

**ZONENREGLEMENT SIEDLUNG
DER GEMEINDE MUTTENZ**

vom 22. November 2005

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

| | | |
|------|--|----|
| A | Allgemeines | 5 |
| 1. | Erlass | 5 |
| 2. | Zweck / Geltungsbereich | 5 |
| 3. | Zoneneinteilung | 5 |
| 3.1 | Wohn- und Wohn-Geschäftszonen | 5 |
| 3.2 | Gewerbe- und Industriezone | 5 |
| 3.3 | Spezielle Zonen | 5 |
| 3.4 | Kernzone | 5 |
| B | Wohn- und Wohn-Geschäftszonen | 6 |
| 4. | Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen | 6 |
| 4.1 | Zulässige Nutzungen in den W-Zonen | 6 |
| 4.2 | Zulässige Nutzungen in der WG-Zone | 6 |
| 5. | Maximalwerte für Bauten in den W- und WG-Zonen | 6 |
| 5.1 | Eingeschossige Wohnbauten | 6 |
| 5.2 | Zweigeschossige Wohnbauten | 7 |
| 5.3 | Drei- und viergeschossige Wohnbauten | 7 |
| 5.4 | Drei- und viergeschossige Wohn-Geschäftsbauten | 7 |
| 6. | Definitionen und Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen | 8 |
| 6.1 | Haupt-, Neben- und Kleinbauten | 8 |
| 6.2 | Ausnutzungs- und Bebauungsziffer | 8 |
| 6.3 | Bruttogeschossfläche | 8 |
| 6.4 | Überbaute Fläche | 9 |
| 6.5 | Bonus für Energieeffizienz | 9 |
| 6.6 | Massgebende Parzellenfläche | 9 |
| 6.7 | Geschossdefinitionen | 9 |
| 6.8 | Definition Höhenmasse | 9 |
| 6.9 | Gebäudelänge | 10 |
| 7. | Dächer in den W- und WG-Zonen | 10 |
| 7.1 | Dachgestaltung | 10 |
| 7.2 | Bauteile auf dem Dach | 11 |
| 7.3 | Dachaufbauten und Dacheinschnitte | 11 |
| 7.4 | Glasziegel und Dachflächenfenster | 11 |
| 8. | Terraingestaltung und Umgebung | 12 |
| 8.1 | Geländenorm | 12 |
| 8.2 | Spielplätze und Freizeitanlagen | 12 |
| C | Gewerbe- und Industriezonen | 12 |
| 9. | Nutzungsarten in den G- und I-Zonen | 12 |
| 9.1 | Wohnnutzung in den G- und I-Zonen | 12 |
| 9.2 | Beschränkung publikumsintensive Einrichtungen | 12 |
| 9.3 | Art der Betriebe | 13 |
| 10. | Bemessungsarten und Maximalwerte in den G- und I-Zonen | 13 |
| 10.1 | Bemessungsmethode und Maximalwerte in den G-Zonen | 13 |
| 10.2 | Bemessungsmethode in den I-Zonen | 13 |
| 10.3 | Maximalwerte in der I-Zone SÜD | 14 |
| 10.4 | Maximalwerte in der I-Zone NORD 1 | 14 |
| 10.5 | Maximalwerte in der I-Zone NORD 2 | 14 |
| 11. | Sondervorschriften in den G-Zonen | 14 |
| 11.1 | Schutzvorschriften im Grenzbereich | 14 |
| 11.2 | Schutzstreifen | 15 |
| 11.3 | Erscheinungsbild der Gewerbebetriebe | 15 |
| 11.4 | Interne Verkehrserschliessung | 15 |

| | | |
|------|---|----|
| D | Spezielle Zonen | 15 |
| 12. | Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW)..... | 15 |
| 13. | Grünzonen..... | 15 |
| 14. | Rheinuferzone | 15 |
| E | Kernzone | 16 |
| 15. | Sinn und Zweck der Kernzone | 16 |
| 16. | Nutzungsarten in der Kernzone | 16 |
| 17. | Planung / Projektierung..... | 16 |
| 18. | Unterteilung in Sektoren und Bereiche..... | 16 |
| 19. | Vorplatzbereich..... | 16 |
| 19.1 | Nutzungsart..... | 16 |
| 19.2 | Gestaltung..... | 17 |
| 20. | Kernbautenbereich | 17 |
| 20.1 | Baudenkmäler | 17 |
| 20.2 | Geschützte Bauten / Renovations-Objekte / Ersatz-Neubauten..... | 17 |
| 20.3 | Übrige Bauten / Ersatz-Neubauten..... | 18 |
| 20.4 | Kern-Ergänzungsbauten..... | 18 |
| 20.5 | Situierung der Bauten..... | 18 |
| 20.6 | Grundstruktur | 18 |
| 20.7 | Beiträge der öffentlichen Hand | 18 |
| 21. | Hofstattbereich..... | 18 |
| 21.1 | Grundsatz | 18 |
| 21.2 | Freistehende Bauten | 19 |
| 21.3 | Anbauten..... | 19 |
| 21.4 | Unterirdische Bauten und Anlagen..... | 19 |
| 21.5 | Dachformen und Dachgestaltung in der Kernzone | 19 |
| 21.6 | Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach | 20 |
| | Tabelle zu Ziffer 21.6: Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach | 21 |
| 22. | Öffentliche Werke und Anlagen in der Kern-Zone | 22 |
| 22.1 | Sonderfall Dorfkernzone..... | 22 |
| 22.2 | Areale mit Kernzonencharakter | 22 |
| 22.3 | Areale mit vermindertem Kernzonencharakter..... | 22 |
| 23. | Reklamen in der Kernzone..... | 22 |
| 23.1 | Definition | 22 |
| 23.2 | Berechtigung zur Reklame / Bewilligungspflicht | 22 |
| 23.3 | Zulässige Reklame-Arten | 22 |
| 23.4 | Zulässige Standorte | 23 |
| 23.5 | Gestaltung und Platzierung | 23 |
| 23.6 | Verbotene Reklamen..... | 23 |
| 23.7 | Beurteilungskriterien..... | 23 |
| 23.8 | Ausnahmen | 23 |
| 24. | Bewilligungspflicht in der Kernzone..... | 23 |
| F | Allgemein gültige Bestimmungen | 24 |
| 25. | Verschiedene Planungs-, Nutzungs- und Bau-Vorschriften..... | 24 |
| 25.1 | Eingliederung der Bauten in die Umgebung | 24 |
| 25.2 | Umgebungsgestaltung | 24 |
| 25.3 | Änderungen an vorbestandene gruppenweisen Überbauungen | 24 |
| 25.4 | Terrassenhäuser | 24 |
| 25.5 | Quartierplanung | 24 |
| 25.6 | Gemeinderätliche Baubewilligungen | 25 |
| 25.7 | Pflichtparkplätze..... | 26 |
| 25.8 | Kompostier- und Sammelstellen..... | 26 |
| 25.9 | Ausnahmebewilligungen..... | 26 |

| | | |
|------|---------------------------------------|----|
| 26. | Administrative Bestimmungen..... | 26 |
| 26.1 | Zuständigkeit..... | 26 |
| 26.2 | Anwendung auf bestehende Anlagen..... | 26 |
| 26.3 | Zuwiderhandlungen..... | 27 |
| 26.4 | Aufhebung bisherigen Rechtes..... | 27 |
| 26.5 | Vorbehalt..... | 27 |
| 26.6 | Gebührenordnung..... | 27 |
| 26.7 | Inkraftsetzung..... | 27 |
| G | Anhang..... | 27 |
| | Anhang Skizzen..... | 29 |

A Allgemeines

1. Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz (nachfolgend Gemeinde genannt) erlässt¹ folgende Zonenvorschriften.

2. Zweck / Geltungsbereich

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

3. Zoneneinteilung

Das Siedlungsgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

3.1 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 |

3.2 Gewerbe- und Industriezone

| | |
|---------------|---|
| Zone G10 | Gewerbe- und Industriebauten bis 10 m Höhe |
| Zone G13 | Gewerbe- und Industriebauten bis 13 m Höhe |
| Zone G18 | Gewerbe- und Industriebauten bis 18 m Höhe |
| Zone G26 | Gewerbe- und Industriebauten bis 26 m Höhe |
| I-Zone SÜD | Industriebauten mit differenzierten Höhenbeschränkungen |
| I-Zone NORD 1 | Industriebauten mit Längen- und Höhenbeschränkungen |
| I-Zone NORD 2 | Industriebauten mit Längen- und Höhenbeschränkungen |

3.3 Spezielle Zonen

| | |
|----------|-------------------------------------|
| Zone ÖW | Öffentliche Werke und Anlagen |
| Grünzone | Öffentliche und private Grünanlagen |

3.4 Kernzone

| | |
|--------|---|
| Zone K | Kernzone, aufgeteilt in verschiedene Bereiche |
|--------|---|

¹ gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft

B Wohn- und Wohn-Geschäftszonen

4. Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen

4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen

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

Der Wohnanteil hat mindestens 2/3 der Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen sind einzeln auszuweisen.

4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

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

5. Maximalwerte für Bauten in den W- und WG-Zonen

5.1 Eingeschossige Wohnbauten

| | W1 | | W1a | |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Hauptbauten | Nebenbauten | Hauptbauten | Nebenbauten |
| Vollgeschosse | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Wohnungen pro Baukörper | 2 | - | - | - |
| Ausnützungsziffer | 35% | 7% | 40% | 7% |
| Bebauungsziffer | 20% | 7% | 25% | 7% |
| Fassadenhöhe bergseits | 4.5 m | 4.5 m | 4.5 m | 4.5 m |
| Fassadenhöhe talseits | 6.3 m | 6.3 m | 6.3 m | 6.3 m |
| Gebäudehöhe bergseits | 7.7 m | 6.0 m | 7.7 m | 6.0 m |
| Gebäudehöhe talseits | 10.4 m | 8.7 m | 10.4 m | 8.7 m |

5.2 Zweigeschossige Wohnbauten

| | W2 | | W2a | |
|-------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| | Hauptbauten | Nebengebäuden | Hauptbauten | Nebengebäuden |
| Vollgeschosse | 2 | 1 | 2 | 1 |
| Ausnutzungsziffer | 55% | 7% | 65% | 7% |
| Bebauungsziffer | 28% | 7% | 33% | 7% |
| Fassadenhöhe | 6.3 m | 3.6 m | 6.3 m | 3.6 m |
| Gebäudehöhe | 10.4 m | 6.0 m | 10.4 m | 6.0 m |
| Gebäuelänge | 30.0 m | | 30.0 m | |

5.3 Drei- und viergeschossige Wohnbauten

| | W3 | | W4 | |
|-------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| | Hauptbauten | Nebengebäuden | Hauptbauten | Nebengebäuden |
| Vollgeschosse | 3 | 1 | 4 | 1 |
| Ausnutzungsziffer | 78% | 5% | 85% | 5% |
| Bebauungsziffer | 28% | 5% | 28% | 5% |
| Fassadenhöhe | 9.0 m | 3.6 m | 11.7 m | 3.6 m |
| Gebäudehöhe | 13.1 m | 6.0 m | 15.8 m | 6.0 m |

5.4 Drei- und viergeschossige Wohn-Geschäftsbauten

| | WG3 | | WG4 | |
|-------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| | Hauptbauten | Nebengebäuden | Hauptbauten | Nebengebäuden |
| Vollgeschosse | 3 | 1 | 4 | 1 |
| Ausnutzungsziffer | 78% | 5% | 85% | 5% |
| Bebauungsziffer | 28% | 5% | 30% | 5% |
| Fassadenhöhe | 10.5 m | 3.6 m | 13.0 m | 3.6 m |
| Gebäudehöhe | 14.6 m | 6.0 m | 17.1 m | 6.0 m |

6. Definitionen und Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen

6.1 Haupt-, Neben- und Kleinbauten

Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und/oder Arbeiten dienen können.

Nebenbauten 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).

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

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

6.2 Ausnutzungs- und Bebauungsziffer

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

Die 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.

6.3 Bruttogeschossfläche

Zur 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 2.30 m von Oberkant Dachgeschossboden bis Unterkant Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt.
- Sockelgeschossflächen, 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

Zur 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. Sept. 1995 bewilligten Bauten, welche aufgrund ausgeschöpfter Ausnützungsziffern sonst nicht möglich sind. Pro Wohneinheit sind dafür höchstens 15 m² zulässig, unter der Bedingung, dass die Bebauungsziffer eingehalten wird.

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

6.4 Überbaute Fläche

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Schachtartige Kellerabgänge und Lichtschächte
- Gartengrillanlagen
- Freistehende Mauern
- Pergolen und ungedeckte Sitzplätze
- Bei Hauptbauten Dachvorsprünge bis 1 m Ausladung; bei Neben- und Kleinbauten solche bis 0.5 m
- nachträglich angebrachte, energietechnisch bedingte Aussendämmungen an vor Inkrafttreten dieses Reglementes bewilligten Bauten

6.5 Bonus für Energieeffizienz

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

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

6.6 Massgebende Parzellenfläche

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

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

6.7 Geschossdefinitionen

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

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

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

6.8 Definition Höhenmasse

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

Die 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.

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

Bei Abgrabungen, deren Länge weniger als 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.

Bei zurückgestaffelten Fassadenteilen, deren Breite nicht mehr als 1/5 des zugehörigen Fassadenmasses ausmacht, darf die Fassadenhöhe um max. 1 m überschritten werden.

Bei 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 m betragen.

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

6.9 Gebäudelänge

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 m ist.

7. Dächer in den W- und WG-Zonen

7.1 Dachgestaltung

In 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.

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

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

Widerkehre sind dann zulässig, wenn deren darunterliegender Gebäudeteil mindestens 1.00 m über die Hauptfassade vorspringt. Dabei muss der Widerkehr-First mind. 1.00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Breite des vorspringenden Gebäudeteils darf nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Dächer 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.

Dächer, welche nicht begrünt werden müssen, sind mit dunklem, mattem Material oder mit Naturziegeln einzudecken, gegebenenfalls in Verbindung mit Sonnenenergieanlagen.

7.2 Bauteile auf dem Dach

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

7.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

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

- Gesamtlänge zusammen max. 40% der Fassadenlänge
- Abstand von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25% der Fassadenlänge oder mind. 3.0 m bei Fassadenlängen über 12.0 m
- Abstand bis zu Gräten oder Kehlen mind. 1.5 m, horizontal gemessen
- Fronthöhe des Dachaufbaues max. 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 mind. 1.0 m, vertikal gemessen
- Abstand von der Dachtraufe mind. 0.4 m. Dachaufbauten dürfen die darunterliegende Fassade nicht überragen

Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten.

7.4 Glasziegel und Dachflächenfenster

Die maximale Glasfläche für einzelne Dachflächenfenster beträgt 0.9 m², für zweiteilige Dachflächenfenster 1.6 m². Das Total solcher Flächen darf nicht mehr als 3% der zugehörigen Dachfläche ausmachen.

Die Kombination eines liegenden Dachflächenfensters mit einem senkrechten Fensterteil im Kniestockbereich ist nicht gestattet.

8. Terraingestaltung und Umgebung

8.1 Geländenorm

Das 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).

Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb dieser Geländenorm folgende Masse einzuhalten²:

In den Zonen W1: max. Höhe 1.5 m

In den übrigen W- und WG-Zonen: max. Höhe 1.2 m

Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung³ gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

8.2 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.

C Gewerbe- und Industriezonen

9. Nutzungsarten in den G- und I-Zonen

9.1 Wohnnutzung in den G- und I-Zonen

Wohnungen sind nur gestattet für Betriebsinhaberinnen und –inhaber und für standortgebundenes Personal. Ausnahmsweise dürfen zusätzlich auch provisorische Unterkünfte für eine zeitlich beschränkte Benützung erstellt werden.

In allen Fällen darf der Wohnanteil höchsten 1/3 der oberirdischen und überdachten, gewerblich genutzten Flächen betragen.

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

9.2 Beschränkung publikumsintensive Einrichtungen

In den Gewerbe- und Industriezonen sind keine Verkaufsflächen (food, non food) zulässig, die mehr als 200 m² aufweisen. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Quartierplänen. Ausnahmen dazu sind:

- Bestehende Verkaufsflächen sowie deren angemessene Erweiterung
- Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmitteln), wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss
- Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern (ohne Lebensmittel), die in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes stehen, wobei die

² Stützmauern, Einfriedungen und mauerartige Böschungen haben gemäss Strassenreglement von der Strassenlinie einen Abstand von 0.15 m einzuhalten.

³ z.B. Löffelsteinmauer

- Fläche 20% der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 1'000 m² nicht übersteigen darf
- Verkaufsflächen des Autogewerbes und des Autohandels

In den Gewerbe- und Industriezonen sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet (z.B. Fitnesscenter) zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnisparks, Multiplexkinos) sind nicht zulässig.

In den Gewerbebezonen Hagnau und St. Jakob-Strasse/zum Park können im Rahmen von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gegenüber den Vorgaben von Abs. 1 und 2 grössere Abweichungen zugelassen werden. Diese Abweichungen sind im Quartierplan ausdrücklich festzuschreiben.

9.3 Art der Betriebe

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

Der Bestand und die angemessene Erweiterung bestehender Betriebe sind gewährleistet.

10. Bemessungsarten und Maximalwerte in den G- und I-Zonen

10.1 Bemessungsmethode und Maximalwerte in den G-Zonen

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

Die 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

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

10.2 Bemessungsmethode in den I-Zonen

Die Gebäudehöhen werden in Metern über Meer (m ü.M.) gemessen, wobei diese Angabe für den höchsten Punkt des obersten massiven Bauteils gilt.

Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich

- in der I-Zone SÜD nach dem Diagonalmass der Bauten (grösste Distanz zwischen zwei Eckpunkten eines Baukörpers oder Baukörperteils von gleicher Höhe)
- in den I-Zonen NORD 1 und NORD 2 nach der Gebäudelänge (gemessen in der O-W Richtung)

Der Gemeinderat kann für einzelne Bauten und technische Einrichtungen Ausnahmen gestatten, wenn dadurch nachbarliche Interessen nicht verletzt werden und das Siedlungsbild nicht in unzumutbarem Masse beeinträchtigt wird.

10.3 Maximalwerte in der I-Zone SÜD

Diagonalmass max. 200 m

Bei einem Diagonalmass

- bis zu 100 m beträgt die Gebäudehöhe max. 320 m ü.M.
- zwischen 100 m und 150 m max. 310 m ü.M.
- zwischen 150 m und 200 m max. 300 m ü.M.

10.4 Maximalwerte in der I-Zone NORD 1

Gebäudelänge max. 50 m
Gebäudehöhe max. 285 m ü.M.

10.5 Maximalwerte in der I-Zone NORD 2

Gebäudelänge max. 150 m
Gebäudehöhe bei Gebäudelängen unter 60 m max. 310 m ü.M.
Gebäudehöhe bei Gebäudelängen über 60 m max. 290 m ü.M.

11. Sondervorschriften in den G-Zonen**11.1 Schutzvorschriften im Grenzbereich**

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 der 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.

11.2 Schutzstreifen

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzstreifen sind so zu bepflanzen, dass sie ihre Funktion als Trenngürtel zwischen den verschiedenen Zonen wahrnehmen können und den erforderlichen Sichtschutz bieten. Sie dürfen weder überbaut noch als Abstell- oder Lagerplätze genutzt werden. Eine unterirdische Überbauung dieser Randgebiete kann der Gemeinderat bewilligen, sofern die Bepflanzung gewährleistet ist.

11.3 Erscheinungsbild der Gewerbebetriebe

Bei 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.

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

11.4 Interne Verkehrserschliessung

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

D Spezielle Zonen**12. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW)**

Die Bauweise wird durch die jeweiligen Projekte festgelegt. Die Zweckbestimmungen gemäss Zonenplan sind richtungsweisend.

13. Grünzonen

In der Grünzone längs der Rheinfelderstrasse sind mit fortschreitender industrieller Nutzung die im Plan dargestellten Flächen mit einheimischen, standortgerechten Baumarten zu bepflanzen und zudem als Allee auszugestalten. Betrieblich notwendige Zufahrten sind zulässig.

Alle Veränderungen am bestehenden Zustand der Grünzonen bedürfen einer gemeinderätlichen Bewilligung.

Die im Zonenplan dargestellte Breite längs der Strassen gilt als Richtmass. Die genaue Abgrenzung wird im Einzelfall festgelegt.

14. Rheinuferzone

Diese Zone dient dem Schutz der naturnahen Rheinuferlandschaft und der Erholung.

Einzelne Bauten und Einrichtungen sind zugelassen, soweit sie dem Erholungsbedürfnis der Öffentlichkeit dienen und sich zurückhaltend in die Park- und Uferlandschaft einfügen.

Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und zu pflegen und gegebenenfalls mit einheimischen, standortgerechten Baumarten zu erneuern.

Waldflächen unterstehen der Forstgesetzgebung. Eingriffe und Bewirtschaftungsmassnahmen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Auf der Böschung unterhalb der I-Zone NORD 1 ist eine Schutzbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern so anzulegen, dass sie - vom abgegrabenen Terrain aus gesehen - die südlich gelegenen Industriebauten abzudecken vermag.

E Kernzone

15. Sinn und Zweck der Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung der traditionellen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten und Ensembles sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten hinsichtlich Situierung, Volumen, Gestaltung, Material und Farbe.

16. Nutzungsarten in der Kernzone

Innerhalb der Kernzone sind das Erstellen und der Betrieb von Mobilfunkanlagen untersagt.

17. Planung / Projektierung

Bei Neu- und Ersatzbauten wird die Erarbeitung von Projektvarianten mittels Studienauftrag oder Wettbewerb empfohlen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen, wenn sie an der Durchführung des Verfahrens und der Jurierung beteiligt wird.

18. Unterteilung in Sektoren und Bereiche

Die Kernzone ist unterteilt in die Sektoren A und B. Die Sektoren bestehen jeweils aus folgenden drei Bereichen:

- Vorplatzbereich
- Kernbautenbereich
- Hofstattbereich

Die Abgrenzung dieser Bereiche kann von Fall zu Fall flexibel gehandhabt werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild erreicht wird.

19. Vorplatzbereich

19.1 Nutzungsart

Zugelassen sind nach den Gestaltungsgrundsätzen gemäss Ziffer 19.2 private Parkierungsplätze, Gärten und Grünanlagen, kurzzeitig aufgestellte Verkaufsstände und dergleichen sowie Bauten im öffentlichen Interesse (Velounterstände, Wartehäuschen

u.ä.). Zudem sind das Erstellen von Einfriedungen und das Aufstellen von Reklametafeln und Schaukästen erlaubt.

Das Erstellen von Anbauten und die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern sind nicht gestattet. Vorhandene störende Einrichtungen haben kein Anrecht auf Besitzstandsgarantie.

Bei fehlendem Trottoir haben die Vorplatzeigentümerinnen und –eigentümer entsprechende Gehflächen zur Verfügung zu stellen. Unterhalt und Haftpflicht dieser Flächen ist Sache der Gemeinde.

19.2 Gestaltung

Die Gestaltung des Vorplatzbereiches richtet sich nach dem Charakter des Strassenraums und der dazugehörigen Gebäude.

Die Gestaltung der Vorplätze hat in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen. Der Gemeinderat kann unabhängig der Eigentumsverhältnisse Auflagen erlassen und die Erhaltung der bestehenden Gestaltung verlangen. Dies insbesondere bei Niveauveränderungen, Belagserneuerungen, Veränderungen bei der Ausstattung sowie bei Umnutzungsvorhaben der noch bestehenden Vorgärten.

20. Kernbautenbereich

20.1 Baudenkmäler

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.

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Baudenkmäler unterstehen kantonalem, die Dorfkirche St. Arbogast zusätzlich eidgenössischem Schutz.

20.2 Geschützte Bauten / Renovations-Objekte / Ersatz-Neubauten

Die Lage und das Volumen von geschützten Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine wichtige Rolle. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten bzw. zu verbessern.

Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Ersatz die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stil- und/oder Strukturelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

Bei bereits umgebauten oder renovierten Gebäuden sind weiterhin bauliche Veränderungen gestattet, unter Beachtung der gleichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften.

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz.

20.3 Übrige Bauten / Ersatz-Neubauten

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich bei baulichen Veränderungen harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

Ersatz-Neubauten haben hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen und sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einzufügen.

20.4 Kern-Ergänzungsbauten

Auf den im Zonenplan ausgewiesenen Arealen sind Neubauten gestattet. Diese haben sich in jeder Beziehung harmonisch ins Orts- und Strassenbild einzufügen. In gestalterischer Hinsicht haben sie hohen Ansprüchen zu genügen.

20.5 Situierung der Bauten

Für Lage und Umriss der Baudenkmäler und der geschützten Bauten ist die Darstellung im Zonenplan verbindlich.

Auf der strassenabgewandten Seite sind geringfügige Veränderungen des Gebäudeumrisses möglich, sofern das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Situierung der übrigen Bauten hat so zu erfolgen, dass sie sich harmonisch in die bauliche Umgebung und in das Strassenbild einfügen.

20.6 Grundstruktur

Bei allen Renovationen, Neu- und Umbauten ist darauf zu achten, dass die Grundstruktur des ursprünglichen Bauerndorfes erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird. Bei den Hauptbauten ist das Mass hierfür durch den ortsüblichen Bauernhaustyp gegeben (Scheune, Stall, Wohnteil). Situierung und Grösse der Anbauten richten sich nach den vorhandenen Objekten bzw. nach den örtlichen Gegebenheiten.

20.7 Beiträge der öffentlichen Hand

Für Beiträge an kantonal geschützte Bauten gilt das Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG).

Für Bauten gemäss Ziffer 20.2 bis 20.4 liegt die Zuständigkeit der Beitragsgewährung beim Gemeinderat. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

21. Hofstattbereich**21.1 Grundsatz**

Der Hofstattbereich umfasst einen Teil des Gebietes der ehemaligen bäuerlichen Obst- und Gemüsegärten. Er bildet als Grün- und Trenngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Sein Charakter darf durch die zugelassene bauliche Nutzung und Gestaltung nicht geschmälert werden. Die Bauten sind in Interpretation des Ortskerns mit zeitgemässer Architektur in konstruktivem Holzbau zu realisieren. Die Bauten müssen sich in Gestaltung und im Charakter von der angrenzenden Wohnzone wesentlich unterscheiden.

21.2 Freistehende Bauten

Zusammen mit der allenfalls vorhandenen Bausubstanz gelten folgende Bedingungen:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| - Vollgeschosszahl | 1 |
| - Seitenverhältnis der Baukörper | Länge > doppelte Breite |
| - Ausrichtung des Baukörpers | Breite zur Kernbaute orientiert |
| - bebaubare Fläche | max. 12 % des Hofstattbereiches |
| - Grundfläche pro Baukörper | max. 90 m ² |
| - Hartbelagsflächen | max. 10% des Hofstattbereichs |
| - Fassadenhöhe | max. 3.6 m |
| - Gebäudehöhe | max. 7.7 m |

Es gilt die Bestandesgarantie.

Die Bemessungsart der Gebäudehöhe richtet sich nach Ziffer 6.8.

21.3 Anbauten

Anbauten sind nur an Hauptbaukörpern gestattet. Sie sind dem Hauptbaukörper direkt anzufügen und haben mit ihm eine harmonische architektonische Einheit zu bilden. Ihr First hat in der Regel senkrecht zum Hauptbaukörper zu verlaufen. Die Grösse von neuen Anbauten richtet sich nach den ortskernüblichen Ausmassen. Bestehende Anbauten, ein- oder mehrgeschossig, dürfen baulich erneuert werden. Die Fläche der Anbauten zählt zur bebauten Fläche des Hofstattbereiches.

21.4 Unterirdische Bauten und Anlagen

Der Bau von unterirdischen Bauten und Anlagen für Parkierung, Lagerung usw. ist gestattet, soweit der Charakter des Hofstattbereiches nicht beeinträchtigt wird.

21.5 Dachformen und Dachgestaltung in der Kernzone

Die Dächer haben sich harmonisch in die historische Dachlandschaft einzugliedern.

Im Kernbautenbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 55° oberhalb der Würge gestattet. Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln einzudecken.

Ausnahmen vom Grundsatz gemäss Abs. 2 sind möglich für

- Biberfalzziegel
- andere Ziegelarten, sofern eine vorbestandene Dachfläche weniger als 35° Neigung aufweist
- Krüppelwalmdächer und Dächer ohne Würge, wenn es die architektonisch-städtebauliche Situation bedingt
- kleinere Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer sowie für An- und Nebenbauten mit anderen Bedachungsmaterialien.

Im Hofstattbereich sind mit Ausnahme von An- und Nebenbauten innerhalb der festgelegten Gebäudenorm nur Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit nicht glänzendem Bedachungsmaterial einzudecken.

21.6 Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach

Bauteile gemäss nachfolgender Tabelle sind zulässig, sofern sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Bei Baudenkmälern sind besonders hohe Anforderungen zu erfüllen.

Die Gruppierung der zulässigen Bauteile auf dem Dach hat sich nach der ursprünglichen Typologie der Bauten zu richten (Wohnteil, Ökonomieteil, Wohn-Geschäftsteil).

Die Anordnung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach im Hofstattbereich bestimmt Ziffer 7.3.

Tabelle zu Ziffer 21.6: Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach

| Dachteil | Bauteile an und auf dem Dach inkl. zulässige Masse | | | Sektoreneinteilung gemäss Kernzonenplan, Unterteilung nach Ausrichtung des Baus | | | |
|--|--|--|--|---|----------|------------------------------|----------|
| | | | | Sektor A oberer Dorfbereich | | Sektor B unterer Dorfbereich | |
| | Fläche Total | Bauteil | Max. Mass pro Bauteil | strassenseits | hofseits | strassenseits | hofseits |
| Obere Dachhälfte mit einer Minimalneigung von 40° | 2 % der oberen Dachfläche ³ | Lukarne | 0.6 m ² Frontfläche | nein | ja | ja | ja |
| | | Rundgauben | 0.6 m ² Frontfläche | ja | ja | ja | ja |
| | | Dreiecksgauben | 0.6 m ² Frontfläche | ja | ja | ja | ja |
| | 1 % der noch nicht durch Aufbauten beanspruchten oberen Dachfläche. Minimalneigung nicht erforderlich | Glasziegel | 0.4 m ² Glasfläche | ja | ja | ja | ja |
| | | Dachflächenfenster ⁴ | 0.4 m ² Glasfläche | nein | nein | nein | ja |
| Untere Dachhälfte mit einer Minimalneigung von 35° | - ³ | Dachaufbau zurückversetzt | 1.5 m breit und 1.5 m hoch ¹ | nein | ja | ja | ja |
| | | Dachaufbau fassadenbündig | 1.5 m breit und 1.5 m hoch ¹ | nein | nein | nein | ja |
| | | Dacheinschnitte gedeckt | 2.2 m breit ² und 1.5 m hoch ¹ | nein | ja | nein | ja |
| | 1 % der noch nicht durch Aufbauten beanspruchten unteren Dachfläche. Minimalneigung nicht erforderlich | Dachflächenfenster ⁴ | 0.4 m ² Glasfläche | ja | ja | ja | ja |
| | | Glasziegel | 0.4 m ² Glasfläche | ja | ja | ja | ja |
| Obere und untere Dachfläche | - | Liftaufbauten | - | nein | nein | nein | nein |
| | - | Antennen | - | nein | nein | nein | nein |
| | - | Kamine | - | ja | ja | ja | ja |
| | - | Lüftungsrohre | - | nein | ja | nein | ja |
| | - | Reklamen | - | nein | nein | nein | nein |
| | - | Solaranlagen matt/dunkel, ins Dach eingebaut | - | nein | ja | nein | ja |

¹ Dachaufbauten versehen mit Quergiebeln oder Schleppdächern. Die Höhe der Dachaufbauten wird ab der Dachfläche gemessen. Bei einer Traufhöhe von max. 1.50 m dürfen Dachaufbauten mit Quergiebeln eine max. Höhe von 2.10 m erreichen.

² Gemessen zwischen den Randziegeln.

³ Es ist mit Ausnahme vom Kamin-/ Lüftungs- und Solaranlagen jeweils nur eine Art von den Bauteilen zugelassen. Über Fassaden mit einer klaren Trennung zwischen Wohn- und Ökonomieteil dürfen sich die Bauteile voneinander unterscheiden

⁴ Bei einer gesamten Dachfläche von weniger als 25 m² ist ein Dachflächenfenster von maximal 0.25 m² Glasfläche zulässig, sofern keine weiteren Dachaufbauten, Glasziegel oder Dachflächenfenster vorhanden sind.

22. Öffentliche Werke und Anlagen in der Kern-Zone**22.1 Sonderfall Dorfkernzone**

Die im "Zonenplan Dorfkern" ausgewiesenen Areale für öffentliche Werke und Anlagen sind im Eigentum der Gemeinde oder einer öffentlich-rechtlichen Institution. Als wichtige Bestandteile des Dorfkerns haben sich die Bauten an den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu orientieren.

22.2 Areale mit Kernzonencharakter

Bauten und Anlagen auf diesen Arealen unterstehen den in Ziffer 15 formulierten allgemeinen Sinn- und Zweckbestimmungen der Kernzone.

22.3 Areale mit vermindertem Kernzonencharakter

Für Bauten und Anlagen auf diesen Arealen besteht eine freiere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeit. Allfällige Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild und die benachbarten Kernbauten nicht beeinträchtigen.

23. Reklamen in der Kernzone**23.1 Definition**

Als Reklame im Sinne dieses Reglements gelten alle aussen angebrachten optischen Hinweise auf Geschäfte und Produkte.
Offizielle Plakat-Anschlagstellen fallen nicht unter dieses Reglement.

23.2 Berechtigung zur Reklame / Bewilligungspflicht

Reklameberechtigt sind nur Betriebe, welche sich in der Dorfkernzone befinden.
Alle Reklamen sind bewilligungspflichtig. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.
Einzelne unbeleuchtete Firmentafeln bis 0.2 m², welche sich direkt beim Hauseingang befinden oder in einem gewissen Abstand davon eine Orientierungshilfe darstellen sind nicht bewilligungspflichtig.

23.3 Zulässige Reklame-Arten

Vorbehältlich des Standortes, der Grösse und der Ausführung sind Schriften und Schriftzüge, Signete und Symbole zugelassen; dies in Form von Einzelteilen und Tafeln an den Hausfassaden oder als freistehende Reklameschilder und Schaukästen. Sie können unbeleuchtet, beleuchtet oder hinterleuchtet sein.
Selbstleuchtende Reklamen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

23.4 Zulässige Standorte

An der Fassade dürfen nur Reklamen angebracht werden, die sich auf Betriebe im entsprechenden Gebäude beziehen. Die Reklamen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

Freistehende Reklameschilder und Schaukästen mit Reklamen sind nur im Vorplatzbereich in unmittelbarer Nähe der entsprechenden Geschäfte zulässig. Solche Einrichtungen dürfen Reklamen für alle Geschäfte in den zugehörigen Gebäuden aufweisen.

23.5 Gestaltung und Platzierung

Reklamen an Fassaden sind hinsichtlich Grösse und Anordnung so zu gestalten, dass sie mit der Hausfassade harmonieren. Beim Anbringen mehrerer Reklamen ist eine einheitliche Lösung anzustreben.

Freistehende Reklame-Einrichtungen sind so zu platzieren und auszugestalten, dass sie die Benützung der Gehwege nicht stören und das Strassenbild nicht beeinträchtigen.

23.6 Verbotene Reklamen

Ausdrücklich verboten sind

- Reklamen an den Fensterscheiben der Obergeschosse
- akustische Reklamen, welche im Strassenraum hörbar sind
- blinkende Reklamen
- offensichtlich unästhetische Reklamen

23.7 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung von Reklame-Gesuchen im Sektor A des Zonenplanes Dorfkern können - je nach Situation - strengere Massstäbe angelegt werden als bei Gesuchen im Sektor B. In kritischen Fällen kann der Gemeinderat im Rahmen des Bewilligungsverfahrens das Anbringen von Mustern verlangen.

23.8 Ausnahmen

Für Reklamen von anerkanntem künstlerischem Wert kann der Gemeinderat Ausnahmen von den obigen Bestimmungen gestatten.

24. Bewilligungspflicht in der Kernzone

Alle Änderungen⁴ an Bauten (Materialisierung, neue Farbgebungen u.ä.) und an Vorplätzen (Ausstattung u.ä.) bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet bei Bedarf aufgrund von Detailplänen, Beschreibungen, Modellen, Farb- und Materialmustern. Der Gemeinderat kann diese Aufgabe der Bauverwaltung übertragen.

⁴ in Ergänzung zu § 92 RBV

F Allgemein gültige Bestimmungen

25. Verschiedene Planungs-, Nutzungs- und Bau-Vorschriften

25.1 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.

25.2 Umgebungsgestaltung

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

Private und insbesondere öffentliche Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten.

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

Gestützt 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.

25.3 Änderungen an vorbestandene gruppenweisen Überbauungen

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

Allfällige Grundbuch-Eintragungen zu Gunsten der Öffentlichkeit, welche Änderungen oder Vergrößerungen entgegenstehen, sind seitens der Begünstigten zu lockern oder aufzuheben; dies jedoch nur soweit, als dadurch der Grundsatz der befriedigenden Gesamtwirkung nicht verletzt wird.

25.4 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind nicht zugelassen.

25.5 Quartierplanung

Die Zonen mit Quartierplanpflicht sind im Zonenplan bezeichnet. In diesen Zonen darf nur aufgrund eines Quartierplans im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren gebaut werden.

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

Der Gemeinderat kann den Quartierplan im ordentlichen Verfahren zwingend verlangen, wenn es sich um ein grösseres Bauvorhaben handelt sowie bei schwierigen Verhältnissen oder städtebaulich anspruchsvollen Situationen.

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 |

Die Abweichungen gemäss Abs. 2 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 wohngygienisch 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

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

Er 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.

25.6 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 2.50 m ab bestehendem Terrain aufweist
- 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 in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan
- Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken
- Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen von Gewerbe- und Geschäftshäusern

25.7 Pflichtparkplätze

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

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

25.8 Kompostier- und Sammelstellen

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

25.9 Ausnahmegewilligungen

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 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 bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird
- 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

26. Administrative Bestimmungen**26.1 Zuständigkeit**

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

26.2 Anwendung auf bestehende Anlagen

Der 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.

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

26.3 Zu widerhandlungen

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

26.4 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.

26.5 Vorbehalt

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

26.6 Gebührenordnung

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

26.7 Inkraftsetzung

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

G Anhang

Graphische Darstellungen

- Fassaden- und Gebäudehöhen, Abgrabungen
- Zurückgestaffelte Fassadenteile
- Gebäudelänge
- Widerkehre
- Anordnung, Grösse und Abstände von Dachaufbauten
- Geländenorm
- Diagonal- und Höhenmasse in den I-Zonen
- Aufteilung und Vorschriften im Hofstattbereich
- Gestaltungsvorschriften in der Kernzone

Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates:

.....

Beschluss der Gemeindeversammlung:

.....

Referendumsfrist:

.....

Urnenabstimmung:

.....

Namens des Gemeinderates: Der Präsident

.....

Der Gemeindeverwalter:

.....

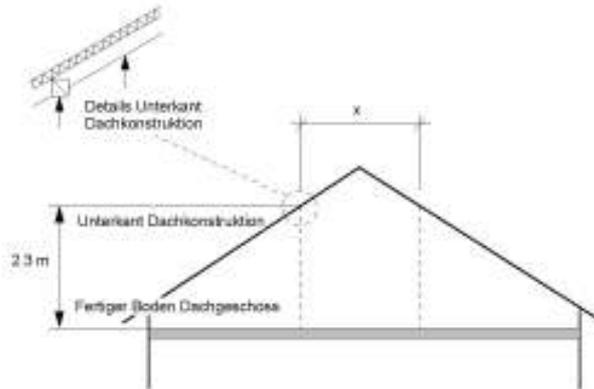
Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr.vom

Der Landschreiber / Die Landschreiberin:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Anhang Skizzen

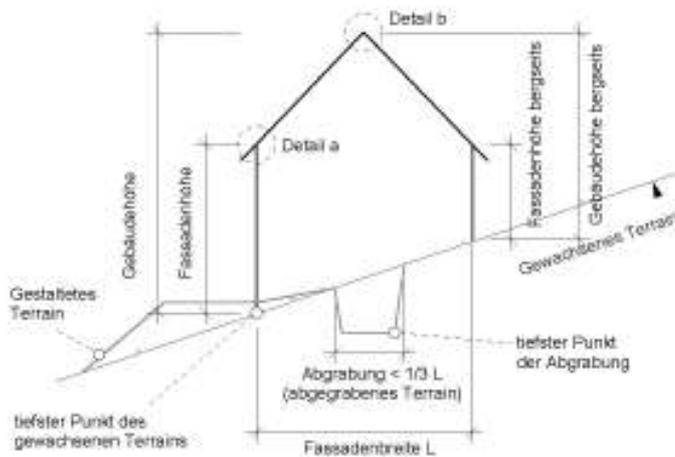
Ziffer 6.3: Bruttogeschossfläche im Dachgeschoss



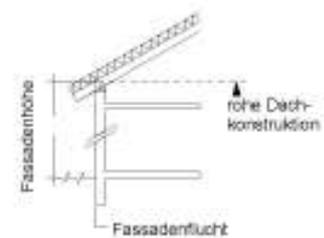
Die Dachgeschossflächen, welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.3 m aufweisen und deren Breite (x) mehr als 2.0 m beträgt, zählen zur Bruttogeschossfläche.

Ziffer 6.8: Fassaden- und Gebäudehöhe, Abgrabungen

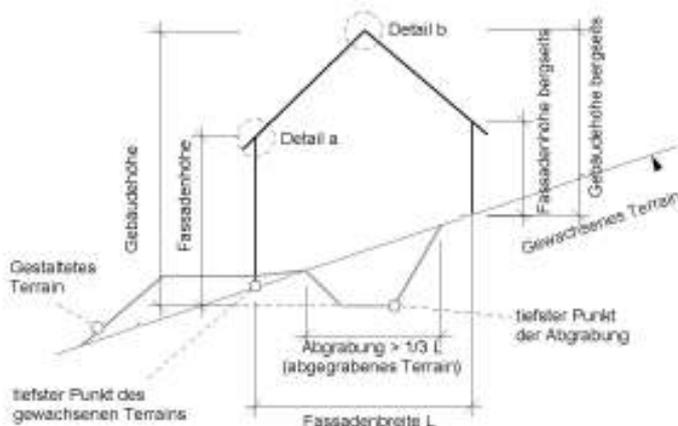
Variante: Messweise ab gewachsenem Terrain



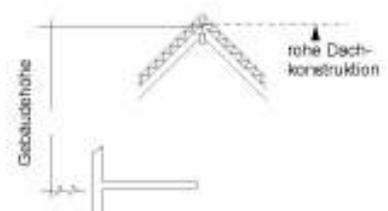
a) Detail Messweise Fassadenhöhe



Variante: Messweise ab tiefstem Punkt der Abgrabung

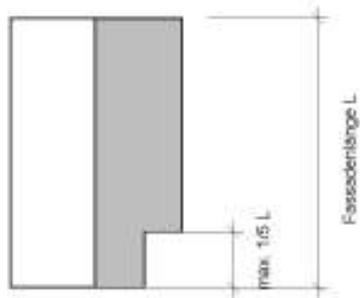


b) Detail Messweise Gebäudehöhe

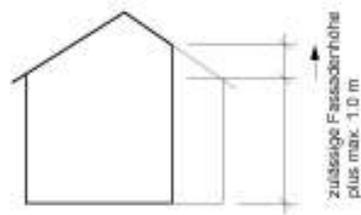


Ziffer 6.8: Zurückgestaffelte Fassadenteile

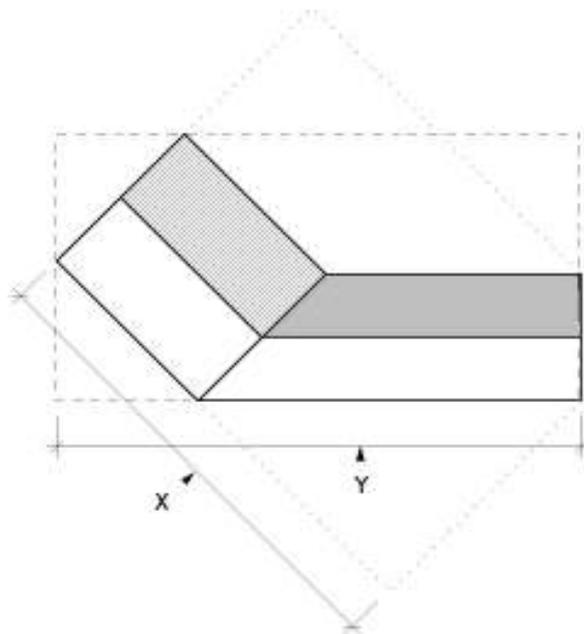
a) Aufsicht



b) Seitenansicht



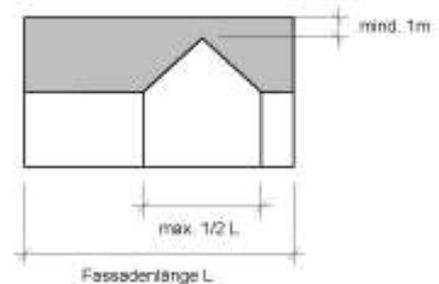
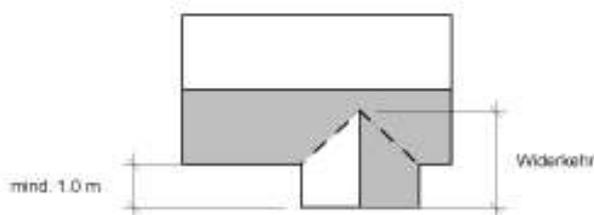
Ziffer 6.9: Gebäudelänge



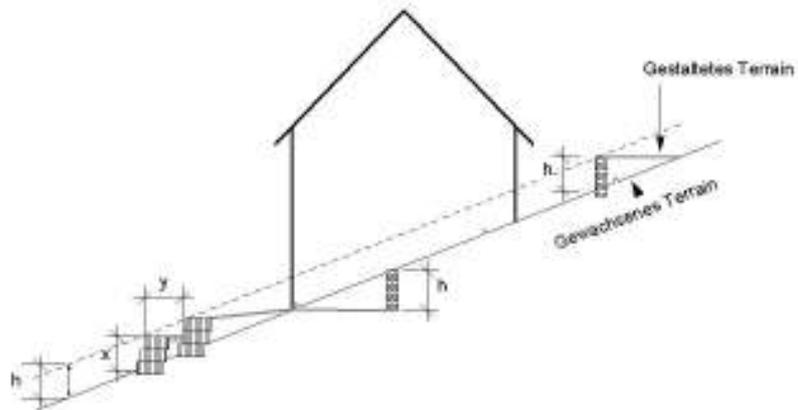
Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des flächenkleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

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

Ziffer 7.1: Widerkehre



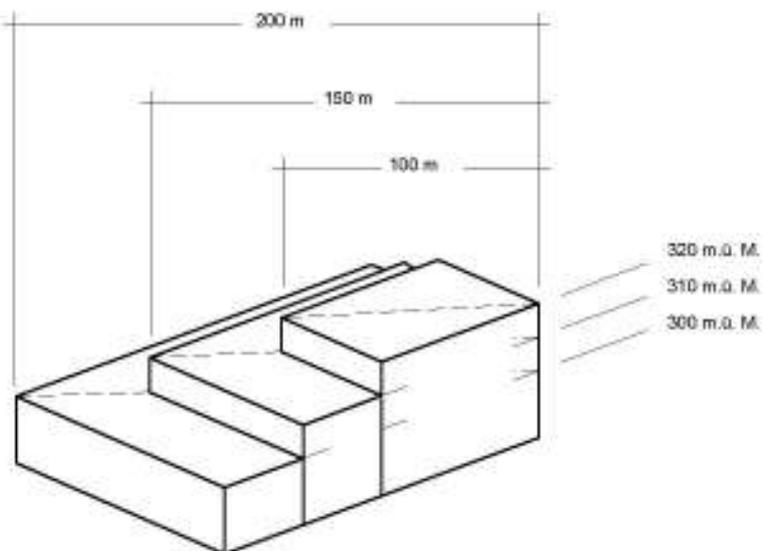
Ziffer 8.1: Geländennorm



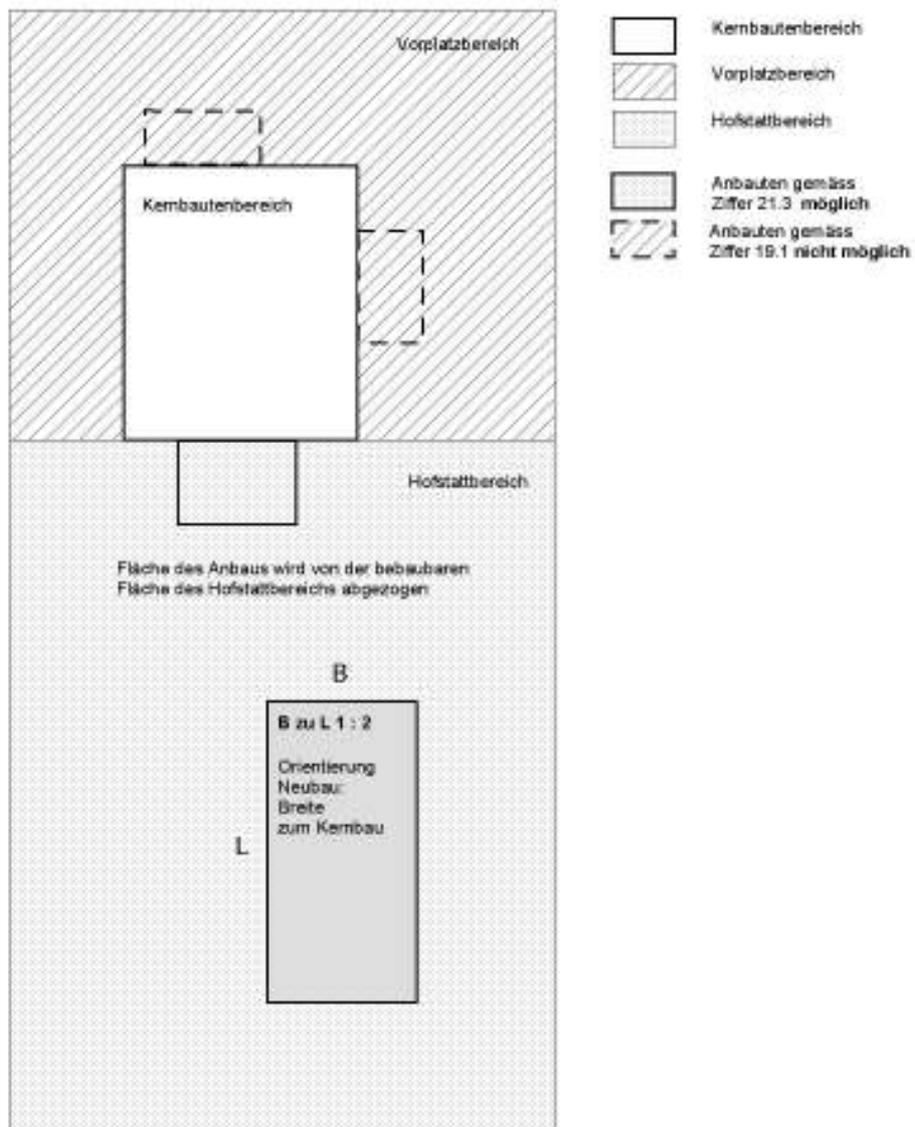
max. Höhe h: in Zonen W1 1.5 m
in Zonen W und WG 1.2 m

x kleiner oder gleich y: Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen (Nielung > 60°) müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

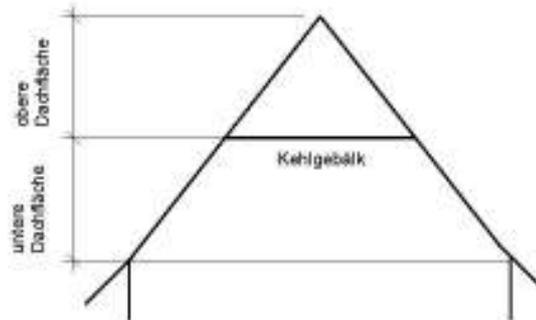
**Ziffer 10.3 - 10.5: Bemessungsmethode in den I-Zonen
Diagonal- und Höhenmasse in der I-Zone Süd**



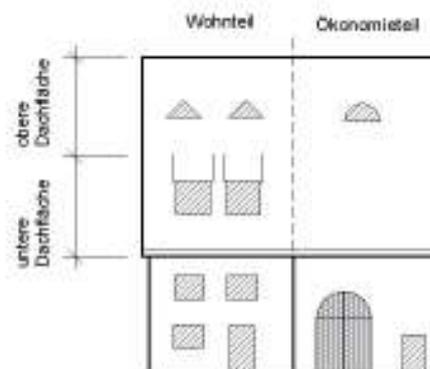
Ziffer 18: Unterteilung der Kernzone in Bereiche
Ziffer 21.2: Ausrichtung der Bauten im Hofstattbereich
Ziffer 21.3: Anbauten



Ziffer 21.6: Aufteilung obere und unter Dachfläche



Ziffer 21.6: Beispiel 1 - Klare Trennung der Gebäudeteile



Ziffer 21.6: Beispiel 2 - keine Trennung der Gebäudeteile

