

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>A. Allgemeines</p> <p>1 Erlass Die Gemeinde Muttenz erlässt - gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - nachfolgende Zonenvorschriften, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Dorfkern und diesem Reglement.</p> <p>2 Geltungsbereich Die Bestimmungen gelten für das in den Zonenplänen Siedlung und Dorfkern festgelegte Baugebiet.</p> <p>3 Zoneneinteilung Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt</p> <p>3.1 Wohn- und Wohn-Geschäftszonen</p> <p>Zone W1 Wohnbauten mit 1 Vollgeschoss Zone W1a Wohnbauten mit 1 Vollgeschoss (höhere Nutzung, grössere Wohnungszahl) Zone W2 Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen Zone W2a Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen (höhere Nutzung, freie Wohnungszahl) 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</p> <p>3.2 Gewerbe- und Industriezone</p> <p>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</p>	<p>Revision Zonenreglement Siedlung, Überarbeitung aufgrund des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sowie der Verordnung (RBV)</p> <p>22. November 2005</p> <p>A. Allgemeines</p> <p>1 Erlass Die Einwohnergemeinde Muttenz (nachfolgend Gemeinde genannt)¹ gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (nachfolgend RBG genannt) folgende Zonenvorschriften.</p> <p>2 Zweck / Geltungsbereich Die Zonenvorschriften bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet. Sie bestehen aus Zonenplan und Zonenreglement</p> <p>3 Zoneneinteilung Das Siedlungsgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p>3.1 Wohn- und Wohn-Geschäftszonen</p> <p>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</p> <p>3.2 Gewerbe- und Industriezone</p> <p>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</p>	<p>Anpassung an das neue kantonale Gesetz</p> <p>Allgemeiner Zweckartikel mit allgemeiner Umschreibung der Planungsinstrumente</p>

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

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>I-Zone NORD 1 Industriebauten mit Längen- und Höhenbeschränkungen I-Zone NORD 2 Industriebauten mit Längen- und Höhenbeschränkungen</p> <p>3.3 Spezielle Zonen Zone ÖW Öffentliche Werke und Anlagen Grünzone Öffentliche und private Grünanlagen</p> <p>3.4 Kernzone Zone K Kernzone, aufgeteilt in verschiedene Bereiche</p> <p>B. Wohn- und Wohn-Geschäftszonen</p> <p>4. Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen</p> <p>4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen Neben dem Wohnungsbau sind nicht-störende Kleinbetriebe mit geringer Verkehrserzeugung zulässig. Die Bauten dürfen in der äusseren Form und Fassadengestaltung nicht vom Wohnbaucharakter abweichen. Beispiele: Kleinere Läden, Cafés, Pensionen, Büros, medizinische Praxen, Ateliers usw.</p> <p>Der Wohnanteil hat mindestens 2/3 der Bruttogeschossfläche zu betragen.</p> <p>4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone Neben dem Wohnungsbau sind Geschäftsbauten und wenig störende Betriebe zulässig. Die Bauten müssen in der äusseren Gestaltung und den Fassadenmaterialien mit den Wohnbauten harmonieren. Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Hotels und Restaurationsbetriebe, Werkstätten mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen. In der Wohn- und Geschäftszone längs der St.-Jakob- und Prätelerstrasse sind innerhalb einer Distanz von 30 m ab Strassenlinie auch Tankstellen und Reparaturwerkstätten zulässig.</p> <p>4.3 Tierhaltung in den W- und WG-Zonen Ausser in bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist das Halten von Schweinen, Schafen und Ziegen usw. sowie von Grossvieh - mit Ausnahme einzelner Pferde - nicht gestattet. Für die Pferdehaltung ist der Nachweis einer tiergerechten und möglichst störungsfreien Haltung zu erbringen hinsichtlich Unterkunft, Auslauf, Mistabfuhr und dergleichen.</p>	<p>I-Zone NORD 1 Industriebauten mit Längen- und Höhenbeschränkungen I-Zone NORD 2 Industriebauten mit Längen- und Höhenbeschränkungen</p> <p>3.3 Spezielle Zonen Zone ÖW Öffentliche Werke und Anlagen Grünzone Öffentliche und private Grünanlagen</p> <p>3.4 Kernzone Zone K Kernzone, aufgeteilt in verschiedene Bereiche</p> <p>B. Wohn- und Wohn-Geschäftszonen</p> <p>4. Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen</p> <p>4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen Die zulässige Nutzung in W-Zonen richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG. Neben der reinen Wohnnutzung sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.</p> <p>Der Wohnanteil hat mindestens 2/3 der Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen sind einzeln auszuweisen.</p> <p>4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone Die zulässige Nutzung in WG-Zonen richtet sich nach § 21 Abs. 2 RBG.</p> <p>In der Wohn- und Geschäftszone längs der St.-Jakob- und Prätelerstrasse sind innerhalb einer Distanz von 30 m ab Strassenlinie auch mässig störende Betriebe zugelassen, insbesondere Tankstellen und Autoreparaturwerkstätten.</p>	<p>Das RBG definiert die möglichen Nutzungen abschliessend. Die Gemeinde regelt noch Ausnahmen. Kleine Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe sollen wie bis anhin in der Wohnzone möglich sein. „Emissionsarme“ Betriebe sind durch die Bewilligungspraxis der Gemeinde zu definieren. Die Ergänzung verpflichtet die Baugesuchsteller die Flächen auszuweisen und erleichtert der Gemeinde die Überprüfungsarbeit.</p> <p>Das RBG definiert die möglichen Nutzungen abschliessend.</p> <p>Die Gemeinde hat die Möglichkeit in Abweichung zu § 21 Abs. 2 Gebiete zu bezeichnen, in welchen höhere Lärmwerte zugelassen sind (in diesem Fall von ES II zu ES III).</p> <p>Vorschriften über Tierhaltung sind in anderen Gesetzen zur Genüge definiert. In erster Linie sind dies: Tierschutzgesetz, Lärmschutzverordnung, FAT-Richtlinien zu den Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen, Luftreinhalteverordnung.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005				Kommentar																																																																																																																																
<p>4.4 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen Bei vorbestandene n zonenfremden Betrieben sind bauliche Erweiterungen und Umbauten bis zu den in Art. 5 aufgeführten Maximalwerten gestattet, sofern dadurch keine vermehrte Belästigung zu erwarten ist und die veränderte Anlage in der baulichen Umgebung nicht störend in Erscheinung tritt.</p> <p>5. Maximalwerte für Bauten in den W- und WG-Zonen o Eingeschossige Wohnbauten</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">W1</th> <th colspan="2">W1a</th> </tr> <tr> <th>Hauptbauten</th> <th>Nebengebäude</th> <th>Hauptbauten</th> <th>Nebengebäude</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse Wohnungen pro Baukörper</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td> <td>35%</td> <td>7%</td> <td>40%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Bebauungsziffer</td> <td>20%</td> <td>7%</td> <td>25%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe bergseits</td> <td>3.6 m</td> <td>3.6 m</td> <td>3.6 m</td> <td>3.6 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe talseits</td> <td>6.3 m</td> <td>6.3 m</td> <td>6.3 m</td> <td>6.3 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe bergseits</td> <td>7.7 m</td> <td>6.0 m</td> <td>7.7 m</td> <td>6.0 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe talseits</td> <td>10.4 m</td> <td>8.5 m</td> <td>10.4 m</td> <td>8.5 m</td> </tr> <tr> <td>Stützmauerhöhe</td> <td colspan="2">1.5 m</td> <td colspan="2">1.5 m</td> </tr> <tr> <td>Aufschüttungshöhe</td> <td colspan="2">1.5 m</td> <td colspan="2">1.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>5.2 Zweigeschossige Wohnbauten</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">W2</th> <th colspan="2">W2a</th> </tr> <tr> <th>Hauptbauten</th> <th>Nebengebäude</th> <th>Hauptbauten</th> <th>Nebengebäude</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse Wohnungen pro Baukörper</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4</td> <td>-</td> <td>frei</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		W1		W1a		Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude	Vollgeschosse Wohnungen pro Baukörper	1	1	1	1	Ausnützungsziffer	35%	7%	40%	7%	Bebauungsziffer	20%	7%	25%	7%	Fassadenhöhe bergseits	3.6 m	3.6 m	3.6 m	3.6 m	Fassadenhöhe talseits	6.3 m	6.3 m	6.3 m	6.3 m	Firsthöhe bergseits	7.7 m	6.0 m	7.7 m	6.0 m	Firsthöhe talseits	10.4 m	8.5 m	10.4 m	8.5 m	Stützmauerhöhe	1.5 m		1.5 m		Aufschüttungshöhe	1.5 m		1.5 m			W2		W2a		Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude	Vollgeschosse Wohnungen pro Baukörper	2	1	2	1		4	-	frei	-	<p>5. Maximalwerte für Bauten in den W- und WG-Zonen 5.1 Eingeschossige Wohnbauten</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">W1</th> <th colspan="2">W1a</th> </tr> <tr> <th>Hauptbauten</th> <th>Nebengebäude</th> <th>Hauptbauten</th> <th>Nebengebäude</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse Wohnungen pro Baukörper</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td> <td>35%</td> <td>7%</td> <td>40%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Bebauungsziffer</td> <td>20%</td> <td>7%</td> <td>25%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe bergseits</td> <td>4.5 m</td> <td>4.5 m</td> <td>4.5 m</td> <td>4.5 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe talseits</td> <td>6.3 m</td> <td>6.3 m</td> <td>6.3 m</td> <td>6.3 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe bergseits</td> <td>7.7 m</td> <td>6.0 m</td> <td>7.7 m</td> <td>6.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe talseits</td> <td>10.4 m</td> <td>8.7 m</td> <td>10.4 m</td> <td>8.7 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>5.2 Zweigeschossige Wohnbauten</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">W2</th> <th colspan="2">W2a</th> </tr> <tr> <th>Hauptbauten</th> <th>Nebengebäude</th> <th>Hauptbauten</th> <th>Nebengebäude</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		W1		W1a		Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude	Vollgeschosse Wohnungen pro Baukörper	1	1	1	1	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		W2		W2a		Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude	Vollgeschosse	2	1	2	1	<p>Im steilen Gelände unter Berücksichtigung der ordentlichen Bauabstände verursacht die Gebäudeerschliessung von oben Probleme (steile Zugänge). Mit der neuen Messweise der Fassaden- und Gebäudehöhe ab gewachsenem resp. tiefer gelegtem Terrain verschärft sich dieses Problem leicht. Die bergseitige Fassadenhöhe wird deshalb um 0.9 m erhöht.</p> <p>Die Firsthöhe wird im ganzen Reglement durch Gebäudehöhe ersetzt, da dieser Begriff auch im RBG verwendet wird.</p>
		W1		W1a																																																																																																																																	
	Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude																																																																																																																																	
Vollgeschosse Wohnungen pro Baukörper	1	1	1	1																																																																																																																																	
Ausnützungsziffer	35%	7%	40%	7%																																																																																																																																	
Bebauungsziffer	20%	7%	25%	7%																																																																																																																																	
Fassadenhöhe bergseits	3.6 m	3.6 m	3.6 m	3.6 m																																																																																																																																	
Fassadenhöhe talseits	6.3 m	6.3 m	6.3 m	6.3 m																																																																																																																																	
Firsthöhe bergseits	7.7 m	6.0 m	7.7 m	6.0 m																																																																																																																																	
Firsthöhe talseits	10.4 m	8.5 m	10.4 m	8.5 m																																																																																																																																	
Stützmauerhöhe	1.5 m		1.5 m																																																																																																																																		
Aufschüttungshöhe	1.5 m		1.5 m																																																																																																																																		
	W2		W2a																																																																																																																																		
	Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude																																																																																																																																	
Vollgeschosse Wohnungen pro Baukörper	2	1	2	1																																																																																																																																	
	4	-	frei	-																																																																																																																																	
	W1		W1a																																																																																																																																		
	Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude																																																																																																																																	
Vollgeschosse Wohnungen pro Baukörper	1	1	1	1																																																																																																																																	
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																																																																																																																																	
	W2		W2a																																																																																																																																		
	Hauptbauten	Nebengebäude	Hauptbauten	Nebengebäude																																																																																																																																	
Vollgeschosse	2	1	2	1																																																																																																																																	

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar																																													
Ausnützungsziffer 55% 7% 65% 7% Bebauungsziffer 28% 7% 33% 7% Fassadenhöhe 6.3 m 3.6 m 6.3 m 3.6 m Firsthöhe 10.4 m 6.0 m 10.4 m 6.0 m Stützmauerhöhe 1.2 m 1.2 m Aufschüttungshöhe 1.0 m 1.0 m 5.3 Drei- und viergeschossige Wohnbauten <table border="0" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td></td> <td colspan="2">W3</td> <td colspan="2">W4</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Hauptbauten</td> <td>Nebenbauten</td> <td>Hauptbauten</td> <td>Nebenbauten</td> </tr> </table> Vollgeschosse 3 1 4 1 Wohnungen pro Baukörper frei - frei - Ausnützungsziffer 78% 5% 85% 5% Bebauungsziffer 28% 5% 28% 5% Fassadenhöhe 9.0 m 3.6 m 11.7 m 3.6 m Firsthöhe 13.1 m 6.0 m 15.8 m 6.0 m Stützmauerhöhe 1.2 m 1.2 m Aufschüttungshöhe 1.0 m 1.0 m 5.4 Drei- und viergeschossige Wohn-Geschäftsbauten <table border="0" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td></td> <td colspan="2">WG3</td> <td colspan="2">WG4</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Hauptbauten</td> <td>Nebenbauten</td> <td>Hauptbauten</td> <td>Nebenbauten</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">Wohn- und Geschäftsnutzung</td> <td colspan="2">Wohn- und Geschäftsnutzung</td> </tr> </table> Vollgeschosse 3 1 4 1 Wohnungen pro Baukörper frei - frei - Ausnützungsziffer		W3		W4			Hauptbauten	Nebenbauten	Hauptbauten	Nebenbauten		WG3		WG4			Hauptbauten	Nebenbauten	Hauptbauten	Nebenbauten		Wohn- und Geschäftsnutzung		Wohn- und Geschäftsnutzung		Ausnützungsziffer 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 Gebäudelänge 30.0 m 30.0 m 5.3 Drei- und viergeschossige Wohnbauten <table border="0" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td></td> <td colspan="2">W3</td> <td colspan="2">W4</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Hauptbauten</td> <td>Nebenbauten</td> <td>Hauptbauten</td> <td>Nebenbauten</td> </tr> </table> Vollgeschosse 3 1 4 1 Ausnützungsziffer 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 <table border="0" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td></td> <td colspan="2">WG3</td> <td colspan="2">WG4</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Hauptbauten</td> <td>Nebenbauten</td> <td>Hauptbauten</td> <td>Nebenbauten</td> </tr> </table> Vollgeschosse 3 1 4 1 Ausnützungsziffer		W3		W4			Hauptbauten	Nebenbauten	Hauptbauten	Nebenbauten		WG3		WG4			Hauptbauten	Nebenbauten	Hauptbauten	Nebenbauten	Die Anzahl Wohnungen wurde freigegeben. Dafür wurde eine maximale Gebäudelänge eingeführt. Stützmauer- und Aufschüttungshöhen sind neu in der Ziffer 8.1 definiert.
	W3		W4																																												
	Hauptbauten	Nebenbauten	Hauptbauten	Nebenbauten																																											
	WG3		WG4																																												
	Hauptbauten	Nebenbauten	Hauptbauten	Nebenbauten																																											
	Wohn- und Geschäftsnutzung		Wohn- und Geschäftsnutzung																																												
	W3		W4																																												
	Hauptbauten	Nebenbauten	Hauptbauten	Nebenbauten																																											
	WG3		WG4																																												
	Hauptbauten	Nebenbauten	Hauptbauten	Nebenbauten																																											

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>ziffer 78% 5% 85% 5%</p> <p>Bebauungs- ziffer 28% 5% 30% 5%</p> <p>Fassadenhöhe 10.5 m 3.6 m 13.0 m 3.6 m</p> <p>Firsthöhe 14.6 m 6.0 m 17.1 m 6.0 m</p> <p>Stützmauerhöhe 1.2 m 1.2 m</p> <p>Aufschüttungshöhe 1.0 m 1.0 m</p> <p>Für reine Geschäftsbauten kann der Gemeinderat ausnahmsweise bei den Hauptbauten in der Zone WG3 eine Ausnützungsziffer bis zu max. 100% und in der Zone WG4 eine solche von max. 110% gestatten. Dabei ist eine Überschreitung der Bauungsziffer beispielsweise aus Gründen des Lärmschutzes, der städtebaulichen Anordnung, der kubischen Gliederung etc. zulässig.</p> <p>Solche Ausnahmen werden jedoch nur für architektonisch und städtebaulich gute Projekte gewährt.</p> <p>6. Definitionen und Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen</p> <p>6.1 Haupt- und Nebenbauten</p> <p>Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und/oder Arbeiten dienen.</p> <p>Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche anders genutzt werden (Garagen, Schöpfe, Velounterstände und dergleichen).</p> <p>Haupt- und Nebenbauten sind mit getrennten Ausnützungs- und Bauungsziffern versehen.</p> <p>Ausnahmsweise können die Nebenbauten ganz oder teilweise in den Hauptbau 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.</p> <p>Die Flächen von Nebenbauten können zulasten der Bauungsziffer und der Ausnützungsziffer der Hauptbauten vergrössert werden.</p> <p>6.2 Ausnützungs- und Bauungsziffer</p> <p>Die Ausnützungsziffer (AZ) bestimmt als Prozentsatz der anre-</p>	<p>ziffer 78% 5% 85% 5%</p> <p>Bebauungs- ziffer 28% 5% 30% 5%</p> <p>Fassadenhöhe 10.5 m 3.6 m 13.0 m 3.6 m</p> <p>Gebäudehöhe 14.6 m 6.0 m 17.1 m 6.0 m</p> <p>6. Definitionen und Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen</p> <p>6.1 Haupt-, Neben- und Kleinbauten</p> <p>Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und/oder Arbeiten dienen können.</p> <p>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).</p> <p>Ausnahmsweise können die Nebenbauten ganz oder teilweise in ein Vollgeschoss des Hauptbaus 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.</p> <p>Die Flächen von Nebenbauten können zulasten der Bauungsziffer und der Ausnützungsziffer der Hauptbauten vergrössert werden.</p> <p>6.2 Ausnützungs- und Bauungsziffer</p> <p>Die Ausnützungsziffer (AZ) bestimmt als Prozentsatz der mass-</p>	<p>Mit Zusatz „können“ muss die Nutzung nicht effektiv vorhanden sein. Gebäude zählen zu den Hauptbauten, sobald die entsprechende Nutzung möglich ist.</p> <p>In Ergänzung zum kantonalen Gesetz werden hier die möglichen Bauten definiert.</p> <p>In Ergänzung zum kantonalen Gesetz werden hier die beiden Bauten weiter definiert. Ein Kleinbau ist gemäss § 92 RBV nicht grösser als 12 m².</p> <p>Mit der Ergänzung wird ein Vollzugsproblem behoben. Der Einschub von Nebenbauten in das Sockelgeschoss soll nicht möglich sein.</p> <p>Die „anrechenbare Grundstücksfläche“ wird ersetzt durch den in der RBV verwendeten Beg-</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>chenbaren Grundstücksfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der Haupt- und Nebenbauten.</p> <p>Als zusätzliche Grösse bestimmen die Bebauungsziffern für Haupt- und Nebenbauten (BZH und BZN) die maximal überbaubare Fläche eines Grundstücks (Angabe als Prozentsatz der Grundstücksfläche).</p> <p>Bei der gleichzeitigen Erstellung von gruppenweisen Überbauungen nach einheitlichem Plan (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) müssen die Ziffern nur gesamthaft eingehalten werden.</p> <p>Für unternutzte Einzelparzellen sind im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen einzutragen.</p> <p>6.3 Bruttogeschossfläche Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern - Alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung, welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.30 m aufweisen, inkl. Wände, Treppen, Gänge etc. Gemessen wird zwischen den Sparren, unabhängig davon, ob sich innerhalb des Profils eine Balkenlage oder Zangen befinden. Liegt das zwischen den Sparren ermittelte Mass in der Breite unter 2.00 m, so wird diese Fläche nicht zur Bruttogeschossfläche hinzugezählt. - Sockelgeschossflächen, welche zu Wohn- und Arbeitszwecken verwendet werden können, inkl. zugehörige Trennwände, Treppen und Zugänge - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste 	<p>gebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der Haupt- und Nebenbauten.</p> <p>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. über dem gewachsenen resp. abgegrabenen Terrain.</p> <p>6.3 Nutzungsübertragung Bei der gleichzeitigen Erstellung von gruppenweisen Überbauungen (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) zusammenhängender Parzellen müssen die Ziffern im Sinne von § 88 RBG nur gesamthaft eingehalten werden. Andere Formen der Nutzungsübertragung sind nicht zulässig.</p> <p>6.3 Bruttogeschossfläche Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe) zu Wohn- und Arbeitszwecken verwendet werden können, inkl. zugehörige Trennwände, Treppen und Zugänge und Umfassungsmauern - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen 	<p>riff.</p> <p>Übernahme der Definition gemäss § 47 RBV</p> <p>Wird neu in Ziffer 6.3 geregelt.</p> <p>Die Gemeinde lässt die Nutzungsübertragung für gruppenweise Überbauungen wie bis anhin zu. In Ergänzung zum RBG wird verdeutlicht, dass dazu die Parzellen zusammenhängen müssen. Eine Nutzungsübertragung über eine Strasse ist nicht möglich. Die Gemeinde wird durch Regelung gemäss RBG verpflichtet, einen „Kataster“ anzulegen, in welchem die Nutzungsübertragung ersichtlich ist. Entfällt aufgrund der Mitwirkung</p> <p>Die Schritte zur Festlegung der Nutzungsziffer während dem Planungsprozess sind im Planungsbericht beschrieben.</p> <p>Die Messweise wird textlich präzisiert und mit einer Skizze im Anhang ergänzt.</p> <p>Wie bei den Vollgeschossen wird die Bruttogeschossfläche im Sockelgeschoss mit der Umfassungsmauer angerechnet.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen</p> <p>Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen - Keller- und Sockelgeschossflächen, welche nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken verwendet werden können - Zugänge zu solchen Bereichen - Offene, gedeckte und ungedeckte Balkone - Offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze - Unbeheizte Zwischenklimaräume an vorbestandene 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. <p>Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten (BGFN) zählen deren umwandete Flächen.</p> <p>6.4 Überbaute Fläche</p> <p>Zur überbauten Fläche zählen die auf eine Horizontalebene senkrecht projizierten Flächen von festen Baukörpern und Bauteilen, mit Ausnahme von Bauteilen wie z.B. Lichtschächte, äussere Kellerabgänge, Gartengrillanlagen, freistehende Mauern, Pergolas.</p> <p>Bei Hauptbauten werden Dachvorsprünge bis 1 m Ausladung nicht mitgerechnet; bei Nebenbauten solche bis 0.5 m.</p>	<p>chen</p> <p>Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen - Keller- und Sockelgeschossflächen, welche nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken verwendet werden können - 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 Ausnutzungsziffern sonst nicht möglich sind. Pro Wohneinheit sind dafür höchstens 15 m² zulässig, unter der Bedingung, dass die Bebauungsziffer eingehalten wird. <p>Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten (BGFN) zählen deren umwandete Flächen.</p> <p>6.4 Überbaute Fläche</p> <p>Zur überbauten Fläche zählen die auf eine Horizontalebene senkrecht projizierten Flächen von festen Baukörpern und Bauteilen.</p> <p>Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Aussen-dämmungen an vor Inkrafttreten dieses Reglements bewilligten Bauten <p>6.5 Bonus für Energieeffizienz</p> <p>Die Ausnutzungs- und Bebauungsziffer können für Bauten, welche mindestens den Minergie P-Standard erreichen, um je 10 % (Relativmass) erhöht werden.</p> <p>Die Qualitätsstandards sind mit den Baugesuchsunterlagen im</p>	<p>„Vorbestandene Bauten“ sind nach der Baubewilligungspraxis der Gemeinde Bauten, die vor Inkrafttreten des bis heute gültigen Reglements erstellt wurden. Das Datum fixiert nun diesen Zeitpunkt.</p> <p>Entfällt aufgrund der Mitwirkung und der Ergänzung in Ziffer 6.2.</p> <p>Schachtartige Kellerabgänge müssen nicht angerechnet werden, da diese die Nutzungsmöglichkeiten von Sockelgeschossen nicht verändern (Lichteinfall).</p> <p>Nachträgliche Bemühungen zur Verbesserung der Wärmedämmung werden mit der Befreiung von der Bebauungsziffer nicht behindert.</p> <p>Die Gemeinde Muttenz als Energiestadt will mit diesem Artikel die Energieeffizienz von Bauten fördern.</p> <p>Zurzeit gibt es im Gebäudebereich nebst dem Standard SIA 380/1 zwei anerkannte Qualitätsstandards: den Minergiestandard, unterstützt</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>6.5 Anrechenbare Grundstücksfläche Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Parzellenfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird. Der Gemeinderat kann die den Pflichtteil übersteigende Landabtretung an den Strassenbau (Strassenreglement) in die anrechenbare Grundstücksfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird.</p>	<p>nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen. Die Gemeinde kann ein Gesuch mangels fehlender Unterlagen abweisen.</p> <p>6.6 Massgebende Parzellenfläche Als massgebende Parzellenfläche gilt die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung in der entsprechenden Bauzone vorhandene, strassenbereinigte Parzellenfläche.</p> <p>Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann gemäss § 50 RBV in einem Baukörper erfolgen.</p> <p>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 sichtba-</p>	<p>von allen Kantonen und dem Bund sowie den Passivhausstandard des Passivhaus-Instituts, Deutschland. Diese Standards zeichnen sich durch hohen Wohnkomfort (kontrollierte Lüfterneuerung) und tiefen Energieverbrauch aus und haben klar definierte, überprüfbare Anforderungen. Minergiegebäude (Neubau/Sanierung) kommen im Vergleich zu herkömmlichen Baustandards - z.B. SIA - lediglich mit einem Drittel der Energie aus und verursachen praktisch keine Mehrinvestitionen. Der Passivhaus-Standard - welcher beim Minergieverein unter dem Namen Minergie-P läuft - kann im Vergleich zum Minergiestandard als "erhöhte Anforderung" bezeichnet werden. Bei Passivhäusern wird auf eine statische Heizung (Radiatoren, Fussbodenheizung) verzichtet, der Restwärmebedarf wird direkt über die kontrollierte Lüfterneuerung (Luftheizung) gedeckt. Die Erfahrung mit Passivhäusern ist in der Schweiz noch relativ gering. Die Mehrinvestitionen liegen momentan noch bei 10-20%. Damit die noch offenen technischen und betriebswirtschaftlichen Wissenslücken geschlossen werden können, fördert der Bund Passivhäuser (schwergewichtig neue MFH, Gewerbebauten und Sanierungen) als Pilot- und Demonstrationsanlagen.</p> <p>Grundsätzliche Übernahme der Definition gemäss § 46 RBV. Flächen, welche für den Strassenbau planarisch bereits gesichert sind, können nicht zur Parzellenfläche gerechnet werden.</p> <p>Die Gemeinde lässt das Zusammenfassen der baulichen Nutzung in einem Baukörper zu. Wie in § 50 RBV beschrieben, muss dabei dem Charakter der verschiedenen Zonen Rechnung getragen werden.</p> <p>Für den Vollzug ist die Abgrenzung der Geschossarten wichtig. Sie werden hier entsprechend definiert.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>6.6 Fassaden- und Firsthöhe Als Fassadenhöhe gilt das Mass vom fertigen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante Tragkonstruktion des Daches.</p> <p>Als Firsthöhe gilt das Mass an der Giebelwand, vom fertigen Terrain bis Oberkante der tragenden Firstkonstruktion.</p> <p>Bei zurückgestaffelten Fassadenteilen, deren Breite nicht mehr als 1/5 des zugehörigen Fassadenmasses ausmacht, darf die Fassadenhöhe um max. 1 m überschritten werden. Weisen Gebäude in den Zonen W1 und W1 a Höhenstafelungen auf, so sind die talseitigen Höhenmasse bei jeder Staffelung einzuhalten. Bei baulichen Lösungen, welche sich gut in den Hang einfügen, kann von dieser Bestimmung abgewichen werden.</p> <p>6.7 Gebäudelänge Die Länge von Baukörpern ist soweit frei wählbar, als dadurch der Quartiercharakter nicht erheblich gestört wird.</p>	<p>ren Geschosse mit Ausnahme des Sockel- und Dachgeschosses. Das oberste Geschoss eines Gebäudes, welches auf die maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse folgt, wird als Dachgeschoss bezeichnet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. 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.</p> <p>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</p>	<p>Übernahme der Definition aus dem Musterzonenreglement. Das gewachsene Terrain ist in der § 8 RBV definiert.</p> <p>Übernahme der Definition aus dem Musterzonenreglement.</p> <p>In der W1 und W1a Zone wird zwischen bergseitiger und talseitiger Fassaden- und Gebäudehöhe unterschieden. Die Aufteilung erfordert eine Ausnahmeregelung. Das Messen ab dem gewachsenen Terrain greift zu kurz. Insbesondere in Hanglagen können grössere Abgrabungen das Erscheinungsbild wie auch die Nutzungsmöglichkeiten massgebend verändern. Mit der Bestimmung werden grössere Erdbewegungen verhindert.</p> <p>Unter technisch zwingend notwendige Bauteile fallen zum Beispiel Lüftungskamine, Kamine generell, Kühlgeräte u.ä.</p> <p>Übernahme der Definition sinngemäss aus dem Musterzonenreglement. Die Bestimmung wird in ähnlichem Wortlaut in andern Kantonen auch verwendet. Die Regelung hilft vor allem bei komplizierten Bauformen die massgebende</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>6.8 Stützmauerhöhe Die Stützmauerhöhe bezieht sich auf die sichtbare Mauerfläche, inkl. geschlossener Brüstungen. Offene Geländer werden nicht mitgerechnet.</p> <p>7. Dächer in den W- und WG-Zonen</p> <p>7.1 Dachgestaltung Bei den Hauptbauten der Wohnzonen sind nur Sattel- oder Walmdächer gestattet. Zurückgestaffelte Gebäudeteile können auch Pult- oder Flachdächer aufweisen, wenn deren Dachfläche nicht mehr als 10% der Dachfläche des ganzen Gebäudes ausmacht. Kreuzweise angeordnete Steildächer (Kreuzgiebeldächer) sind nicht gestattet. Zulässig sind hingegen sog. Widerkehr-Dächer über vorspringenden Gebäudeteilen. Dabei muss der Widerkehr-First mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Breite des vorspringenden Gebäudeteils darf nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Die Dachneigungen müssen zwischen 20° und 50° liegen. Die Dächer sind mit dunklem, mattem Material oder mit Naturziegeln einzudecken, gegebenenfalls in Verbindung mit Sonnenenergie-Nutzungsanlagen. Bei Vordächern und Einzelbauteilen sowie bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind Dachform und Bedachungsmaterial frei wählbar. Dasselbe gilt für die Geschäftsbauten in den Zonen WG3 und WG4.</p> <p>7.2 Bauteile auf dem Dach Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, und</p>	<p>ist.</p> <p>7. Dächer in den W- und WG-Zonen</p> <p>7.1 Dachgestaltung <i>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.</i></p> <p><i>Werden bei Hauptbauten Flach- oder Pultdächer realisiert, entspricht die zulässige Gebäudehöhe der festgelegten Fassadenhöhe.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>7.2 Bauteile auf dem Dach <i>Das Gesamtbild aller Dachaufbauten muss ästhetisch ansprechend sein. Alle Bauteile an und auf dem Dach müssen mit</i></p>	<p>Gebäuelänge zu finden.</p> <p>Das Erstellen von Stützmauern ist neu in Ziffer 8.1 geregelt.</p> <p>Die Ziffer 7.1 wurde gesamthaft neu formuliert.</p> <p>Mit der neuen Regelung vollzieht die Gemeinde eine Praxisänderung. Bis heute war das Erstellen von Flach- und Pultdächern in den W- und WG-Zonen nur sehr zurückhaltend möglich. Die neue Bestimmung lässt diese Dachformen nun zu. Die Bau- und Planungskommission befasste sich sehr intensiv mit diesem Thema. Unter anderem wurden an einer Begehung in andern Gemeinden Beispiele angeschaut.</p> <p>Die Formulierung schränkt die Möglichkeit der neuen Dachformen wieder ein.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen.</p> <p>7.3 Dachaufbauten Dachaufbauten (Lukarnen) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40% der Fassadenlänge - Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25% der Fassadenlänge oder mind. 3.0 m bei Fassadenlängen über 12.0 m - Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 1.5 m - Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m - Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m, vertikal gemessen. <p>7.4 Einschnitte Für offene Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten. Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten.</p> <p>7.5 Aktive und passive Sonnenenergie-Nutzungsanlagen Sofern solche Einrichtungen kastenartig über die Dachfläche hinausragen, gelten sie als Bauteile und unterstehen den gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie die Dachaufbauten. Grössere Anlagen im Sinne von ganzen Dachflächen, oder als Teile davon, sind nicht als Bauteile zu werten. Sie sind zulässig, wenn sie sich in Form und Farbe möglichst unauffällig in die übrige Dachgestaltung einfügen.</p> <p>7.6 Glasziegel, Ochsenaugen und Dachflächenfenster Die maximale Glasfläche für einzelne Glasziegelgruppen und Ochsenaugen beträgt 0.3 m₂, für Dachflächenfenster 0.9 m₂.</p>	<p>der darunterliegenden Fassade harmonieren.</p> <p>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.</p> <p>Für die Anordnung und Grösse von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind folgende Masse einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten.</p> <p>7.4 Glasziegel und Dachflächenfenster Die maximale Glasfläche für einzelne Dachflächenfenster beträgt 0.9 m², für zweiteilige Dachflächenfenster 1.6 m². Das Total sol-</p>	<p>Dacheinschnitte werden mit den Dachaufbauten gleichgesetzt. Die Bestimmung verhindert zurückversetzte „Widerkehre“.</p> <p>Ergänzungen und Präzisierungen aufgrund der Bewilligungspraxis der Gemeinde.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 3% der zugehörigen Dachfläche ausmachen.</p> <p>8. Terraingestaltung und Umgebung in den W- und WG-Zonen</p> <p>8.1 Aufschüttungen Sofern sie sich gut in die Umgebung eingliedern, sind Aufschüttungen bis zu den in den Artikeln 5.1 bis 5.4 angegebenen Höhen gestattet. Gemessen wird ab gewachsenem Terrain. Als gewachsenes Terrain gilt auch eine Geländeaufschüttung, welche seit mindestens 25 Jahren besteht und sich unauffällig in die Umgebung eingefügt hat.</p> <p>8.2 Terrain-Einschnitte am Haus Zur Erschliessung des ersten Untergeschosses (Sockelgeschoss, Keller) sind gestattet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Haus- und Kellereingänge je ein Einschnitt von max. 3 m Kronenbreite - für Garage-Einfahrten pro Baukörper ein Einschnitt von max. 6 m Kronenbreite <p>8.3 Benützung der unüberbauten Flächen 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. Diese haben mindestens 20% der zugehörigen BGF zu betragen.</p> <p>C. Gewerbe- und Industriezonen</p> <p>9. Nutzungsarten in den G- und I-Zonen</p>	<p>cher Flächen darf nicht mehr als 3% der zugehörigen Dachfläche ausmachen.</p> <p style="color: blue;">Die Kombination eines liegenden Dachflächenfensters mit einem senkrechten Fensterteil im Kniestockbereich ist nicht gestattet.</p> <p>8. Terraingestaltung und Umgebung</p> <p>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:</p> <p>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°.</p> <p style="color: red;">Stützmauern, Einfriedungen und mauerartige Böschungen haben von der Strassenlinie einen Abstand von 0.15 m einzuhalten.</p> <p>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.</p> <p>C. Gewerbe- und Industriezonen</p> <p>9. Nutzungsarten in den G- und I-Zonen</p>	<p>Geländeaufschüttungen werden mit dieser Bestimmung weiterhin beschränkt und hier in der „Geländenorm“ zusammengefasst. Die mögliche Aufschüttungshöhe in den W2 bis W4-Zonen und WG-Zonen wird um 20 cm erhöht.</p> <p>Hohe senkrechte Mauern in Verbindung mit Abgrabungen sind nicht erwünscht. Sie müssen jeweils um ihr Höhenmass zurückversetzt werden.</p>

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

³ z.B. Löffelsteinmauer

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>9.1 Betriebliche Nutzung in den G-Zonen Die Gewerbebezonen sind für nicht übermässig störende Betriebe - im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung - bestimmt.</p> <p>9.2 Betriebliche Nutzung in den I-Zonen Die Industriezonen sind für Betriebe bestimmt, die wegen ihren störenden Einflüssen in andern Zonen nicht erlaubt sind.</p> <p>9.3 Wohnnutzung in den G- und I-Zonen Wohnungen sind nur gestattet für Betriebsinhaberinnen und -inhaber und für standort-gebundenes Personal. Ausnahmsweise dürfen zusätzlich auch provisorische Unterkünfte für eine zeitlich beschränkte Benützung erstellt werden. In allen Fällen darf der Wohnanteil höchstens 1/3 der oberirdischen und überdachten, gewerblich genutzten Flächen betragen. Der Bewohnerschaft sind auf dem Gewerbegrundstück geeignete Freiflächen zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>9.1 — Betriebliche Nutzung in den G-Zonen Die zulässige Nutzung in den Gewerbebezonen richtet sich nach § 23 Abs. 1 RBG.</p> <p>9.2 — Betriebliche Nutzung in den I-Zonen Die zulässige Nutzung in den Industriezonen richtet sich nach § 23 Abs. 2 RBG.</p> <p>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 höchstens 1/3 der oberirdischen und überdachten, gewerblich genutzten Flächen betragen. Der Bewohnerschaft sind auf dem Gewerbegrundstück geeignete Freiflächen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Fläche 20% der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 1'000 m² nicht übersteigen darf. - Verkaufsflächen des Autogewerbes und des Autohandels <p>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 zu-</p>	<p>Das RBG definiert die möglichen Nutzungen abschliessend. Entfällt aufgrund der Mitwirkung</p> <p>Das RBG definiert die möglichen Nutzungen abschliessend. Entfällt aufgrund der Mitwirkung</p> <p>Die vorhandenen und künftig möglichen Verkehrskapazitäten des Strassennetzes von Muttenz reichen nur aus, wenn keine zusätzlichen stark verkehrserzeugenden Nutzungen mehr möglich sind. Mit der Beschränkung der Verkaufsflächen und der regionalen Freizeiteinrichtungen in den Industrie- und Gewerbebezonen wird dem Rechnung getragen.</p> <p>vgl. dazu auch den Grundlagenbericht: «Entwicklungskonzept Arbeitsgebiete Muttenz» vom 24. Februar 2005</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>10. Bemessungsarten und Maximalwerte in den G- und I-Zonen</p> <p>10.1 Bemessungsmethode und Maximalwerte in den G-Zonen</p> <p>Die Gebäudehöhen werden vom ausgemittelten Strassenniveau bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Die maximalen Gebäudehöhen betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Zone G10 10.0 m - in Zone G13 13.0 m - in Zone G18 18.0 m - in Zone G26 26.0 m <p>Der Gemeinderat kann über die höchst zulässige Gebäudehöhe hinaus betrieblich nötige Gebäudeteile wie Liftaufbauten, Oberlichter usw. bis zu 3 m gestatten.</p> <p>10.2 Bemessungsmethode in den I-Zonen</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>Der Gemeinderat kann für einzelne Bauten und technische Einrichtungen Ausnahmen gestatten, wenn dadurch nachbarliche</p>	<p>lässig. In den Gewerbezonon 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.</p> <p>9.3 Art der Betriebe</p> <p>In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind bei Einzelbauweise und im Rahmen von Quartierplänen reine güterverkehrsin- tensive Betriebe (z.B. Logistik, Distribution, Lager) ausgeschlossen. Der Bestand und die angemessene Erweiterung bestehender Betriebe sind gewährleistet.</p> <p>10. Bemessungsarten und Maximalwerte in den G- und I-Zonen</p> <p>10.1 Bemessungsmethode und Maximalwerte in den G-Zonen</p> <p>Die Gebäudehöhen werden vom ausgemittelten Strassenniveau bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Die maximalen Gebäudehöhen betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Zone G10 10.0 m - in Zone G13 13.0 m - in Zone G18 18.0 m - in Zone G26 26.0 m <p>Der Gemeinderat kann über die höchst zulässige Gebäudehöhe hinaus betrieblich nötige Gebäudeteile wie Liftaufbauten, Oberlichter usw. bis zu 3 m gestatten.</p> <p>10.2 Bemessungsmethode in den I-Zonen</p> <p>Die Gebäudehöhen werden in Metern über Meer (m ü.M.) ge- messen, wobei diese Angabe für den höchsten Punkt des obersten massiven Bauteils gilt. Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>Der Gemeinderat kann für einzelne Bauten und technische Ein- richtungen Ausnahmen gestatten, wenn dadurch nachbarliche</p>	

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>Interessen nicht verletzt werden und das Siedlungsbild nicht in unzumutbarem Masse beeinträchtigt wird.</p> <p>10.3 Maximalwerte in der I-Zone SÜD Diagonalmass max. 200 m</p> <p>Bei einem Diagonalmass</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>10.4 Maximalwerte in der I-Zone NORD 1 Gebäudelänge max. 50 m Gebäudehöhe max. 285 m ü.M.</p> <p>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.</p> <p>11. Sondervorschriften in den G-Zonen 11.1 Schutzvorschriften im Grenzbereich Zum Schutz der benachbarten und gegenüberliegenden W- und WG-Zonen gelten für die angrenzenden Gewerbezone folgende Einschränkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Firsthöhe 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. <p>11.2 Schutzstreifen Die im Zonenplan bezeichneten Schutzstreifen sind nach Vorschrift des Gemeinderates zu bepflanzen. 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.</p>	<p>Interessen nicht verletzt werden und das Siedlungsbild nicht in unzumutbarem Masse beeinträchtigt wird.</p> <p>10.3 Maximalwerte in der I-Zone SÜD Diagonalmass max. 200 m</p> <p>Bei einem Diagonalmass</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>10.4 Maximalwerte in der I-Zone NORD 1 Gebäudelänge max. 50 m Gebäudehöhe max. 285 m ü.M.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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 Ü-</p>	<p>Präzisierungen</p> <p>Die Ergänzung legt die Ziele (Funktionen) der Schutzbepflanzung verbindlich fest. Der Vollzug in der Praxis wird dadurch vereinfacht.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>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.</p> <p>11.4 Interne Verkehrserschliessung Die Verkehrslösungen innerhalb der einzelnen Betriebe sind so zu gestalten, dass der Verkehr auf den öffentlichen Zufahrtsstrassen nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>D. Spezielle Zonen</p> <p>12. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW) In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Werke und Anlagen erstellt werden. Die Bauweise wird durch die jeweiligen Projekte festgelegt Die Zweckbestimmungen gemäss Zonenplan sind verbindlich.</p> <p>13. Grünzonen Grünzonen dienen der Gliederung und der Qualität des Ortsbildes sowie dem ökologischen Ausgleich. Waldflächen unterstehen der Forstgesetzgebung. In der Grünzone längs der Rheinfelderstrasse sind mit fortschreitender industrieller Nutzung die im Plan dargestellten Flächen zu bepflanzen und zudem als Allee auszugestalten. Betrieblich notwendige Zufahrten sind zulässig.</p> <p>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.</p> <p>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 zu-</p>	<p>berbauung dieser Randgebiete kann der Gemeinderat bewilligen, sofern die Bepflanzung gewährleistet ist.</p> <p>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. <i>Flachdächer sind vollständig zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.</i></p> <p>11.4 Interne Verkehrserschliessung Die Verkehrslösungen innerhalb der einzelnen Betriebe sind so zu gestalten, dass der Verkehr auf den öffentlichen Zufahrtsstrassen nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>D. Spezielle Zonen</p> <p>12. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW) Die zulässige Nutzung in ÖW-Zonen richtet sich nach § 24 RBG. Die Bauweise wird zudem durch die jeweiligen Projekte festgelegt. Die Zweckbestimmungen gemäss Zonenplan sind <i>richtungsweisend</i>.</p> <p>13. Grünzonen Die zulässige Nutzung in Grünzonen richtet sich nach § 27 RBG.</p> <p>In der Grünzone längs der Rheinfelderstrasse sind mit fortschreitender industrieller Nutzung die im Plan dargestellten Flächen <i>mit einheimischen, standortgerechten Baumarten</i> zu bepflanzen und zudem als Allee auszugestalten. Betrieblich notwendige Zufahrten sind zulässig.</p> <p>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.</p> <p>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 zu-</p>	

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>rückhaltend in die Park- und Uferlandschaft einfügen. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und zu pflegen, 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 Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern so anzulegen, dass sie - vom tiefer liegenden Terrain aus gesehen - die südlich gelegenen Industriebauten abzudecken vermag.</p> <p>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. Für die Nutzung und Gestaltung der Grün- und Freiräume sowie der öffentlichen Werke und Anlagen gelten - entsprechend abgewandelt - die gleichen Kriterien.</p> <p>16. Nutzungsart in der Kernzone Die Kernzone gilt als Wohn-Geschäftszone. Neben dem Wohnungsbau sind Geschäftsbauten und - im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung - wenig störende Betriebe zulässig. Vorhandene Gewerbebetriebe können weiterbestehen und angemessen erweitert werden, sofern für die Nachbarschaft keine zusätzlichen Immissionen entstehen. Für die Tierhaltung gilt Art. 4.3 dieses Reglementes.</p> <p>17. Unterteilung der Kernzone in verschiedene Bereiche Die Kernzone besteht aus drei Bereichen</p>	<p>rückhaltend in die Park- und Uferlandschaft einfügen. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und zu pflegen, 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 Schutzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern so anzulegen, dass sie - vom abgegrabenen Terrain aus gesehen - die südlich gelegenen Industriebauten abzudecken vermag.</p> <p>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.</p> <p>16. Nutzungsarten in der Kernzone Die zulässige Nutzung in der Kernzone richtet sich nach § 22 Abs. 1 RBG. Innerhalb der Kernzone sind das Erstellen und der Betrieb von Mobilfunkanlagen untersagt.</p> <p>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.</p> <p>18. Unterteilung in Sektoren und Bereiche Die Kernzone ist unterteilt in die Sektoren A und B. Die Sektoren</p>	<p>Das RBG definiert die möglichen Nutzungen abschliessend.</p> <p>Der Muttenzer Dorfkern ist schutzwürdig. Mobilfunkanlagen schädigen das Dorfbild und sind in dieser Zone verboten. Bisher wurde die Zulässigkeit in Ziffer 20.2 geregelt.</p> <p>Die Gemeinde erkennt den historischen Wert der Bauten in der Kernzone. Neu- und Ersatzbauten sollen sich ins Dorfbild einfügen. Die Gemeinde fördert architektonisch gute Lösungen mit der Beteiligung an den Planungskosten.</p> <p>Präzisierungen</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>- Vorplatzbereich - Kernbautenbereich - Hofstattbereich</p> <p>Die Abgrenzung dieser Bereiche kann von Fall zu Fall flexibel gehandhabt werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild erreicht wird.</p> <p>18. Vorplatzbereich 18.1 Abgrenzung und Substanz Der Vorplatzbereich umfasst das ehemals durch Bauerngärtlein, Zier- und Obstgärten, Miststöcke und Abstellplätze belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. In veränderter Form bildet er heute einen wesentlichen Bestandteil der Strassenräume im Dorfkern.</p> <p>18.2 Nutzungsart Zugelassen sind private Parkierungsplätze, Gärten und Grünanlagen, kurzzeitig aufgestellte Verkaufsstände und dergleichen.</p> <p>Dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.</p> <p>Bei fehlendem Trottoir haben die Vorplatzeigentümerinnen und -eigentümer entsprechende Gehflächen zur Verfügung zu stellen. Unterhalt und Haftpflicht dieser Flächen ist Sache der Gemeinde.</p> <p>Mit Ausnahme von Einfriedigungen, Reklametafeln und Schaukästen sind bauliche Einrichtungen nicht gestattet. Vorhandene störende Einrichtungen haben kein Anrecht auf Besitzstandsgarantie.</p> <p>18.3 Gestaltung Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten.</p>	<p>bestehen jeweils aus folgenden drei Bereichen:</p> <p>- Vorplatzbereich - Kernbautenbereich - Hofstattbereich</p> <p>Die Abgrenzung dieser Bereiche kann von Fall zu Fall flexibel gehandhabt werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild erreicht wird.</p> <p>19. Vorplatzbereich</p> <p>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. gemäss § 109 und § 110 RBG.</p> <p>Bei fehlendem Trottoir haben die Vorplatzeigentümerinnen und -eigentümer entsprechende Gehflächen zur Verfügung zu stellen. Unterhalt und Haftpflicht dieser Flächen ist Sache der Gemeinde.</p> <p>19.2 Gestaltung Die Gestaltung des Vorplatzbereiches richtet sich nach dem Charakter des Strassenraums und der dazugehörigen Gebäude.</p>	<p>Die Abgrenzung geht aus dem Zonenplan Dorfkern hervor. Die zulässigen Nutzungen werden in der Ziffer 19.1 definiert. Weitere Erläuterungen sind nur beschreibend und daher überflüssig.</p> <p>Ergänzungen aufgrund der Bewilligungspraxis der Gemeinde</p> <p>Präzisierungen</p> <p>Zweiter Satz in Absatz 2 verschoben</p> <p>Die Vorplätze prägen zusammen mit den Bauten das Dorfbild in der Kernzone. Der Gemeinderat will in der Gestaltung der Areale mit-</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>Niveauperänderungen und Belagserneuerungen sind mit der Gemeinde abzusprechen.</p> <p>Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern). Einfriedigungsmauern sind nicht gestattet.</p> <p>Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht hinsichtlich Nutzung und Gestaltung des Vorplatzbereiches.</p> <p>19. Kernbautenbereich</p> <p>19.1 Abgrenzung und Substanz</p> <p>Der Kernbautenbereich umfasst die baulich nutzbaren bzw. genutzten Flächen des ehemaligen Bauerndorfes.</p> <p>Er besteht aus</p> <ul style="list-style-type: none"> - eigentlichen Baudenkmalern von historischem und/oder baukünstlerischem Wert - einem grossen Anteil umgenutzter und umgebauter Bauernhäuser - einer Vielzahl von hofseitigen Anbauten - Neubauten aus verschiedenen Epochen - Arealen für Kern-Ergänzungsbauten <p>19.4 Baudenkmäler</p> <p>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.</p> <p>Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Baudenkmäler unterstehen kantonalem, die Dorfkirche St. Arbogast zusätzlich eidgenössischem Schutz.</p> <p>19.5 Geschützte Bauten / Renovations-Objekte / Ersatz-Neubauten</p> <p>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 Grundsub-</p>	<p>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.</p> <p>20. Kernbautenbereich</p> <p>20.1 Baudenkmäler</p> <p>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.</p> <p>Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Baudenkmäler unterstehen kantonalem, die Dorfkirche St. Arbogast zusätzlich eidgenössischem Schutz.</p> <p>20.2 Geschützte Bauten / Renovations-Objekte / Ersatz-Neubauten</p> <p>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 Grundsub-</p>	<p>bestimmen.</p> <p>Die neue Bestimmung regelt das grundsätzliche Verfahren und lässt den Behörden Handlungsspielraum in der Anwendung.</p> <p>Die Abgrenzung und Klassifikation der Kernbauten gehen aus dem Zonenplan Dorfkern hervor. Weitere Erläuterungen sind nur beschreibend und daher überflüssig.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>stanz ist zu erhalten bzw. zu verbessern. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Ersatz-Neubau 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.</p> <p>19.6 Übrige Bauten / Ersatz-Neubauten Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich bei baulichen Veränderungen harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Ersatz-Neubauten haben den gestalterischen Ansprüchen von geschützten Bauten zu entsprechen.</p> <p>19.7 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 den Ansprüchen von geschützten Bauten zu entsprechen.</p> <p>19.2 Situierung der Bauten Für Lage und Umriss der Baudenkmäler und der geschützten Bauten ist die Darstellung im Zonenplan verbindlich. Auf der strassenabgewandten Seite sind gewisse 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.</p> <p>19.3 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</p>	<p>stanz 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Gemeinde erkennt den historischen Wert der Bauten in der Kernzone. Neu- und Ersatzbauten sollen sich ins Dorfbild einfügen (siehe auch Ziffer 17)</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>den örtlichen Gegebenheiten.</p> <p>19.9 Beiträge der öffentlichen Hand An kantonal geschützte Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren.</p> <p>Für Bauten gemäss Art. 19.5 bis 19.7 liegt die Zuständigkeit der Beitragsgewährung bei der Gemeinde. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.</p> <p>20. Hofstattbereich 20.1 Abgrenzung und Substanz Der Hofstattbereich umfasst einen Teil des Gebietes der ehemaligen bäuerlichen Obst- und Gemüsegärten. In veränderter Form bildet er als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.</p> <p>20.2 Nutzungsart und Nutzungsmass Im Hofstattbereich sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbestandene Gewerbebetriebe - Wohn- und Wohn-Geschäftsbauten - Garteneinrichtungen wie Brunnen, Frühbeetkasten, Gerätekisten, Aussen-Cheminées und dergleichen - Hartbelagsflächen bis zu 10% des Hofstattbereichs <p>Zusammen mit der allenfalls vorhandenen Bausubstanz gelten für Erweiterungen und Neubauten folgende Maximalwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosszahl 1 - Wohnungszahl 1 - Ausnutzungsziffer -- - Bebauungsziffer 12% des Hofstattbereichs - Grundfläche 90 m₂ - Fassadenhöhe 3.6 m - Firsthöhe 7.7 m 	<p>nach den örtlichen Gegebenheiten.</p> <p>20.7 Beiträge der öffentlichen Hand Für Beiträge an kantonal geschützte Bauten gilt das Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>21.2 Freistehende Bauten</p> <p>Zusammen mit der allenfalls vorhandenen Bausubstanz gelten folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosszahl 1 - Seitenverhältnis der Baukörper Länge > doppelte Breite - Ausrichtung des Baukörpers Breite zur Kernbaute orientiert - bebaubare Fläche max. 12 % des Hofstattbereiches 	<p>Beiträge sollen in erster Linie für den Erhalt kommunal geschützter Bauten gewährt werden. Vor allem Renovationsarbeiten an der historischen Substanz der Gebäude sollen unterstützt werden. Neubauten sind im Normalfall nicht beitragsberechtigt.</p> <p>Muttenz besitzt als eine der wenigen Gemeinden im Kanton einen eigentlichen Hofstattbereich. Der Bereich ist wenig überbaut und trennt die Kernbauten mit einem Hausgarten-Sitzplatz-Obstbaumstreifen vom übrigen Baugebiet. Im Grundsatz sollen die wertvollen Grünflächen erhalten werden. Neubauten sind beschränkt zulässig und müssen sich architektonisch gut ins Dorfbild einfügen. Die Reglementsbestimmungen orientieren sich an diesem Ziel.</p> <p>Neu werden die Ausrichtung und das Seitenverhältnis der Bauten festgelegt. Die verbindliche Regelung soll dazu beitragen, dass sich das Erscheinungsbild der Neubauten im Hofstattbereich angenehm vom angrenzenden Baugebiet abhebt.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>Für vorbestandene und bewilligte Gewerbebetriebe gelten zudem folgende Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Härtefällen können ausnahmsweise die genannten Maximalwerte geringfügig überschritten werden, wenn dabei das Bauvolumen und die Gestaltung in zurückhaltender Art auf die Umgebung Rücksicht nehmen. - Offene Lagerstapel sind gestattet; sie dürfen nicht höher sein als 3.60 m und nicht mehr als 10% des im Hofstattbereich liegenden Parzelleils ausmachen. <p>19.8 Anbauten Anbauten, Lauben und Schöpfe sind nur an jenen Hauptbaukörpern gestattet, welche noch keine solchen Bauteile aufweisen. In der Regel kommen sie in den Hofstattbereich zu liegen und zählen nicht zu dessen Bebauungsziffer. Sie sind dem Hauptbaukörper direkt oder mittels Gelenk anzufügen und haben mit ihm eine harmonische architektonische Einheit zu bilden. Ihr First hat in der Regel senkrecht zum Hauptbaukörper zu verlaufen. Zugelassen sind ein Vollgeschoss und ein voll ausgebautes Dachgeschoss. Die Grösse von neuen Anbauten richtet sich nach den ortsüblichen Ausmassen. Bestehende Anbauten, ein- oder mehrgeschossig, dürfen baulich erneuert werden; allfällige Vergrößerungen gehen zulasten der im Hofstattbereich zulässigen baulichen Nutzung.</p> <p>20.3 Unterirdische Nutzung Der Bau von unterirdischen Anlagen für Parkierung, Lagerung usw. ist gestattet.</p> <p>21. Dächer in der Kernzone 21.1 Dachgestaltung in der Kernzone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grundfläche pro Baukörper max. 90 m² - Hartbelagsflächen max. 10% des Hofstattbereichs - Fassadenhöhe max. 3.6 m - Gebäudehöhe max. 7.7 m <p>Es gilt die Bestandesgarantie. gemäss § 109 und § 110 RBG.</p> <p>Die Bemessungsart der Gebäudehöhe richtet sich nach Ziffer 6.8.</p> <p>21.3 Anbauten Anbauten sind nur am 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.</p> <p>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.</p> <p>21.5 Dachformen und Dachgestaltung in der Kernzone Die Dächer haben sich harmonisch in die historische Dach-</p>	<p>Präzisierungen der geltenden Bewilligungspraxis</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>In allen Bereichen der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 55° oberhalb der Würge gestattet. Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln einzudecken. Ausnahmen von dieser Regel sind möglich für</p> <ul style="list-style-type: none"> - Biberfalzziegel - andere Ziegelarten, sofern eine vorbestandene Dachfläche weniger als 35° Neigung aufweist - Krüppelwalmdächer und Dächer ohne Würge, wenn es die architektonisch-städtebauliche Situation bedingt - geringere Dachneigungen und andere Bedachungsmaterialien im Hofstattbereich - kleinere Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer mit anderen Bedachungsmaterialien bei den An- und Nebenbauten <p>21.3 Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach</p> <p>Dort wo Bauteile an und auf dem Dach gemäss Art. 21.2 zugelassen sind, sind sie so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, sie mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Bei Baudenkmalern sind besonders hohe Anforderungen zu erfüllen, welche im Einzelfall festgelegt werden. Sonnenkollektoren sind nur auf nicht gut einsehbaren Dachflächen zulässig.</p> <p>Für die Zulässigkeit und die Bemessung von Bauteilen wird die Dachfläche aufgeteilt in eine obere und in eine untere Dachfläche. Die Trennungslinie verläuft Oberkant Kehlgebälk.</p> <p>In der oberen Dachfläche sind - bei einer Minimalneigung von 40° - zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleine Dachaufbauten und runde oder dreieckige Ochsenaugen, deren Frontfläche nicht mehr als 0.6 m² beträgt - Die Frontfläche der Aufbauten darf zusammen nicht mehr als 	<p>landschaft einzugliedern.</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Im Hofstattbereich sind mit Ausnahme von An- und Nebenbauten innerhalb der festgelegten Gebäudenorm nur Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit nicht glänzendem Bedachungsmaterial einzudecken.</p> <p>21.6 Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach</p> <p>Bauteile gemäss nachfolgender Tabelle sind zulässig, sofern sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Bei Baudenkmalern sind besonders hohe Anforderungen zu erfüllen.</p> <p>Die Gruppierung der zulässigen Bauteile auf dem Dach hat sich nach der ursprünglichen Typologie der Bauten zu richten (Wohn- teil, Ökonomieteil, Wohn-Geschäftsteil).</p> <p>Die Anordnung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach im Hofstattbereich bestimmt Ziffer 7.3.</p>	<p>Präzisierungen</p> <p>Im Sinne der Ziffern 21.1 und 21.2 werden im Hofstattbereich auch die Dachformen und die Gestaltung festgelegt.</p> <p>Siehe nachfolgende Tabelle. Die Bestimmungen über die Gestaltung und Grösse von Dachaufbauten in der Kernzone wurden im wesentlichen vom bestehenden Reglement übernommen. Die Darstellung in Tabellenform soll die Anwendung vereinfachen.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2005	Kommentar
<p>2% der oberen Dachfläche betragen, gemessen in der Frontalansicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist jeweils nur eine Art von Aufbauten zugelassen. <p>In der unteren Dachfläche sind - bei einer Minimalneigung von 35° - zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachaufbauten von max. 1.50 m Breite, versehen mit Quergiebeln oder Schleppdächern - Überdeckte Dacheinschnitte von max. 2.20 m Breite, gemessen zwischen den Randziegeln - Glasziegelgruppen und/oder liegende Dachfenster, wobei die einzelne Glasfläche nicht mehr als 0.4 m² betragen darf und ihre Summe nicht mehr als 1% der noch nicht durch andere Aufbauten beanspruchten Dachfläche. Gemessen wird in der Dachebene. - Es ist jeweils nur eine Art von den erwähnten Bauteilen zugelassen, ausser über Fassaden mit einer klaren Trennung zwischen Wohn- und Oekonomieteil. <p>Die Gruppierung der zulässigen Bauteile auf dem Dach hat sich nach der Gliederung und der Funktion des Baukörpers zu richten (Wohnteil, Oekonomieteil, Wohn-Geschäftsteil).</p>		

Revision Zonenreglement Siedlung

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 Schlepddächern. 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 von 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.

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2004	Kommentar
<p>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 sie sich den allgemeinen Zielsetzungen der Dorfkernzone zu unterziehen.</p> <p>22.2 Areale mit Kernzonencharakter Bauten und Anlagen auf diesen Arealen unterstehen den in Art. 15 formulierten allgemeinen Sinn- und Zweckbestimmungen der Kernzone.</p> <p>22.3 Areale mit vermindertem Kernzonencharakter</p> <p>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.</p> <p>23. Reklamen in der Kernzone 23.1 Definition Als Reklame im Sinne dieses Reglementes gelten alle aussen angebrachten optischen Hinweise auf Geschäfte und Produkte. Ausgenommen sind kleine Firmentafeln, welche sich direkt beim Hauseingang befinden oder in einem gewissen Abstand davon eine Orientierungshilfe darstellen. Offizielle Plakat-Anschlagstellen fallen nicht unter dieses Reglement</p> <p>23.2 Berechtigung zur Reklame Reklameberechtigt sind nur Betriebe, welche sich in der Dorfkernzone befinden.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>22.2 Areale mit Kernzonencharakter Bauten und Anlagen auf diesen Arealen unterstehen den in Ziffer 15 formulierten allgemeinen Sinn- und Zweckbestimmungen der Kernzone.</p> <p>22.3 Areale mit vermindertem Kernzonencharakter</p> <p>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.</p> <p>23. Reklamen in der Kernzone 23.1 Definition Als Reklame im Sinne dieses Reglementes gelten alle aussen angebrachten optischen Hinweise auf Geschäfte und Produkte.</p> <p>Offizielle Plakat-Anschlagstellen fallen nicht unter dieses Reglement</p> <p>23.2 Berechtigung zur Reklame / Bewilligungspflicht Reklameberechtigt sind nur Betriebe, welche sich in der Dorfkernzone befinden. Alle Reklamen sind bewilligungspflichtig. Bewilligungsbehörde ist gemäss § 105 RBG der Gemeinderat. Einzelne unbeleuchtete Firmentafeln bis 0.2m², welche sich direkt beim Hauseingang befinden oder in einem gewissen Abstand davon eine Orientierungshilfe darstellen sind nicht bewilligungspflichtig.</p> <p>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</p>	<p>Präzisierungen</p> <p>Bestimmung neu unter Ziffer 23.2</p> <p>Anpassungen an das RBG</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2004	Kommentar
<p>den oder als freistehende Reklameschilder und Schaukästen. Sie können unbeleuchtet, beleuchtet oder hinterleuchtet sein. Selbstleuchtende Reklamen sind nur in Ausnahmefällen gestattet</p> <p>23.4 Zulässige Standorte An der Fassade dürfen nur Reklamen angebracht werden, welche sich auf Betriebe im Erdgeschoss des entsprechenden Gebäudes beziehen. Die Reklamen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Freistehende Reklameschilder und Schaukästen mit Reklamen sind nur im Vorgartenbereich in unmittelbarer Nähe der entsprechenden Geschäfte zulässig. Solche Einrichtungen dürfen Reklamen für alle Geschäfte in den zugehörigen Gebäuden aufweisen.</p> <p>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 plazieren und auszugestalten, dass sie die Benützung der Gehwege nicht stören und das Strassenbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>23.6 Verbotene Reklamen Ausdrücklich verboten sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reklamen an den Fensterscheiben der Obergeschosse - akustische Reklamen, welche im Strassenraum hörbar sind - blinkende Reklamen - offensichtlich unaesthetische Reklamen <p>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.</p> <p>23.8 Ausnahmen Für Reklamen von anerkanntem künstlerischem Wert kann der Gemeinderat Ausnahmen von den obigen Bestimmungen gestatten.</p> <p>24. Bewilligungspflicht in der Kernzone</p>	<p>den oder als freistehende Reklameschilder und Schaukästen. Sie können unbeleuchtet, beleuchtet oder hinterleuchtet sein. Selbstleuchtende Reklamen sind nur in Ausnahmefällen gestattet</p> <p>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.</p> <p>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 plazieren und auszugestalten, dass sie die Benützung der Gehwege nicht stören und das Strassenbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>23.6 Verbotene Reklamen Ausdrücklich verboten sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reklamen an den Fensterscheiben der Obergeschosse - akustische Reklamen, welche im Strassenraum hörbar sind - blinkende Reklamen - offensichtlich unästhetische Reklamen <p>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.</p> <p>23.8 Ausnahmen Für Reklamen von anerkanntem künstlerischem Wert kann der Gemeinderat Ausnahmen von den obigen Bestimmungen gestatten.</p> <p>24. Bewilligungspflicht in der Kernzone</p>	

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2004	Kommentar
<p>Gebäudeabbrüche, bauliche Veränderungen und Aussenrenovierungen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Abbruch-, Bau- bzw. Renovationsgesuch. Für das Anbringen von Reklamen ist ein Gesuch an den Gemeinderat einzureichen. Neue Farbgebungen und Änderungen an allen Bauten der Kernzone bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Der Gemeinderat kann diese Aufgabe der Bauverwaltung übertragen.</p> <p>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. Die Bauten sind in der Regel parallel zur Baulinie zu stellen. 25.2 Umgebungsgestaltung Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Bei der Bepflanzung von Freiflächen sollten einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher bevorzugt werden. 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 vorbestehenden 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 Par-</p>	<p>In-Ergänzung zu § 92 RBV 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.</p> <p>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.</p> <p>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 vorbestehenden 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 Par-</p>	

⁴ in Ergänzung zu § 92 RBV

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2004	Kommentar
<p>zellierung 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.</p> <p>25.4 Quartierplanungen</p> <p>In den Quartierplanungen sind Abweichungen von den Zonenbestimmungen, insbesondere von der Ausnutzungsziffer und der Geschosszahl, möglich.</p> <p>Dabei sind folgende Kriterien zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnqualität - Siedlungsbild - nachbarliche Beeinträchtigung - Umgebungsgestaltung - Ver- und Entsorgung - Lärmschutz - Kapazität der Erschliessungsanlagen <p>Rechtskräftige Quartierpläne sind im Zonenplan zu kennzeichnen.</p>	<p>zellierung 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.</p> <p>25.4 Terrassenhäuser Terrassenhäuser sind nicht zugelassen.</p> <p>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.</p> <p>Der Gemeinderat kann den Quartierplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 41 RBG zwingend verlangen, wenn es sich um ein grösseres Bauvorhaben handelt sowie bei schwierigen Verhältnissen oder städtebaulich anspruchsvollen Situationen.</p> <p>Im Rahmen eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren gemäss § 42 RBG kann der Gemeinderat Abweichung gemäss Zonenplan / bestehendem Quartierplan wie folgt bewilligen:</p> <p>Ausnutzungs- und Bebauungsziffer: bis 10 % (Relativmass) Fassaden- und Gebäudehöhe: bis 10 % Gebäuelänge: bis 10 m</p> <p>Die Abweichungen gemäss Abs. 2 für einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren und die Abweichungen gemäss § 40 Abs. 1 RBG für einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist - die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht 	<p>Quartierplanungen unterscheiden sich in zwei Verfahren: Quartierplanung im ordentlichen Verfahren und Quartierplanung im vereinfachten Verfahren. Das Verfahren ist im RBG definiert. Neu ist, dass der Gemeinderat Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren bewilligt. Diese Bestimmung gibt dem Gemeinderat die Möglichkeit in wichtigen städtebaulichen Fragen oder Projekten mitzubestimmen.</p> <p>Das RBG schreibt vor, dass die maximalen Abweichungen, welche der Gemeinderat im vereinfachten Quartierplanverfahren bewilligen kann, festzulegen sind. Abweichungen von den geltenden Zonenvorschriften sind nur in den definierten Vorschriften möglich.</p> <p>In Ergänzung zum RBG werden die Qualitätsanforderungen explizit genannt. Damit wird die angestrebte Qualität der Quartierpläne definiert.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2004	Kommentar
<p>25.5 Gemeinderätliche Baubewilligungen Die nachstehenden Anlagen erfordern ein Baugesuch an die Gemeinde. Für die Bewilligung ist der Gemeinderat zuständig.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Klein- und Fahrnisbauten gemäss § 23 VVO zum Baugesetz 2. Kabelverteilkabinen 3. Einfriedigungen 4. Plätze für Materialdepots, Ablagerungen und Abbruchautos 5. Antennen 6. Campingplätze 7. Aufstellen von Wohnwagen 8. Reklamen und Beschriftungen 	<p>- es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert</p> <p>- grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden</p> <p>- die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden</p> <p>- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden</p> <p>Die Anforderungen an Quartierpläne müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.</p> <p>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.</p> <p>25.6 — Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan Im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 50 RBG werden keine Abweichungen von den für dieses Gebiet geltenden Zonenvorschriften gewährt.</p> <p>25.6 Gemeinderätliche Baubewilligungen Für die nachstehenden Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Strasseneigentümers - 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 Ü- 	<p>Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sind nicht erwünscht. Deshalb werden auch keine Abweichungen gewährt. Entfällt aufgrund Vorprüfung</p> <p>Die RBV regelt die Bewilligungskompetenzen des Gemeinderates. Zur Verbesserung der Transparenz werden die Zuständigkeiten hier wortgleich nochmals aufgeführt.</p> <p>Mit der Ergänzung der Kabelverteilkästen müssen die Netzbetreiber der Gemeinde die Bauabsichten auch anzeigen.</p> <p>Stützmauern sind bis 1.2 m bewilligungsfrei. Einfriedungen sollen an diese Vorschrift angeglichen werden.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2004	Kommentar
<p>25.6 Pflichtparkplätze Die Anzahl der Pflichtparkplätze richtet sich in der Regel nach der kantonalen Wegleitung. Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung über die Ersatzabgaben für nicht realisierbare Pflichtparkplätze.</p> <p>25.7 Kompostier- und Sammelstellen Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwendbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig</p> <p>25.8 Ausnahmegewilligungen Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von den Vorschriften dieses Zonenreglementes Ausnahmen gestatten, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen. Dies gilt beispielsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen - wenn die Anwendung dieser Vorschriften hinsichtlich Gestaltung und/oder Umweltschutz eine vernünftige Lösung verunmöglicht - für ausgesprochene Härtefälle - bei der BGF-Berechnung von vorbestandene genutzten Sockelgeschossräumen <p>In Fällen von bedeutender Tragweite darf eine Ausnahmegewilligung erst nach Anhören der Baukommission erteilt werden.</p>	<p>berbauung nach einheitlichem Plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken - Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen von Gewerbe- und Geschäftshäusern <p>25.7 Pflichtparkplätze Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.</p> <p>Für die Dimensionierung und Anordnung der Parkplätze sind die Normen des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend.</p> <p>25.8 Kompostier- und Sammelstellen Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwendbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 erhaltenen 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 	<p>Präzisierungen</p> <p>Die Fassaden- und Gebäudehöhen werden neu ab dem gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrain gemessen. Je nach Lage kann es vorkommen, dass Neubauten im Vergleich zu den Nachbarbauten markant tiefer liegen und so benachteiligt werden. Solche Neubauten entsprechen als Beispiel nicht einer architektonisch und städtebaulich vernünftigen Lösung. Der Gemeinderat kann dafür Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.</p>

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2004	Kommentar
<p>26. Administrative Bestimmungen</p> <p>26.1 Zuständigkeit Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglementes. In Zweifelsfällen ist die Baukommission zur Stellungnahme einzuladen.</p> <p>26.2 Baukommission Zur fachlichen Begutachtung und Beratung wird eine Baukommission von neun Mitgliedern eingesetzt. Die gemeinderätlichen Vorsteher und Vorsteherinnen der Departemente "Hochbau und Planung" sowie "Tiefbau und Werke" wie auch der Bauverwalter oder die Bauverwalterin sind von Amtes wegen Mitglieder dieser Kommission. Die übrigen sechs Mitglieder werden von der Wahlbehörde Gemeinderat/Gemeindekommission gewählt. Die Bauverwaltung besorgt das Aktuariat.</p> <p>26.3 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.</p> <p>26.4 Zuwiderhandlungen Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes geahndet.</p> <p>26.5 Aufhebung bisherigen Rechtes Alle im Widerspruch zu diesen Vorschriften stehenden Erlasse der Gemeinde, insbesondere das Zonenreglement und der Zonenplan vom 13. Juni 1973 sowie der Teilzonenplan und das Reglement ORTSKERN und GESCHÄFTSZENTRUM vom 30. Sept. 1965 werden aufgehoben, mit Ausnahme der Vorbehalte gemäss Art 26.6.</p> <p>26.6 Vorbehalt In Kraft bleiben die durch den Regierungsrat genehmigten Richtlinien, Gesamtüberbauungspläne und Quartierpläne mit den dazugehörigen öffentlichen Urkunden und Reglementen.</p>	<p>26. Administrative Bestimmungen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>26.3 Zuwiderhandlungen Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des RBGs geahndet.</p> <p>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.</p> <p>26.5 Vorbehalt In Kraft bleiben die durch den Regierungsrat genehmigten Richtlinien, Gesamtüberbauungspläne und Quartierpläne mit den dazugehörigen öffentlichen Urkunden und Reglementen.</p> <p>26.6 Gebührenordnung Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung für die Bewilli-</p>	

Revision Zonenreglement Siedlung

Zonenreglement alt vom 09.01.1995	Zonenreglement Siedlung Revision 2004	Kommentar
<p>26.7 Inkraftsetzung Die Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>G. Anhang Graphische Darstellungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudeprofile in den W- und WG-Zonen - Bemessungsmethode in den W- und WG-Zonen - Dachgestaltung in den W- und WG-Zonen - Bemessungsmethode in den I-Zonen - Bauteile auf den Dächern der Kernzone - Liste wichtiger Gesetzesgrundlagen 	<p>gung der Bauten und Anlagen, die in den Kompetenzbereich der Gemeinde fallen.</p> <p>26.7 Inkraftsetzung Die Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>G. Anhang Graphische Darstellungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	

Revision Zonenreglement Siedlung