- Das Areal zwischen Bau- und Strassenlinie darf nicht als Lagerplatz benutzt werden. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren kann der Gemeinderat Bepflanzungsvorschriften erlassen.

§ 31 Schutzstreifen in den G-Zonen

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzstreifen sind so zu bepflanzen.



zen, dass sie ihre Funktion als Trenngürtel zwischen den verschiedenen Zonen wahrnehmen können und den erforderlichen Sichtschutz bieten. Sie dürfen weder überbaut noch als Abstell-, Umschlags- oder Lagerplätze genutzt werden. Eine unterirdische Überbauung dieser Randgebiete kann der Gemeinderat bewilligen, sofern die Bepflanzung gewährleistet ist.

§ 32 Erscheinungsbild der Gewerbebetriebe in den G-Zonen

¹Bei der Situierung der Bauten, deren Form-, Material- und Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass in Verbindung mit den Nachbarbetrieben ein ästhetisch befriedigendes Gesamtbild entsteht.

²Flachdächer sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

§ 33 Spielplätze und Freizeitanlagen

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind der Bewohnerschaft zweckmässig ausgestaltete Frei- und Spielflächen zur Verfügung zu stellen und dauernd zu unterhalten.

§ 34 Umgebungsgestaltung

¹Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

²Private und insbesondere öffentliche Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten.

³Bei der Bepflanzung von Freiflächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

⁴Gestützt auf § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 kann der Gemeinderat Weisungen erlassen für die Gestaltung und Bepflanzung ökologisch bedeutsamer Flächen.

§ 35 Interne Verkehrserschliessung in den G-Zonen

Die Verkehrslösungen innerhalb der einzelnen Betriebe sind so zu gestalten, dass der Verkehr auf den öffentlichen Zufahrtsstrassen nicht beeinträchtigt wird.

E Quartierplan-Verfahren

§ 36 Quartierplanung

¹Die Zonen mit Quartierplanpflicht sind im Zonenplan bezeichnet. In diesen Zonen darf nur

aufgrund eines Quartierplans im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren gebaut werden.

²Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren können von den beteiligten Grundeigentümerinnen beziehungsweise Grundeigentümern ab einer Grösse von 3'000 m² veranlasst werden.

§ 37 Vereinfachtes Quartierplan-Verfahren

Im Rahmen eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat Abweichungen gemäss Zonenplan / bestehendem Quartierplan wie folgt bewilligen:

- Ausnutzungs- und Bebauungsziffer: bis 10% (Relativmass)
- Fassaden- und Gebäudehöhe: bis 10%
- Gebäudelänge: bis 10 m

§ 38 Anforderungen

¹Die Abweichungen gemäss § 37 für einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren und die Abweichungen für einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:

- die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist
- die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht
- es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngigienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert
- grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden
- die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden
- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden

²Die Anforderungen an Quartierpläne müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.

³Er kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

⁴Der Gemeinderat kann bauliche Veränderungen, angemessene Erweiterungen bestehender Bauten sowie ausnahmsweise Neubauten von der Quartierplanpflicht befreien, wenn:

- die Veränderungen von untergeordneter Bedeutung sind und
- kein Präjudiz für allfällige spätere Quartierpläne geschaffen wird.

F Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 39 Gebührenordnung

Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung für die Bewilligung der Bauten und Anlagen, die in den Kompetenzbereich der Gemeinde fallen.

§ 40 Gemeinderätliche Baubewilligungen

Für die nachstehenden Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligungen:

- freistehende Kleinbauten inkl. Kabelverteilkästen ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbauten nicht mehr als 12 m² Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m ab bestehendem Terrain aufweisen
- Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung
- Einfriedigungen ab 1,2 m an Verkehrsflächen mit Zustimmung des jeweiligen Strassen-eigentümers
- Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden nach Anhörung der Denkmalpflege
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan
- Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken
- Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen von Gewerbe- und Geschäftshäusern

§ 41 Ausnahmebewilligungen

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles in folgenden Fällen bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften **Siedlung** zu beantragen:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht (z.B. Einpassung von einzelnen Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur)
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann
- für ausgesprochene Härtefälle

§ 42 Zuständigkeit

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Zonenreglements. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung oder/und an die Bau- und Planungskommission delegieren.

§ 43 Anwendung auf bestehende Anlagen

¹Der Gemeinderat ist berechtigt, die Beseitigung oder Änderung von Bauten, Einrichtungen und Verhältnissen, die den Zonenvorschriften zuwiderlaufen, gegen entsprechende Entschädigung zu verfügen, sofern hierfür ein öffentliches Interesse besteht.

²Kommt eine Verständigung mit den Grundeigentümern resp. den Grundeigentümerinnen nicht zustande, so ist die Entschädigung durch das Enteignungsgericht festzusetzen.

§ 44 Zuwiderhandlungen

Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des RBGs geahndet.

§ 45 Aufhebung bisherigen Rechtes

Alle im Widerspruch zu diesen Vorschriften stehenden Erlasse der Gemeinde, insbesondere das Zonenreglement Siedlung vom 2. September 1995, sind mit Inkrafttreten des vorliegenden Reglements aufgehoben.

§ 46 Vorbehalt

In Kraft bleiben die durch den Regierungsrat genehmigten Richtpläne, Gesamtüberbauungspläne und Quartierpläne mit den dazugehörigen öffentlichen Urkunden und Reglementen.

§ 47 Inkraftsetzung

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

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Peter Vogt

Der Verwalter: Aldo Grünblatt



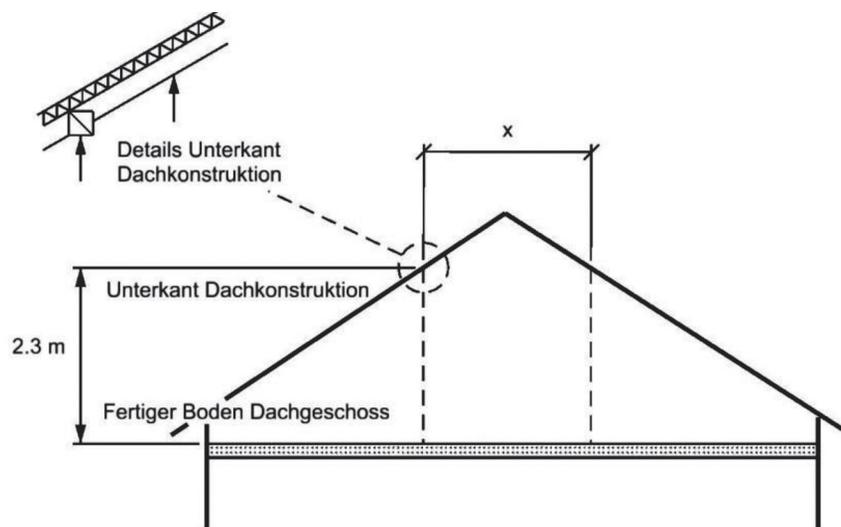
G Anhang

Grafische Darstellungen

- Fassaden- und Gebäudehöhen, Abgrabungen
- Zurückgestaffelte Fassadenteile
- Gebäudeläge
- Widerkehre
- Anordnung, Grösse und Abstände von Dachaufbauten
- Geländenorm

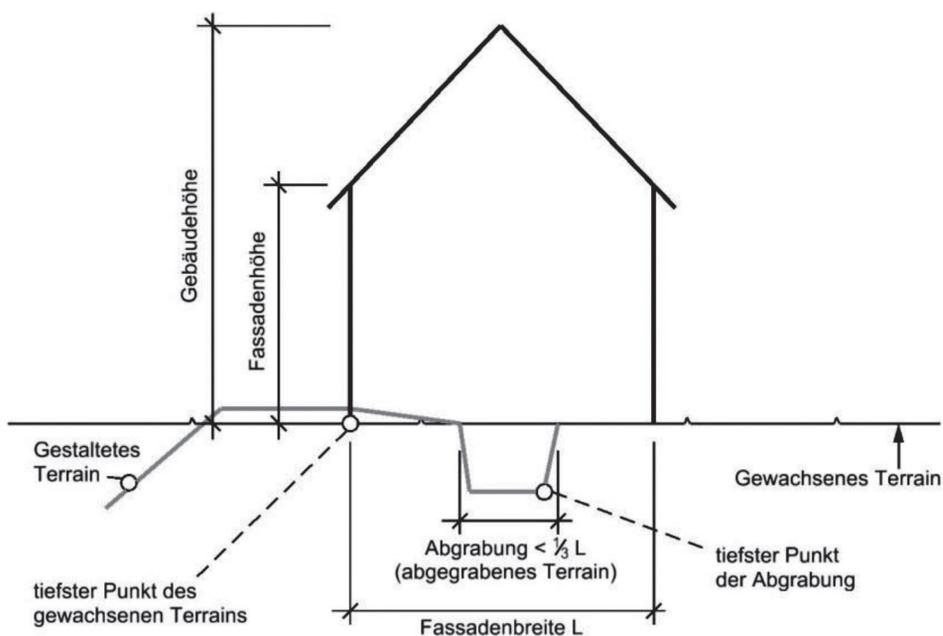
Anhang Skizzen / Grafische Darstellungen

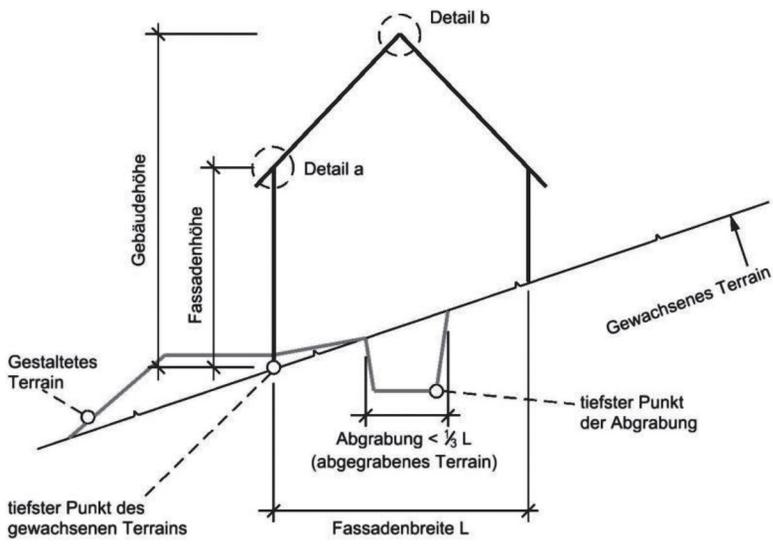
§ 11: Bruttogeschossfläche im Dachgeschoss



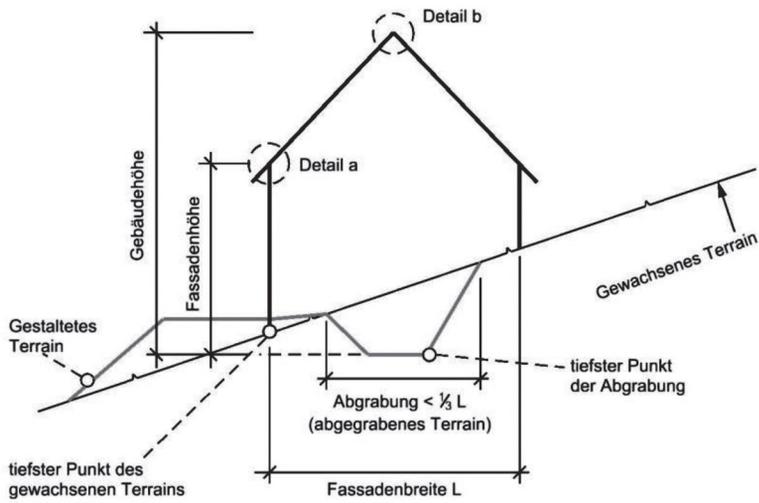
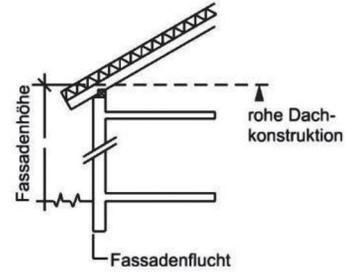
Die Dachgeschossflächen, welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.3 m aufweisen und deren Breite (x) mehr als 2.0 m beträgt, zählen zur Bruttogeschossfläche.

§ 15: Fassaden- und Gebäudehöhen, Abgrabungen

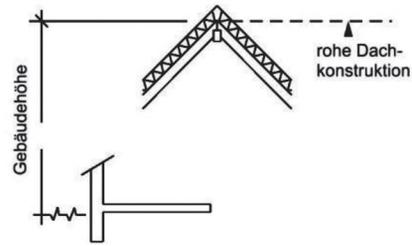




a) Detail Messweise Fassadenhöhe



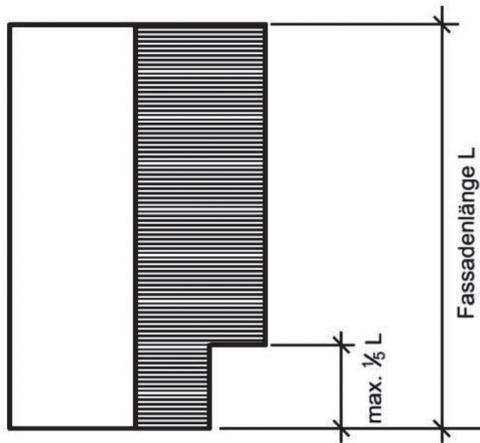
b) Detail Messweise Gebäudehöhe



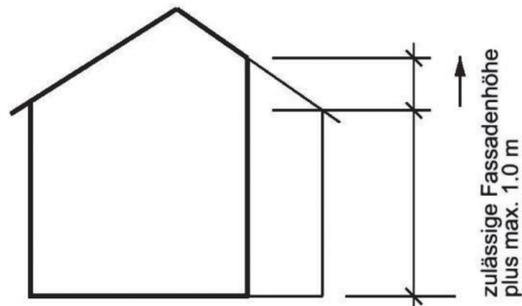


§ 15 Abs. 5: Zurückgestaffelte Fassadenteile

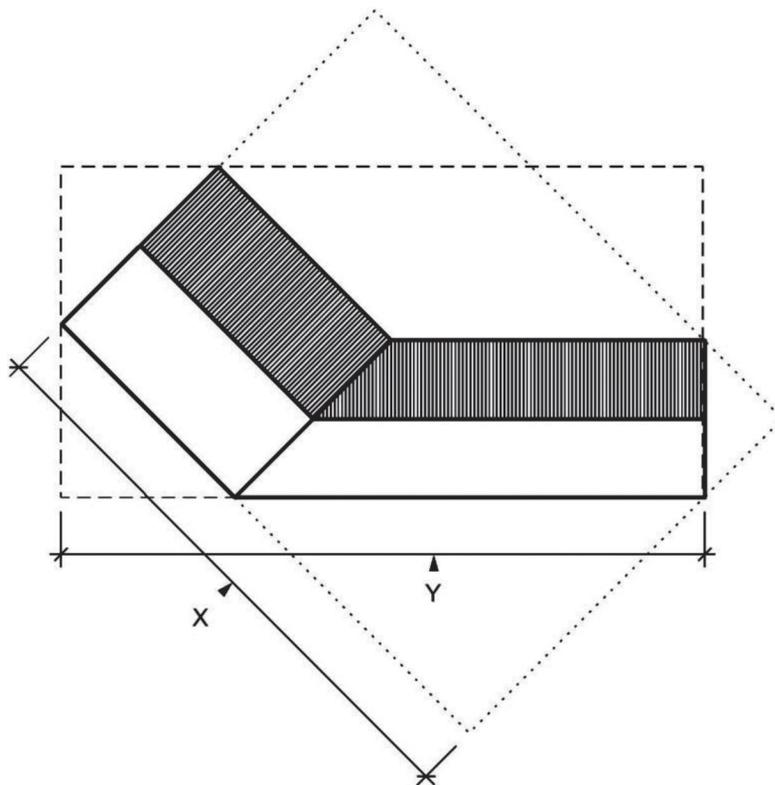
a) Aufsicht



b) Seitenansicht



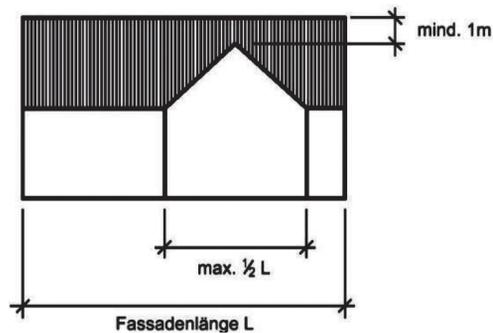
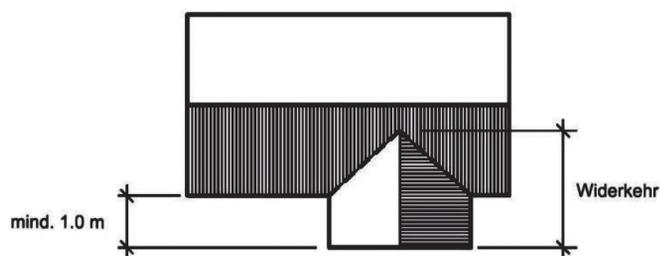
§ 16: Gebäudelänge



Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des flächenkleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

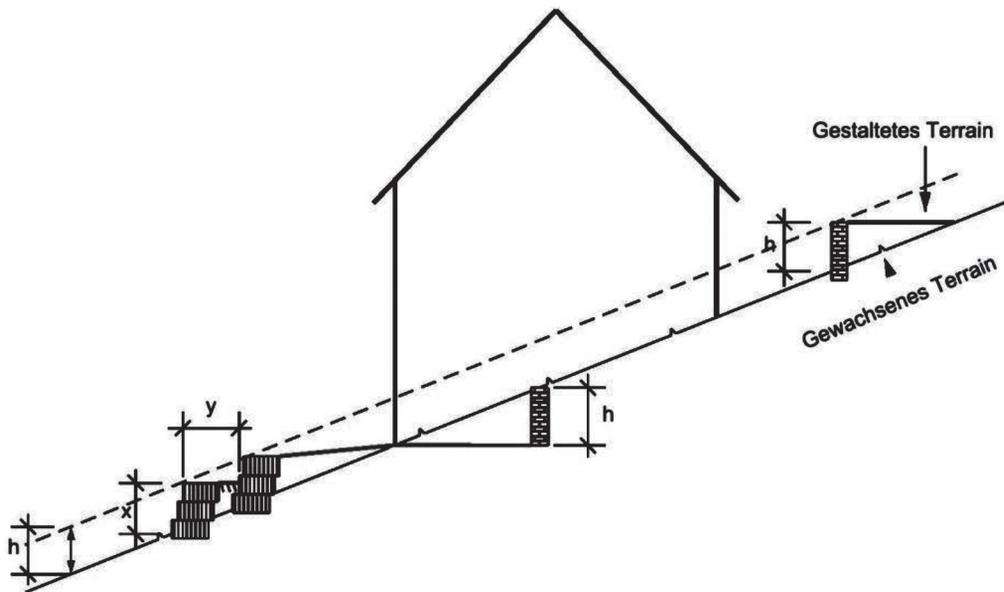
Am Beispiel ist das Rechteck mit der Seite Y kleiner als das Rechteck mit der Seite X. Y ist so die massgebende Gebäudelänge

§ 24 Abs. 4: Widerkehr





§ 28: Geländenorm



max. Höhe h: in Zonen W1 1.5 m
 in Zonen W und WG 1.2 m

x kleiner oder gleich y: Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen (Neigung $>60^\circ$) müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.