



Zonenreglement Siedlung

Gesamtrevision

Planungsstand

öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Auftrag

41.00115

Datum

21.12.2023

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Rümlingen
Häufelfingerstrasse 6, 4444 Rümlingen

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Nadja Peter

Inhalt

Reglements-Bestimmungen (orientierend)	8
Revision (rechtsverbindlich)	9
A. Erlass	9
B. Einleitung	10
§ 1 Zweck	10
§ 2 Geltungsbereich	10
§ 3 Zoneneinteilung	10
C. Wohnzonen	12
§ 4 Nutzungsart in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	12
§4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen	12
§4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone	12
§ 5 Maximale Nutzungsmasse in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	12
§5.1 Hauptbauten	12
§5.2 Klein- und Anbauten	13
§5.3 Einliegerwohnungen in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3	13
§5.4 Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3	14
§ 6 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	14
§6.1 Dachgestaltung	14
§6.3 Dachaufbauten	15
§6.4 Dachflächenfenster	16
§6.5 Dacheinschnitte	16
§6.6 Begrünung von Flachdächern	16
§6.7 Aussen-Antennen	16
§ 7 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	17

§7.1	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	17
§7.2	Terraineinschnitte am Haus.....	17
D.	Kernzone	18
§ 8	Sinn und Zweck der Kernzone	18
§ 9	Nutzungsart in der Kernzone	18
§ 10	Architektonische Gestaltung.....	18
§ 11	Richtpläne der Gemeinde	19
§ 12	Gebäudekategorien in der Kernzone	19
§12.1	Geschützte Bauten.....	19
§12.2	Erhaltenswerte Bauten	20
§12.3	Bauten mit Situationswert.....	21
§12.4	Neu- oder Anbauten in Baubereichen	21
§ 13	Dächer in der Kernzone	22
§13.1	Dachgestaltung	22
§13.2	Bauteile auf dem Dach.....	22
§13.3	Massvorschriften für Dachaufbauten	23
§ 14	Freiräume in der Kernzone	24
§14.1	Vorplatzbereich.....	24
§14.2	Hofstattbereich	24
§14.3	übrige Freiräume	25
§14.4	Garagenrampen	25
§14.5	Antennen und Parabolspiegel.....	25
§14.6	erhaltenswerter Brunnen	26
§ 15	Baugesuche in der Kernzone	26
§ 16	Erforderliche Parkplätze	27
E.	Gewerbeazonen.....	28

§ 17	Maximale Nutzungsmasse in den G-Zonen	28
§17.1	Zulässige Nutzungen in den G-Zonen	28
§17.2	Hauptbauten	28
§17.3	Dächer	28
§17.4	Einzelne höhere Bauteile	29
§17.5	Verhältnis zu Wohnbauten	29
F.	Übrige Zonen und Objekte.....	30
§ 18	Zone für öffentliche Werke und Anlagen.....	30
§ 19	Uferschutzzonen	30
§ 20	Grünzonen	31
§ 21	Gefahrenzonen	32
§21.1	Allgemeine Bestimmungen.....	32
§21.2	Gefahrenzone Überschwemmung.....	32
§21.3	Gefahrenzone Rutschung	33
§21.4	Gefahrenzone Steinschlag	33
§ 22	Gewässerraum	34
§ 23	Archäologische Schutzzonen.....	34
§ 24	Aussichtsschutzzone.....	34
§ 25	Mobilfunkanlagen	35
§ 26	Geschützte Naturobjekte.....	35
§ 27	erhaltenswerte Bäume	36
§ 28	Schutzbepflanzung	36
§ 29	Hecken und Feldgehölze	37
§ 30	Reklamen.....	37

G.	Definition und Berechnungsarten	38
§ 31	Überbauungsziffer.....	38
§ 32	Bruttogeschossfläche	38
§ 33	Grünflächenziffer	39
§ 34	Anrechenbare Grundstücksfläche	39
§ 35	Vollgeschosse.....	40
§ 36	Untergeschosse.....	40
§ 37	Dachgeschosse	40
§ 38	Attikageschosse	40
§ 39	Kniestockhöhe	41
§ 40	Fassadenhöhe	41
§ 41	Fassadenflucht	41
§ 42	Fassadenlinie	42
§ 43	Projizierte Fassadenlinie.....	42
§ 44	Massgebendes Terrain	42
§ 45	Gebäudehöhe	42
§ 46	Gebäudelänge.....	43
§ 47	Klein- und Anbauten.....	43
H.	Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften	44
§ 48	Eingliederung der Bauten in die Umgebung.....	44

§ 49	Umgebungsgestaltung	44
§ 50	Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauung	44
§50.1	Quartierplanungen	44
§50.2	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	45
§ 51	Lärmempfindlichkeitsstufen	46
§ 52	Vogelschutz.....	47
§ 53	Pflichtparkplätze	47
§ 54	Ausnahmebewilligungen	47
§ 55	Wohnwagen und Wohnmobile	48
§ 56	Kompostier- und Sammelstellen	48
§ 57	Schlussbestimmungen	48
§57.1	Zuständigkeit.....	48
§57.2	Ergänzende Planungsgrundlagen.....	48
§57.3	Fachberatung	49
§57.4	Zu widerhandlungen.....	49
§57.5	Aufhebung des bisherigen Rechts	49
§57.6	Anpassung der Zonenvorschriften	49
§57.7	Rechtskraft.....	49
	Beschlussfassung.....	50
	Anhang I: Gesetzesgrundlagen	51
	Anhang II: Skizzen.....	52
	Anhang III: RBV-Anhang 11/1.....	62
	Anhang IV: Schutz- und Pflegebestimmungen zu den geschützten Naturobjekten	63

Reglements-Bestimmungen (orientierend)

Reglementstext

Der Reglementstext sowie die dazugehörenden Fussnoten sind verbindlich und unterliegen dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Kommentar

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.

Im Kommentar mit als „Änderung“ oder „neu“ bezeichneten Ausführungen vergleichen die revidierte Bestimmung mit dem Zonenreglement Siedlung vom 18. März 1999.

Abkürzungen (orientierend)

Ein Abkürzungsverzeichnis befindet sich in Anhang I.

Revision (rechtsverbindlich)

Reglementstext

Kommentar

A. Erlass

Die Einwohnergemeinde Rümlingen erlässt – gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998 – die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

Änderung: Der Erlass wurde aktualisiert.

B. Einleitung

§ 1 Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Nutzung und Bautätigkeit innerhalb der Bauzonen (Siedlungsgebiet).

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
- zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- haushälterische Nutzung des Bodens
- gewährleisten einer überschaubaren, geordneten Siedlungsentwicklung und Fördern von architektonisch und städtebaulich guten Lösungen
- Erhalten und Fördern eines attraktiven Dorfkerns
- Verhinderung der Streubauweise
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
- zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
- sparsame und rationelle Energienutzung

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand aufgrund von übergeordneten Zielsetzungen sowie Zielen von Gemeindebehörden und Planungsverantwortlichen.

Änderung:

folgende Ziele wurden ergänzt

- Verhinderung der Streubauweise
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- sparsame und rationelle Energienutzung

§ 2 Geltungsbereich

- ¹ Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung.

Ausserhalb des Siedlungsperimeters gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 3 Zoneneinteilung

- ¹ Das Siedlungsgebiet, im Zonenplan Siedlung durch den Siedlungsperimeter abgegrenzt, gliedert sich in Grundnutzungszonen und überlagernde Schutzzonen.

Die Schutzzonen schränken den Nutzungszweck der Grundnutzungszonen soweit ein, wie dies die jeweiligen Schutzziele erfordern.

- 2 Innerhalb des Siedlungsgebiets sind folgende Grundnutzungen festgelegt:
- Änderung:
Die Bestimmung ist neu, aber basiert auf der ehemaligen Ziffer 4.*
- Wohnzone 2-geschossig W2
 - Wohnzone 3-geschossig W3
 - Wohn- und Geschäftszone WG2
 - Wohn- und Geschäftszone WG3
 - Kernzone K2
 - Gewerbezone G1
 - Gewerbezone G2
 - Gewerbezone G3
 - Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
 - Uferschutzzone
 - Grünzone
- 3 Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Zonen und Objekten überlagert:
- Hofstattbereich
 - Vorplatzbereich
 - Gebäudekategorie im Dorfkern
 - Baubereiche für Neu- und Anbauten
 - Uferschutzzone
 - Geschützte Naturobjekte
 - Archäologische Schutzzone
 - Gestaltungsbaulinie
 - Strassenbaulinie
 - Aussichtsschutzzone
 - Allee
 - Hecken und Feldgehölze
 - Schutzbepflanzung
 - Erhaltenswerter Baum
 - Erhaltenswerter Brunnen
 - Gewässerraum
 - Gefahrenzonen
- 4 Der Einbezug eines Grundstückes in die Bauzone sagt über die Baugrund- und Wasserdruckverhältnisse nichts aus.

C. Wohnzonen

§ 4 Nutzungsart in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG.

RBG § 21 Abs. 1: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:

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

§4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 2 RBG.

RBG § 21 Abs. 2: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:

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

§ 5 Maximale Nutzungsmasse in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§5.1 Hauptbauten

- ¹ In den Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen gelten folgende Nutzungsmasse:

Änderungen:

WG3 wird zur W3 und die WG2 am Hang wird zur WG3

² Zone	W2	W3	WG2	WG3
max. Vollgeschosszahl	2	3	2	3

max. Wohnungszahl/ Baukörper	frei	frei	frei	frei	
max. Überbauungsziffer	27 %	26 %	27 %	27 %	Anpassung ÜZ (IVHB)
min. Grünflächenziffer	40 %	40 %	40 %	40 %	Die Grünflächenziffer ist neu.
max. Fassadenhöhe	7.8 m	10.2 m	7.5 m	9.5 m	Anpassung Fassadenhöhe (IVHB)
max. Gebäudehöhe	11.7 m	15.0 m	11.7 m	13.7 m	Anpassung Gebäudehöhe (IVHB)
max. Gebäudelänge	26.0 m	30.0 m	26.0 m	26.0 m	

§5.2 Klein- und Anbauten

- Klein- und Anbauten sind zugelassen.
- Es gelten folgende Maximalwerte:
 Fassadenhöhe (traufseitig) 3.5 m
 Gebäudehöhe 5.5 m
 Änderungen:
 Bestimmung ist neu.
- Bei steilen Hanglagen, Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. kann der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen beantragen, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen beeinträchtigt werden.
 Änderungen:
 Bestimmung ist neu.

§5.3 Einliegerwohnungen in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3

- Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind Abweichungen von der baulichen Nutzung möglich.
- In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:
 Änderungen:
 Bestimmung wurde angepasst

Nutzungswerte	Zone W2	Zone W3	Zone WG2	Zone WG3
Überbauungsziffer	30 %	28 %	30 %	30 %

- 3 Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.
- 4 Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 48.2) ist nicht gestattet.

§5.4 Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3

- 1 Für die Realisierung von kleineren Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 5 Wohneinheiten sind Abweichungen von der baulichen Nutzung möglich.
- 2 In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Änderungen:
Bestimmung wurde angepasst

Nutzungswerte	Zone W2	Zone W3	Zone WG2	Zone WG3
Überbauungsziffer	30 %	28 %	30 %	30 %

- 3 Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Wohnungen behindertengerecht angelegt und ausgebaut werden.
- 4 Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Alterswohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 48.2) ist nicht gestattet.

§ 6 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§6.1 Dachgestaltung

- 1 In den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Alle geeigneten Dächer (ausgenommen Wintergärten) sind mit ortsüblichem, mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig.

- 2 Über die Zulassung von Unterformen der zulässigen Dachformen entscheidet der Gemeinderat. Er kann für die zulässigen Unterformen ergänzende Richtlinien erlassen.

§6.3 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten sind zulässig sofern sie in Bezug auf Lage, Proportionen und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind.
- Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaften in der Kernzone (siehe Ziffer 8.5) hilfreich.*
- 2 Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Sie müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Abweichungen von dieser Regelung sind bei bestehenden Bauten möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.
- siehe Skizze Abbildung 1 in Anhang II*
- Änderungen:
Regelung für Abweichungen ist neu.*
- 3 Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:
- Änderungen:
Bestimmungen wurden ergänzt.*
- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der darunterliegenden Gebäudelänge
 - Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Gebäudelänge oder mind. 2.5 m bei Gebäudelängen über 10.0 m
 - Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m
 - Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m (exkl. Giebeldreieck)
 - Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m (Vertikal-mass)
 - Abstand der Dachaufbauten zum Dachrand mind. 0.5 m (Schrägmass). Dachaufbauten dürfen nicht vor der Fassade stehen.
- 4 Für technisch bedingte Aufbauten wie Liftbauten, Kamine usw. sind Abweichungen von den Massen zulässig.
- Änderungen:
Bestimmung ist neu.*
- 5 Für Einrichtungen, die dem Umweltschutz dienen und sich harmonisch in den Bau einfügen, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde eine Ausnahme beantragen.

§6.4 Dachflächenfenster

- 1 Dachflächenfenster sind zulässig sofern sie in Bezug auf Lage, Proportionen und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind.
- 2 Die maximale Lichtfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Die Summe solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche (Schrägmass) ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten. Für gute architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Abweichungen von den vorgenannten Bestimmungen gestatten.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

§6.5 Dacheinschnitte

- 1 Dacheinschnitte sind zulässig sofern sie in Bezug auf Lage, Proportionen und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind.
- 2 Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

§6.6 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m².

Änderungen:

Bestimmung wurde ergänzt

§6.7 Aussen-Antennen

Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat ist Bewilligungsinstanz und entscheidet über deren Zulassung. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Er erlässt ergänzende Richtlinien.

Die Bewilligungspflicht (z.B. für Parabolantennen) stützt sich auf § 92 Abs. 1 RBV.

§ 7 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 1 Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m (ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).

siehe Skizze Abbildung 2 in Anhang II

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

Änderungen:

Die Höhe der Aufschüttungen wird von 1.8 m auf 1.5 m herabgesetzt.

- 2 Abgrabungen dürfen die lotrechte Tiefe von 2.0 m (ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen.
- 3 Das neu gestaltete Terrain hat sich in die Umgebung einzufügen. Entlang des Siedlungssperimeters muss eine harmonische Anpassung an die Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen gewährleistet werden.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

§7.2 Terraineinschnitte am Haus

- 1 Zur Erschliessung von Garagen im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig.
- 2 Für Hauseingänge im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m zulässig.
- 3 Die Gesamtlänge von Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen darf das Mass von 6.5 m nicht überschreiten.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

Terraineinschnitte am Haus dienen der Erschliessung von Untergeschossen. Damit die Fassaden solcher Geschosse nicht als zusätzliche Geschosse in Erscheinung treten, werden die Abgrabungslängen limitiert.

siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II

D. Kernzone

§ 8 Sinn und Zweck der Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

Diese Bestimmung gilt als Richtschnur für die gesamte Kernzone.

§ 9 Nutzungsart in der Kernzone

Die Nutzung in der Kernzone richtet sich nach § 22 Abs. 1 RBG.

RBG § 22 Abs. 1: Kernzonen und Zentrumszonen

¹ Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

§ 10 Architektonische Gestaltung

- ¹ Alle Neu-, Um- und Anbauten, Renovatioinen und Restaurierungen sowie Bepflanzungen haben sich in Bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen insbesondere folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

- ² Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern / -innen bzw. Bauinteressenten / -innen empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten,

Neue Hauptbauten in der Kernzone sind in der Regel als zweigeschossige, grossvolumige Baukörper erwünscht, wie sie traditionell und historisch entstanden und z.B. als geschützte, wertvolle Kernbauten im Ortsbild ersichtlich sind. Teilweise sind auch dreigeschossige geschützte Baukörper vorhanden.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde resp. der beratenden Fachkommission (§ 57.3) vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

§ 11 Richtpläne der Gemeinde

- 1 Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Dorfkern behördenverbindliche Richtpläne oder Richtlinien erstellen oder bestehende Grundlagen als solche verwenden.
- 2 Beispiele für solche Richtpläne und Grundlagen sind:
 - Inventarisation Dorfkern
 - Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
 - Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder der Parkierung
 - Architektonische Richtlinien

*Änderungen:
Bestimmungen sind neu.*

§ 12 Gebäudekategorien in der Kernzone

- 1 Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:
 - geschützte Bauten
 - erhaltenswerte Bauten
 - Bauten mit Situationswert
- 2 Innerhalb der im Plan dargestellten Gebäudegrundrisse gilt gegenüber privaten Nachbargrundstücken für Ersatz-Neubauten das Näher- und Grenzbaurecht als erteilt. Abweichungen vom vorhandenen Gebäudeprofil richten sich nach § 12.1 bis § 12.3. Sie dürfen nicht zu Einschränkungen bei der Belichtung der Nachbargebäude führen.

Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in verschiedene Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte und erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.

*Änderungen:
Bestimmung ist neu.*

§12.1 Geschützte Bauten

- 1 Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind grundsätzlich vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Innern

*Änderungen:
Bestimmungen wurden ergänzt.*

Alle schutzwürdigen Teile sind, soweit möglich, zu erhalten.

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

- 2 Falls die Erhaltung der geschützten Bauten aus bautechnischen und wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für die Beurteilung, ob ein Abbruch oder Teilabbruch zulässig ist und ob allfällige Ersatz-Neubauten den qualitativen Ansprüchen des ursprünglichen Originals gerecht werden, ist zwingend eine beratende Fachkommission gemäss § 57.3 einzusetzen. Die Fachkommission stützt sich bei ihrer Entscheidungsfindung auf ein Fachgutachten, welches zwingend eine Abwägung zur Bautechnik, Wohnhygiene und Wirtschaftlichkeit zu enthalten hat. Auf Basis dieses Fachgutachtens und der Abwägung der vorgenannten Kriterien gibt die Fachkommission dem Gemeinderat eine Empfehlung ab. Der Gemeinderat stützt sich bei seinem Entscheid auf die Empfehlung der Fachkommission.
- 3 Bei den im Zonenplan mit einem grauen Punkt bezeichneten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.
- 4 Die anderen Bauten dieser Kategorie unterstehen dem kommunalen Ortsbildschutz der Gemeinde, welche an fachgerechte Umbau- und Restaurierungsarbeiten Beiträge leisten kann. Hierzu ist vom Bauherrn ein Gesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag an den Gemeinderat zu richten. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

Bei der Beurteilung, ob ein Erhalt sinnvoll ist, muss auch beurteilt werden, ob dies aus wirtschaftlicher Sicht tragbar ist. Die Formulierung stützt sich auf das revidierte Denkmal- und Heimatschutzgesetz, wonach auch die Denkmal- und Heimatschutzkommission bei ihrer Beratungstätigkeit die Finanzierbarkeit zu berücksichtigen hat.

§12.2 Erhaltenswerte Bauten

Diese Bauten sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht tragbar - zu erhalten. Ihre Lage, ihr Volumen und ihre Gliederung sind für das Ortsbild von Bedeutung. Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten. Ersatzneubauten sind nur dann

*Änderungen:
Bestimmung wurde ergänzt.*

möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind. Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten Stilelemente sind wiederzuverwenden.

§12.3 Bauten mit Situationswert

- 1 Diese Bauten haben eine raumbildende Funktion. Bei Renovationen und Umbauten hat eine Verbesserung der äusseren Erscheinung zu erfolgen. Für Ersatzneubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Ersatzneubauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss respektive den Gebäudeabmessungen kann abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt.
- 2 Um diese Abweichungen von Ersatz-Neubauten nachvollziehen zu können, sind die bestehenden Gebäude vor dem Abbruch zu vermessen und die Abmessungen und Umrisse in den Baugesuchsplänen für Ersatz-Neubauten darzustellen.

Änderungen:

Bestimmung wurde ergänzt.

Änderungen:

Bestimmung ist neu.

§12.4 Neu- oder Anbauten in Baubereichen

- 1 Für Neu- oder Anbauten in diesem Bereich gelten folgende Vorschriften.

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Maximale Bruttogeschossfläche	gemäss Zonenplan
Fassadenhöhe	6.5 m
Gebäudehöhe	13.7 m
- 2 Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

Änderungen:

Bestimmungen sind neu.

§ 13 Dächer in der Kernzone

Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren. Durch vermehrte Nutzung der Dachräume und die damit verbundene Belichtung ist die Dachlandschaft starken Veränderungen ausgesetzt.

§13.1 Dachgestaltung

- 1 In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 48° gestattet. Die Dächer sind mit matten, nicht engobierten Tonziegeln in naturroter oder in besonderen Fällen in hellbrauner Farbe, einzudecken.
- 2 Bei Eckgebäuden, welche den Abschluss einer Reihe bilden, sind auch Krüppelwalmdächer zugelassen.
- 3 Für Klein- und Anbauten sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und andere Bedachungsmaterialien zulässig.
- 4 An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände als 25 cm unzulässig.

Änderungen:

Bestimmungen sind neu.

siehe Skizze Abbildung 4 in Anhang II

§13.2 Bauteile auf dem Dach

- 1 Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.
- 2 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Dachaufbauten auch bei kleineren Dachneigungen möglich, wenn eine architektonisch befriedigende Lösung vorliegt.
- 3 Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).
- 4 Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.

Änderungen:

Bestimmungen sind neu.

- 5 Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit Dächern zu versehen.
- 6 Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden, eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird und diese Lösung besser ist als die Kombination von Dachaufbauten in der oberen und unteren Dachhälfte.
- 7 Bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomie- teil ist die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten ebenfalls zulässig. Es sind grundsätzlich hochrechteckige Lukarnen zu realisieren. Für Ökonomie- teile sind auch liegende Lukarnen zulässig.
- 8 Für die Belichtung und Belüftung von Dachräumen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der zuständigen kantonalen Fachstelle ausnahmsweise auch unkonventionelle Aufbauten möglich, wenn dies zu einer guten Lösung führt.

«Auf einer Ebene» bedeutet, dass die Dachflächenfenster auf der gleichen horizontalen Linie auf der Dachfläche einzubauen sind.

§13.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

- 1 Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse.

Stehende Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche 1.8 m ²
Liegende Lukarnen in der unteren Dachfläche	Maximalhöhe 1.15 m Maximalbreite 50 % der Gebäudelänge
Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte	Frontfläche 0.5 m ²
überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche 3.6 m ²
Glasziegelgruppen	Lichtfläche 0.4 m ²
Dachflächenfenster	Lichtfläche 0.36 m ² Maximalbreite 0.6 m
Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	Lichtfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche

Änderungen:
Bestimmungen sind neu.

- 2 Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.
- 3 Von diesen Massvorschriften kann ausnahmsweise und mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine bessere Lösung erreicht wird.

§ 14 Freiräume in der Kernzone

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zugelassen.

Die Bepflanzung hat sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu richten.

§14.1 Vorplatzbereich

- 1 Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc. Dauernde Lagerung von zweckfremden Gütern ist nicht gestattet.
- 2 Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Ausgenommen sind Unterstände für Velos, wenn sie gut gestaltet sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Eine angemessene Fläche der Vorplätze ist, wenn möglich als Grünfläche auszuweisen.
- 4 Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern).

*Änderungen:
Bestimmungen wurden ergänzt.*

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Aufgrund der grossen Bedeutung enthalten die Zonenvorschriften nun entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen.

Änderungen: Neu sind Veloabstellplätze im Vorplatzbereich möglich, jedoch nur bei guter Gestaltung.

§14.2 Hofstattbereich

- 1 Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

*Änderungen:
Bestimmungen sind neu.*

Die Hofstattbereiche sind ebenfalls wichtige Elemente des Dorfkerns, welche einer sorgfältigen Nutzung und ansprechenden Gestaltung bedürfen.

- 2 Im Hofstattbereich sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen:
 - Garagen, Schöpfe, Abstellplätze
 - Gewächshäuser
 - Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen
- 3 Freistehende Garagen sind zulässig, wenn eine ortsbildverträgliche Lösung vorliegt.
- 4 Nicht zugelassen sind Schwimmbecken.
- 5 Maximal 5 % des Hofstattbereiches können überbaut werden. Die Kleinbauten sind als eingeschossige Bauten mit einer max. Grundfläche von 20 m², einer minimalen Dachneigung von 10° und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.5 m auszuführen.

§14.3 übrige Freiräume

- 1 Die Freiräume sind ortstypisch und im Sinne der überlieferten räumlichen Gliederung zu gestalten. Soweit nicht die Interessen des Ortsbildes entgegenstehen, ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes eine naturnahe Bepflanzung mit weitgehend einheimischen und standortgerechten Arten zu wählen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zugelassen.
- 2 Kleinbauten sind bis zu einem Nutzungsmass von 5% zugelassen.

Die Bepflanzung hat sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu richten.

§14.4 Garagenrampen

Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

§14.5 Antennen und Parabolspiegel

Antennen und Parabolspiegel sind unauffällig an der Fassade oder auf dem Boden zu montieren. Sie dürfen auch auf dem Dach montiert werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird und wenn keine andere Möglichkeit besteht.

§14.6 erhaltenswerter Brunnen

Der im Plan bezeichnete Brunnen ist geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

Änderungen:

Bestimmung wurde ergänzt.

§ 15 Baugesuche in der Kernzone

- 1 Die Bewilligungspflicht in der Kernzone richtet sich grundsätzlich nach § 120 RBG sowie § 89 RBV. Baubewilligungsbehörde ist der Kanton.
- 2 Den Bauwilligen wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.
- 3 Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten (Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster, Umgebungsplan etc.) beantragen.
- 4 Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:
 - Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Parzellengrenzbereich.
 - Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Grünflächen und Bepflanzungen.
 - Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
 - Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc. bei Mehrfamilienhäusern.Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.
- 5 Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) einzutragen.
- 6 Der Gemeinderat kann die Erteilung einer Abbruchbewilligung von der Erteilung der Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig machen. Eine Abbruchbewilligung kann überdies mit der Auflage der

Änderungen:

Bestimmungen zu Baugesuchen in der Kernzone wurden ergänzt.

Der Umgebungsplan entspricht dem Baugesuchsplan für den Frei- bzw. Umgebungsraum im Rahmen von Neu- und Umbauten bzw. bei einer Um- oder Neugestaltung der baulichen Umgebung. Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.

Gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden bedürfen lediglich einer Renovationbewilligung.

Neubebauung des Grundstückes innert bestimmter Frist versehen werden. Vor Erteilung der Abbruchbewilligung kann der Gemeinderat überdies eine Bankgarantie verlangen, welche die Finanzierung des Neubaus sicherstellt.

Baulücken, welche über Jahre den gewachsenen Ortskern verändern oder stören können, sind nicht erwünscht.

- 7 Für Kleinbaugesuche sowie für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen ist gemäss § 92 RBV der Gemeinderat zuständig.
- 8 Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei erhaltenswerten und den übrigen Bauten ist die kantonale Ortsbildpflege, bei geschützten Bauten die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen.
- 9 Zur Umgebungsgestaltung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

§ 16 Erforderliche Parkplätze

- 1 Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV.
- 2 In besonderen Fällen (Restaurants, Hotels, Versammlungsräume, Gewerbebauten etc.) kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates die nach den kantonalen Richtlinien vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze erhöhen oder herabsetzen.

siehe Anhang III

E. Gewerbebezonen

§ 17 Maximale Nutzungsmasse in den G-Zonen

§17.1 Zulässige Nutzungen in den G-Zonen

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 23 Abs. 1 RBG.

RBG § 23 Abs. 1 : Gewerbebezonen und Industriezonen

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

§17.2 Hauptbauten

¹ In den Gewerbebezonen gelten folgende Nutzungsmasse:

Änderungen:

WG3 wird zur W3 und die WG2 am Hang wird zur WG3

Zone	G1	G2	G3
max. Vollgeschosszahl	frei innerhalb Gebäudeprofil		
max. Gebäudehöhe	9.5 m	13.0 m	9.5 m
max. Fassadenhöhe	frei	frei	frei
max. Gebäudelänge	frei	frei	frei
min. Grünflächenziffer	10 %	10 %	10 %

Anpassung Gebäudehöhe (IVHB)

Anpassung Fassadenhöhe (IVHB)

§17.3 Dächer

¹ In der G1 sind nur Satteldächer zulässig.

² In der G2 und G3 ist die Dachform frei.

³ Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und

Änderungen:

Bestimmung wurde ergänzt.

begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m².

§17.4 Einzelne höhere Bauteile

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden. Diese Bauteile müssen gegenüber den Fassaden deutlich zurückversetzt werden.

§17.5 Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone (W-, WG- oder Kernzone) an eine Gewerbezone, so darf in der Gewerbezone bis auf eine Tiefe von 15.0 m ab Zonengrenze nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

F. Übrige Zonen und Objekte

§ 18 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- 1 Die Bestimmungen für die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen richtet sich nach § 24 RBG. *Änderungen:
Bestimmungen sind überarbeitet. Absatz 2 ist neu.*
- 2 In der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung «betreutes Wohnen» gilt das Nutzungsmass gemäss der angrenzenden Wohnzone W2. *RBG § 24: Zonen für öffentliche Werke und Anlagen*
- 3 In den übrigen OeWA-Zonen wird die Bauweise unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in dieser Zone liegenden Grundstücke muss die Gemeinde resp. die entsprechende Institution im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen. *¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:*
a. die Gemeinwesen;
b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.
- 4 Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.
- 5 Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan Siedlung gekennzeichnet. *² Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.*
- 6 Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben. *In Ergänzung zum oben genannten Gesetzesparagrafen verpflichtet sich die Gemeinde, Freiflächen innerhalb dieser Zonen ökologisch zu gestalten und damit vorbildlich zu handeln.*

§ 19 Uferschutzzonen

- 1 Die Uferschutzzonen sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt; sie dürfen weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der begleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt. *RBV § 13: Uferschutzzonen*
- ¹ Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.*

- 2 Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege und Brücken erstellt werden. Bauten aller Art, Garten- und Erschliessungsanlagen, Kompostierungsanlagen, Terrainveränderungen, Ablagerungen sowie Einzäunungen sind nicht zulässig.
- 3 Hartverbauungen sind nach Möglichkeit im Rahmen des Unterhalts sukzessive zu entfernen und durch Uferbefestigungen unter Einhaltung der Hochwassersicherheit mit ingenieurb biologischen Massnahmen zu ersetzen. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer optimalen Wirkung für den Biotopverbund weiter zu entwickeln.
- 4 Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen im Bereich offener Gewässer ist eine Ergänzung mit Bäumen und Sträuchern gemäss Artenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung nach Absprache mit dem Gemeinderat durch den Grundeigentümer vorzunehmen. Die Anpflanzung und Verbreitung invasiver Neophyten ist aktiv zu verhindern.
- 5 Für die Berechnung der baulichen Nutzung darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden. Ist ein Parzellenteil innerhalb der Uferschutzzone der Öffentlichkeit abgetreten worden, so darf dieser ebenfalls in die Berechnung der Überbauungsziffer des angrenzenden Baulandes miteinbezogen werden, wenn dies im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

Weitere gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Gewässern und ihrem Begleit-lebensraum befinden sich in der Gewässerschutz-, Naturschutz-, Landwirtschaftsgesetzgebung etc.

§ 20 Grünzonen

- 1 Die Definition der Grünzonen richtet sich nach § 27 RBG.
- 2 Alle Massnahmen, die dem Zweck dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Übliche Gartengestaltungsmassnahmen sind zulässig, wenn diese den obigen Bestimmungen nicht widersprechen.

RBG § 27: Grünzonen

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

§ 21 Gefahrenzonen

§21.1 Allgemeine Bestimmungen

- 1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
- 2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- 3 Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

Änderungen:

Bestimmungen sind neu

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen (RBG § 30).

§21.2 Gefahrenzone Überschwemmung

- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- 2 Die massgebenden Schutzhöhen sind im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre).
- 3 Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.
- 4 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Änderungen:

Bestimmungen ist neu.

- 5 Das Terrain ist so zu gestalten, dass nach einem Überlastfall (HQ 100 bis HQ 300) bei sinkendem Wasserspiegel das Wasser nicht in Terrainmulden stehen bleibt, sondern ungehindert abfliessen kann.

§21.3 Gefahrenzone Rutschung

- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- 2 Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.
- 3 Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

Änderungen:

Die Bestimmungen sind neu.

§21.4 Gefahrenzone Steinschlag

- 1 Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden.
- 2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute die auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) zu definieren, die sich an Steinschlagereignissen mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.
- 3 Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind in der Regel auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.
- 4 Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.

Änderungen:

Die Bestimmungen sind neu.

§ 22 Gewässerraum

- 1 Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- 2 Der Gewässerraum ist eine überlagernde Schutzzone. Er kann gemäss § 46 Abs. 3 und 4 RBV ganz in die Nutzungsberechnung der jeweiligen Grundnutzungszone einbezogen werden.

Änderungen:

Die Bestimmungen sind neu.

§ 23 Archäologische Schutzzonen

- 1 Im Zonenplan Siedlung ist die folgenden Archäologische Schutzzonen enthalten:

→ Pfarrkirche St. Georg
- 2 Vor Bodeneingriffen, welche über das bisher übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen (z.B. Abgrabungen), ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

Änderungen:

Die Bestimmungen sind neu.

RBV § 19:

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

§ 24 Aussichtsschutzzone

- 1 Die Aussichtsschutzzone bezweckt die Freihaltung und Wahrung von landschaftlich besonders reizvollen Aussichtsmöglichkeiten. Von der im Zonenplan Siedlung markierten Lage der Aussichtsschutzzone aus sind Bauten, Anlagen und Bepflanzung höhenmässig soweit zu begrenzen, dass die Sicht auf den Ortskern mit dem nördlichem Baugebiet bis zum Bahnhof, sowie auf das Eisenbahnviadukt gewährleistet bleibt.
- 2 Das Sichtfeld darf durch einzelne Gebäude und Bäume teilweise unterbrochen werden. Es sind jedoch genügend grosse Durchblicke für den oben beschriebenen Gesamtblick dauernd freizuhalten.

Mit dieser Bestimmung wird erreicht, dass an einzelnen Orten entlang des Fuss- und Wanderweges die Sicht auf den attraktiven Ortsteil vollumfänglich frei bleibt.

§ 25 Mobilfunkanlagen

- 1 Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:
 1. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen und Gewerbezone G2
 2. Priorität: Gewerbezone G1 oder G3
 3. Priorität: Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen
- 2 In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist oder sinnvoll ist.
- 3 Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.
- 4 Die Baubehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.
- 5 Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

Änderungen:

Die Bestimmungen sind neu.

§ 26 Geschützte Naturobjekte

- 1 Die geschützten Naturobjekte bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Strukturen, den Schutz und die Förderung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.
- 2 Für die geschützten Naturobjekte gilt:
 - a. Ihr Bestand, ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.
 - b. Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Schutzzielen widersprechen.
 - c. Nicht zulässig sind innerhalb der Objekte Bauten, Anlagen, Bodenbefestigungen, Terrainveränderungen, Lagerplätze, Materialablagerungen sowie standortfremde Bepflanzungen.

Änderungen:

Die Bestimmungen sind neu.

- d. Das Pflügen, Düngen und Ausbringen von Bioziden ist verboten.
- 3 Im Anhang IV sind für die geschützten Naturobjekte, die Schutzziele und die spezifischen Schutz- und Pflegevorgaben verbindlich festgelegt.

§ 27 erhaltenswerte Bäume

Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

§ 28 Schutzbepflanzung

- 1 Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten zu realisieren. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.
- 2 Für die Bepflanzung sind Baum- und Straucharten gemäss der Artenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauernd zu erhalten.
- 3 Die Mindestbreite der Schutzbepflanzung beträgt zwei Meter. In Gewerbezonon gegenüber von angrenzenden Zonen mit Wohnnutzungen beträgt die Mindestbreite vier Meter. Im Bereich von Parkplätzen kann von der Mindestbreite abgewichen werden. Bei der Anordnung der Schutzbepflanzung sind betriebliche wie auch Aspekte der Verkehrssicherheit (z.B. Sichtweiten) zu berücksichtigen.
- 4 Der Gemeinderat erteilt die nötigen Weisungen an die Projektierenden und ist auch Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden sollen für Ein- und Ausfahrten u.ä.

Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).

Entlang von Strassen kann die Schutzbepflanzung auch als Hochstammbaumreihe (Allee) mit einem Baumabstand von ca. 7.5 bis 10.0 Metern realisiert werden.

§ 29 Hecken und Feldgehölze

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Gehölze prägen bzw. verbessern zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild und haben als ökologische Vernetzungselemente für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.
- 2 Die ausgeschiedenen Objekte sind in ihrem Bestand zu erhalten bzw. durch die öffentliche Hand zu ergänzen und zu pflegen.
- 3 Die Pflege (auslichten und zurückschneiden) soll periodisch alle 5 – 10 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern, indem langsam wachsende Arten seltener geschnitten werden. Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien erlassen.

§ 30 Reklamen

- 1 Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren. Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.
- 2 Alle dauernden Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m², sind bewilligungspflichtig.

G. Definition und Berechnungsarten

§ 31 Überbauungsziffer

- 1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Änderung: Die Überbauungsziffer ist neu.

§ 32 Bruttogeschossfläche

- 1 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
 - Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern.
 - Alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.0 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.0 m beträgt.
 - Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe).
 - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
- 2 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
 - Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone.
 - Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
 - Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten bis zu 20 cm, welche sich durch die Wärmedämmung oder durch Anlagen zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien ergeben.

siehe Skizze Abbildung 5 in Anhang II

Die Einhaltung der Bruttogeschossfläche muss im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachgewiesen werden. Entsprechende Berechnung ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

Lufträume ohne Nutzung werden nicht der BGFH angerechnet. Galerien, welche in den Luftraum ragen hingegen schon.

gemäss Art. 45 Abs. 4 EnG

§ 33 Grünflächenziffer

- 1 Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.
- 3 Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 cm Dicke überdeckt und bepflanzte sind sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.
- 4 Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m² pro Baum zur Grünfläche gerechnet.
- 5 Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.
- 6 Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

Änderungen:

Bestimmungen sind neu.

Zur Grünfläche werden zudem gezählt:

- Flächen mit Rasengittersteinen
- Flächen unter überragenden Dachflächen bis 1 m ab Fassade, sofern sie die Voraussetzungen von Abs. 2 erfüllen
- Landwirtschaftsflächen

Abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet.

Flächen auf unterirdischen Bauten mit einer grossen Überdeckung können ausnahmsweise zur anrechenbaren Grünfläche gerechnet werden.

§ 34 Anrechenbare Grundstücksfläche

- 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.
- 2 Parzellenteile, die in einem botanischen Einzelobjekt oder einer Grünzone liegen, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.
- 3 Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.
- 4 Bei der Berechnung der Grünflächenziffer können abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden.

Änderung: Die Bestimmung der anrechenbaren Grundstücksfläche ist neu gemäss IVHB.

§ 35 Vollgeschosse

- 1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

siehe Skizze Abbildung 6 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 36 Untergeschosse

- 1 Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 0.8 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.
- 2 Die Länge einer Abgrabung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.0 m tief sein.

siehe Skizze Abbildung 7 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Die maximale Untergeschosshöhe wird an jeder Fassade gemessen, alle Messwerte addiert und durch die Anzahl Fassaden dividiert. Das Resultat darf 0.8 m nicht überschreiten.

siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II

§ 37 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1.2 m nicht überschreiten.

- *siehe Skizze*
- **Abbildung 8 Dachgeschoss**
in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 38 Attikageschosse

- 1 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.
- 2 Die Aufbaute darf maximal 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann bergseitig auf zwei Seiten bis zu 2/3 der Gebäudelänge fassadenbündig erstellt

- *siehe Skizze*
- **Abbildung 9 Attikageschosse (§**
in Anhang II

werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

Die Bestimmung wurde bereits im Jahr 2015 gemäss IVHB umgesetzt.

- 3 Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen, etc. sind von dieser Regelung ausgenommen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.3 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

§ 39 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

siehe Skizze Abbildung 10 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 40 Fassadenhöhe

- 1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Allfällige Attikageschosse zählen nicht zur Fassadenhöhe.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist angepasst aufgrund der Umsetzung IVHB.

Die Oberkante der Dachkonstruktion ist bei Flachdächern die Oberkante der massiven Brüstung.

§ 41 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

- *siehe Skizze Abbildung 12 Fassadenflucht und Fassadenlinie (§ 41 und § 42)*

Abbildung 12 Fassadenflucht und

in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Folgende Gebäudeteile dürfen gem. § 53 RBV die Fassadenflucht überragen:

a. Haupt- und Vordächer bis 1 m,

b. offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Gebäudelänge ausmachen, bis 1.00 m,

c. andere Bauteile bis 0.50 m

§ 42 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

- siehe Skizze
- Abbildung 12 **Fassadenflucht** und

in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 43 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

siehe Skizze Abbildung 13 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 44 Massgebendes Terrain

- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
- 2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- 3 Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 45 Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht

siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II

mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Änderungen: Die Bestimmung ist geändert aufgrund der Umsetzung IVHB.

- 2 Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.0 m erhöht werden.
- 3 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 46 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

- siehe Skizze
- **Abbildung 14 Gebäudelänge (§**

in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist geändert aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 47 Klein- und Anbauten

- 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.
- 2 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

siehe Skizze Abbildung 15 in Anhang II

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

H. Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

§ 48 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 alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie:

- Stellung, Firstrichtung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse
- Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung
- Materialwahl und Farbgebung
- Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung

§ 49 Umgebungsgestaltung

- 1 Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen. Das Pflanzen von invasiven Neophyten (z.B. Kirschlorbeer, Goldrute) ist nicht zulässig.
- 2 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Unbebaute Bodenflächen sind möglichst wasserdurchlässig auszugestalten.

Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten.

Ruderalflächen sind Standorte mit steinigem, humusarmem Untergrund wie z.B. Kies- und Mergelplätze, auf welchen die Entstehung einer Vegetation möglich ist.

§ 50 Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauung

§50.1 Quartierplanungen

- 1 Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Er kann die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

§ 37 RBG: Zweck

¹Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

- 2 Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.
- 3 Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.
- 4 Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:
 - Die haushälterische Nutzung des Bodens,
 - die Wohnqualität,
 - die Einpassung in die Nachbarschaft,
 - das Orts- und Landschaftsbild,
 - die Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
 - die Parkierungsanordnung,
 - die Lärmimmissionen,
 - Wohnraum für Alterswohnungen,
 - die zentrale Wärmeerzeugung,
 - die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze),
 - den Freiflächen und Kinderspielplätzen
 - die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich.
- 5 Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

ausgerichtete Überbau-ung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

§ 40 RBG: Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung

¹Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichen-de Bestimmungen enthalten.

Die nebenstehenden Kriterien sollen die wohngyienisch, architektonisch und städtebaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

§50.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- 1 In den W- und WG-Zonen kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie der Überbauungsziffer, der Fassaden- und Gebäudehöhe sowie der Dachgestaltung gestatten, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2'000 m² nach einem einheitlichen Plan überbaut werden.
- 2 Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Er ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird im Sinne der Zielsetzungen der Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

zu erklären. Der Plan wird somit zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung.

- 3 In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximalen Werte möglich:

Änderungen:

Die Werte wurden angepasst.

Zonenkriterien	Zone W2	Zone W3	Zone WG2	Zone WG3
Überbauungsziffer	30 %	28 %	30 %	30 %
Gebäudelänge	35.0 m	35.0 m	35.0 m	35.0 m
Gebäudehöhe	12.2 m	15.5 m	14.2 m	14.2 m

- 4 Abweichungen von den Zonenvorschriften dürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohngygienisch gute Projekte gewährt werden.

Die Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohngygienische, die architektonische und städtebauliche Qualität von bestehenden oder neuen Gesamtüberbauungen (im Sinne von § 37 RBG).

- 5 Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

§ 51 Lärmempfindlichkeitsstufen

Es gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen. Bei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) richtet sich die Lärmempfindlichkeitsstufe nach der Zweckbestimmung:

Die Bestimmung ist neu und ersetzt den bis anhin geltenden, separaten Lärmempfindlichkeitsstufenplan.

LES II:

- Wohnzone 2-geschossig W2
- Wohnzone 3-geschossig W3
- Wohn- und Geschäftszone WG2
- Wohn- und Geschäftszone WG3
- OeWA «Kirchareal, Friedhof»
- OeWA «Friedhof»
- OeWA «Pfarrhaus»
- OeWA «Gemeindeverwaltung»
- OeWA «Schule, Sportanlage, Verwaltung, öffentliche Sicherheit, Werkhof, Feuerwehrmagazin»
- OeWA «betreutes Wohnen»

LES III:

- Kernzone
- OeWA «öffentlicher Platz, Sammelstelle, Parkierung»
- Gewerbezone G1
- Gewerbezone G2
- Gewerbezone G3

§ 52 Vogelschutz

Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

siehe „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach.

§ 53 Pflichtparkplätze

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV.

siehe Anhang III

§ 54 Ausnahmegewilligungen

Der Gemeinderat kann im Einzelfall in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bei der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften dieses Zonenreglements beantragen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder in Bezug zum Ortsbild bessere oder vernünftiger Lösung verunmöglicht
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz und der Energieeinsparung dienen
- für Bauten, welche nach altem Baureglement erstellt wurden
- für ausgesprochene Härtefälle

Die Gewährung von Ausnahmen ist an klare Voraussetzungen gebunden um Willkürentscheide auszuschliessen.

Zu erwähnen ist die Möglichkeit für Ausnahmen bei der Nutzung bestehender Bauvolumen.

D. h. vorbestandene Bauten können mittels einer Ausnahmegewilligung ausgebaut werden, auch wenn die geltenden Ziffern bereits überschritten sind.

Die Bauherrschaft hat bei allfälligen Ausnahmeanträgen zuhanden des Gemeinderats die Nachweise des überwiegenden, öffentlichen Interesses an der Ausnahme gegenüber dem Privatinteresse, der gesetzlichen Grundlage sowie der Schaffung keines Präjudizes zu erbringen.

§ 55 Wohnwagen und Wohnmobile

Wohnwagen und Wohnmobile dürfen ohne Bewilligung nicht länger als zwei Tage auf öffentlichem Areal oder auf Pflichtparkplätzen abgestellt werden.

Dieser Artikel verhindert den Missbrauch von öffentlichen Parkierungs- oder Pflichtparkplätzen (gemäss Anhang III).

§ 56 Kompostier- und Sammelstellen

Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig.

*Änderungen:
Diese Bestimmung ist neu. Sie schafft Klarheit über die Zulässigkeit solcher, in den Quartieren oftmals umstrittenen Einrichtungen.*

§ 57 Schlussbestimmungen

§57.1 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften, insbesondere der Bedingungen bezüglich der Allgemeinen Einpassung (Abschnitt H), im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.
- 2 Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen möglichst zu vermeiden, wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Vorhaben sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung bereits im Entwurfs- bzw. Skizzenstadium dem Gemeinderat zur Vorabklärung zu unterbreiten.

§57.2 Ergänzende Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien, Vollzugshilfen und Inventare erlassen. Diese dienen dem Gemeinderat bei

Diese Bestimmung ist neu.

der Beurteilung von Baugesuchen und Sondernutzungsplanungen.

§57.3 Fachberatung

- 1 Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen durch unabhängige Fachleute beraten lassen.
- 2 Zur Beurteilung von Bauvorhaben im Dorfkern kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die mehrheitlich aus auswärtigen unabhängigen Architektur- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.
- 3 Der Gemeinderat kann die Kosten für Fachberatungen auf den Gesuchsteller überbinden.

§57.4 Zuwiderhandlungen

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

§57.5 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse oder einzelne Bestimmungen davon, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Dorfkern Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Zonenvorschriften aus dem Jahr 2002 inkl. den dazugehörenden Mutationen.

§57.6 Anpassung der Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese gesamthaft zu revidieren.

Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Ortsplanungen regelmässig überprüft und bei geänderten Verhältnissen der neuen Situation angepasst werden. Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre.

§57.7 Rechtskraft

Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Dorfkern, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. vom

Leiterin Gemeindeverwaltung

Planauflage:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. vom

Anhang

Anhang I: Gesetzesgrundlagen

Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

Gesetzesgrundlagen Bund

FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung zum WaG

Gesetzesgrundlagen Kanton

DHG	Kantonaes Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonaes Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
NLG	Kantonaes Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonaes Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
USG (K)	Kantonaes Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991

Anhang II: Skizzen

Abbildung 1 Dachaufbauten (§ 6.3)

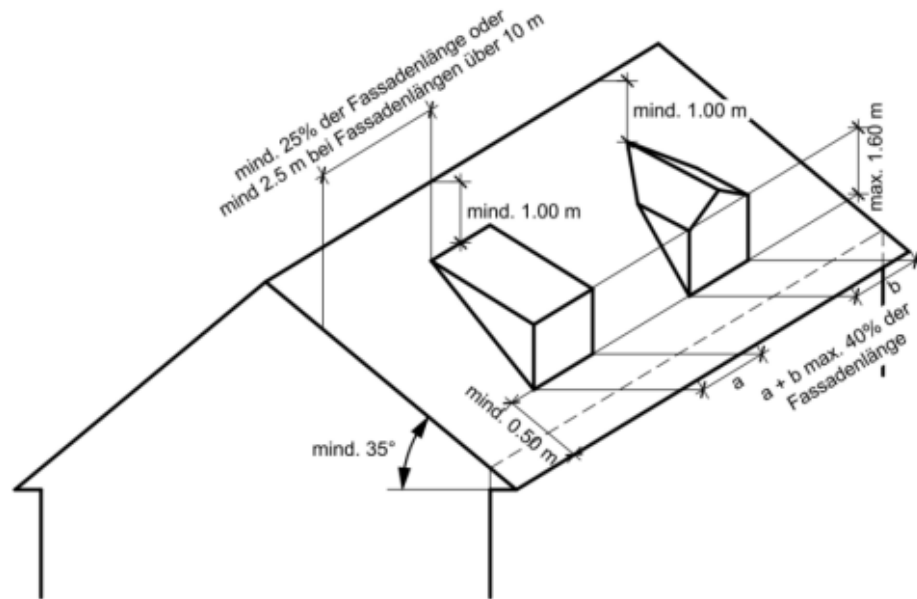


Abbildung 2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 7.1)

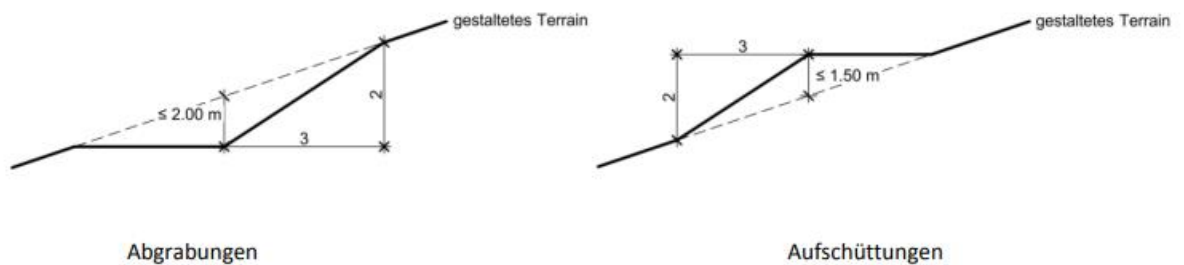


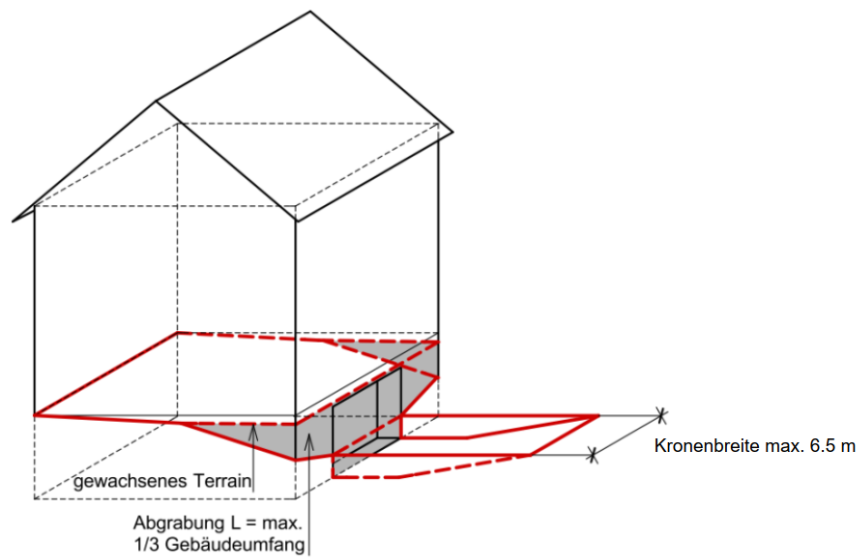
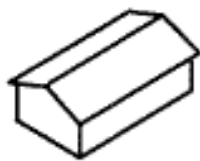
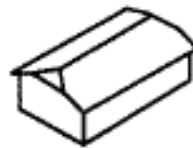
Abbildung 3 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 7.2 und § 36)**Abbildung 4 **Beispiele Dachgestaltung in der Kernzone (§ 13.1)***Satteldach**Krüppelwalmdach*

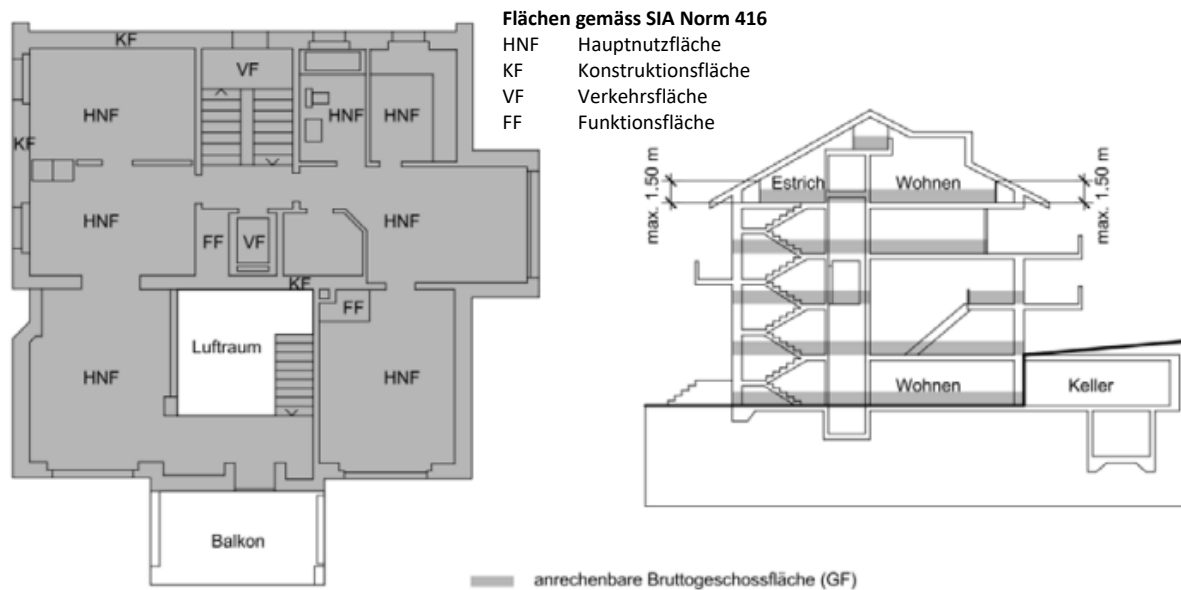
Abbildung 5 **Bruttogeschossfläche (§ 32)**

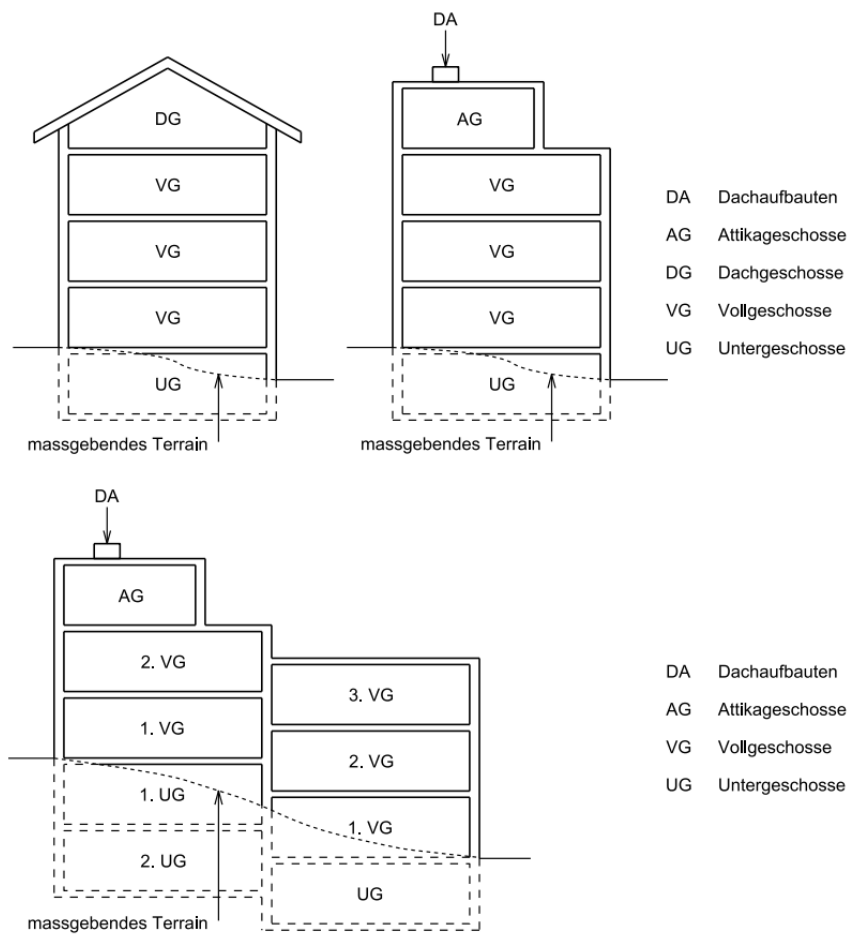
Abbildung 6 **Geschosse (§ 35)**

Abbildung 7 Untergeschosse (§ 36)

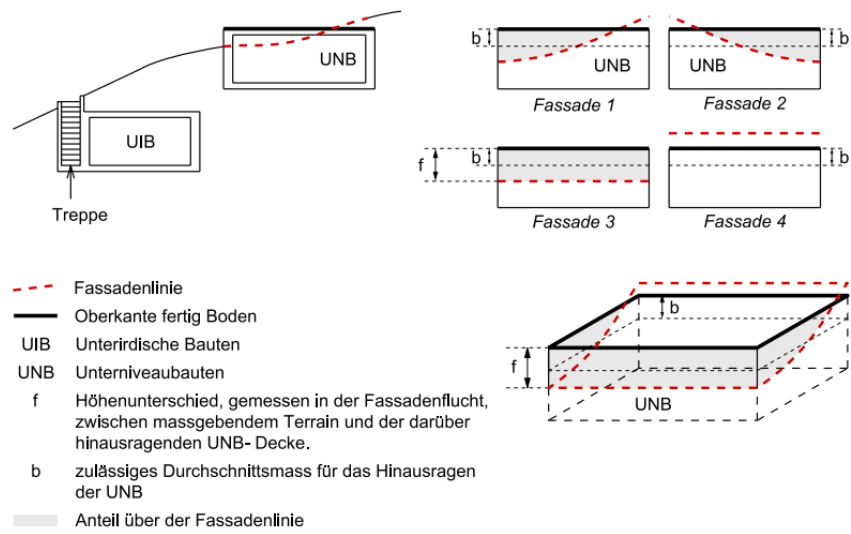
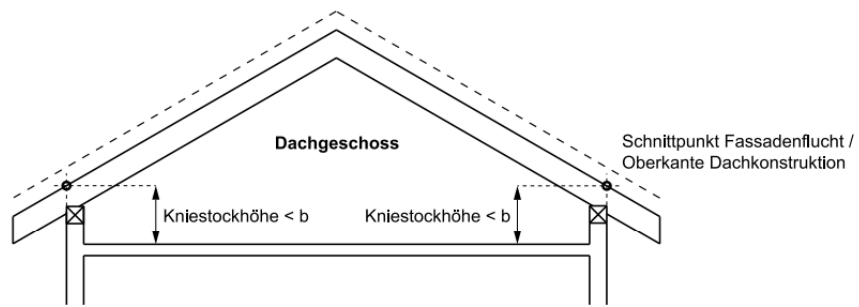
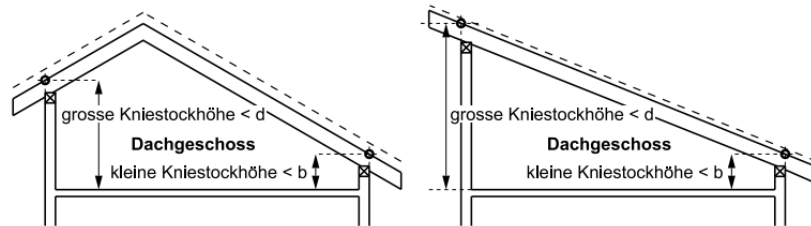


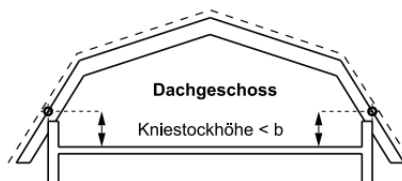
Abbildung 8 Dachgeschosse (§ 37)



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

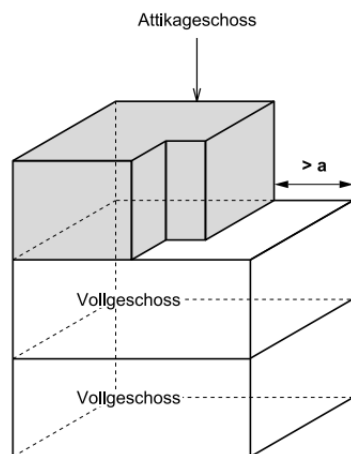


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Abbildung 9 Attikageschosse (§ 38)



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

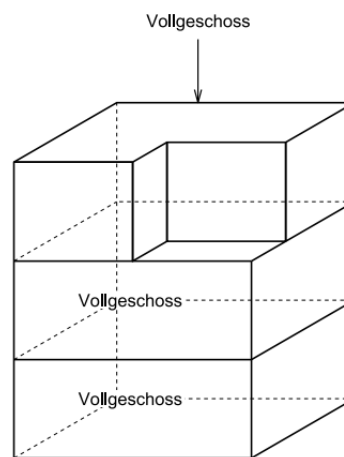
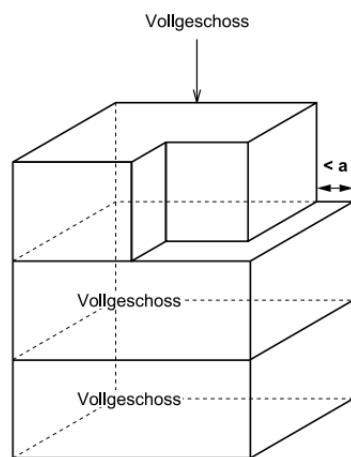


Abbildung 10 Kniestockhöhe (§ 39)

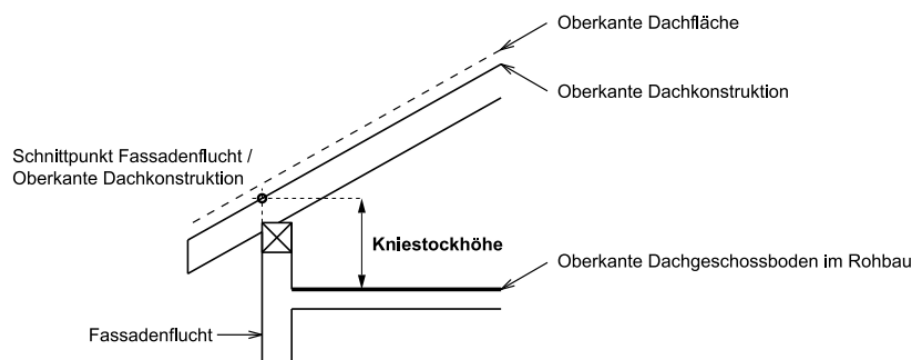


Abbildung 11 Fassaden- und Gebäudehöhe (§ 39 und § 45)

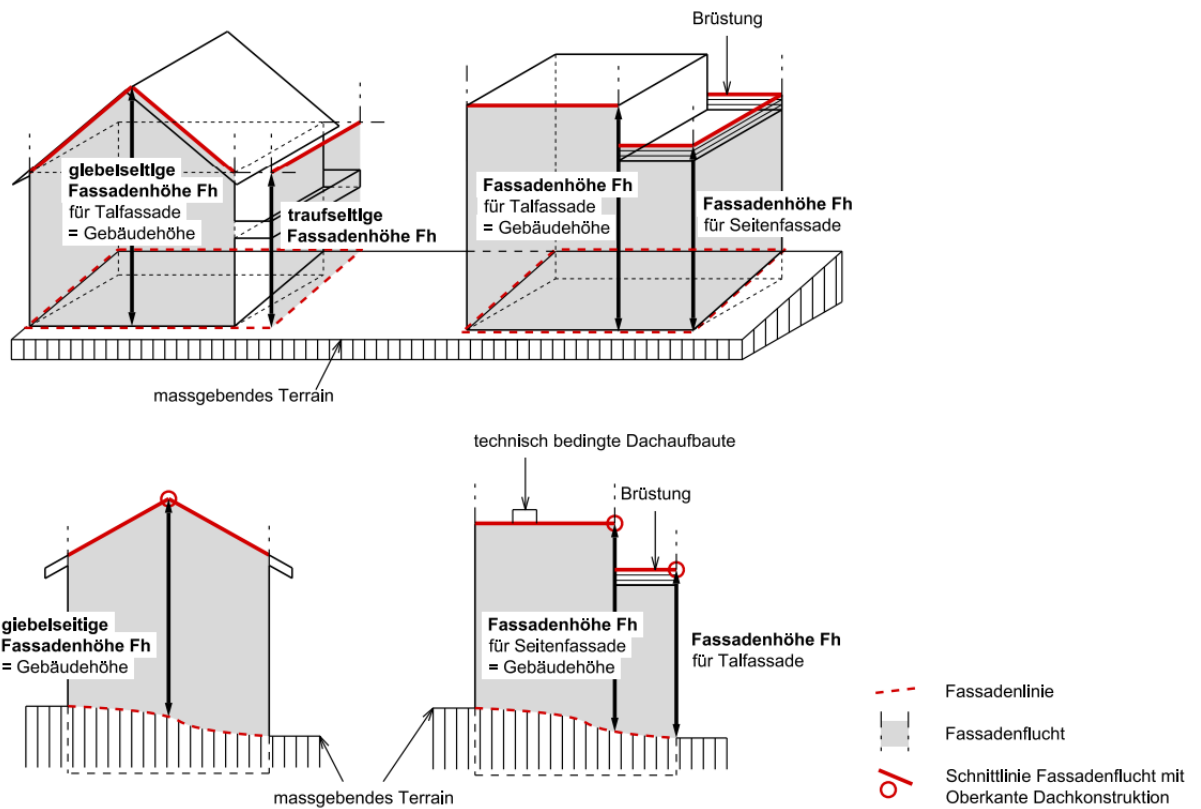


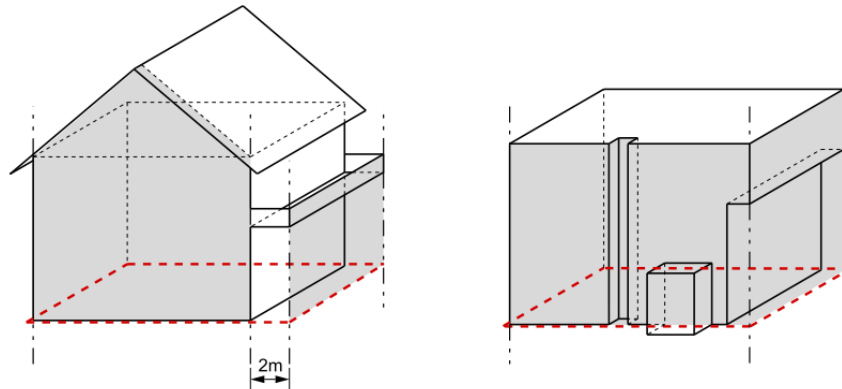
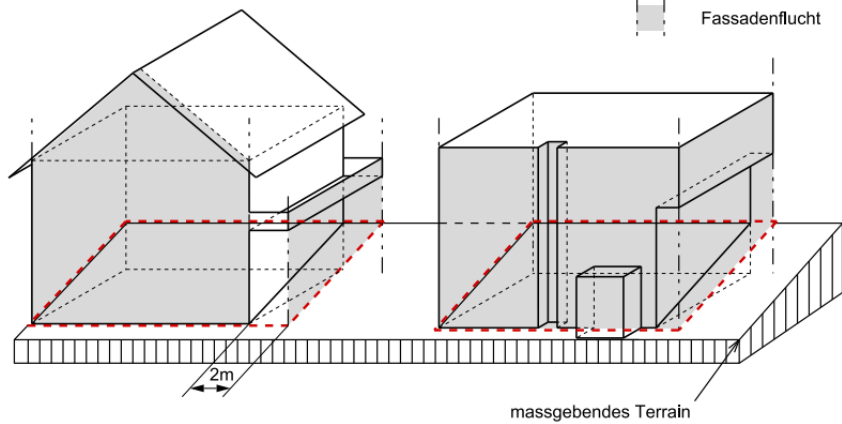
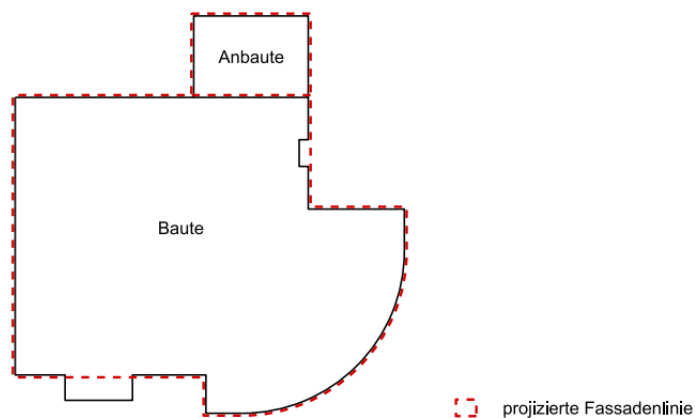
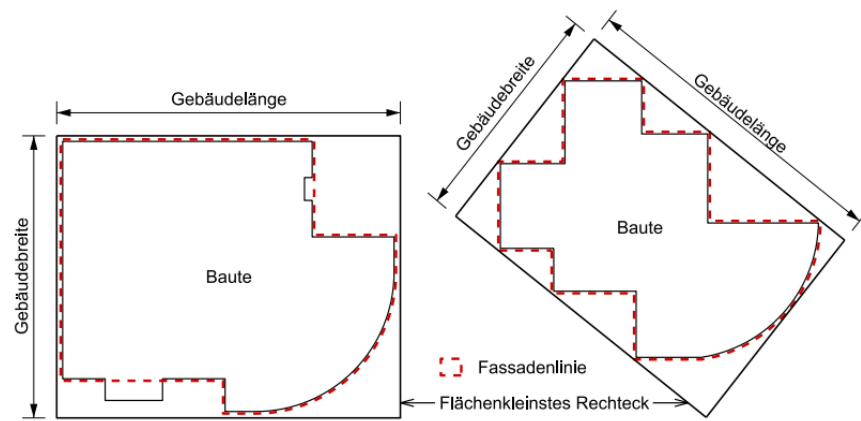
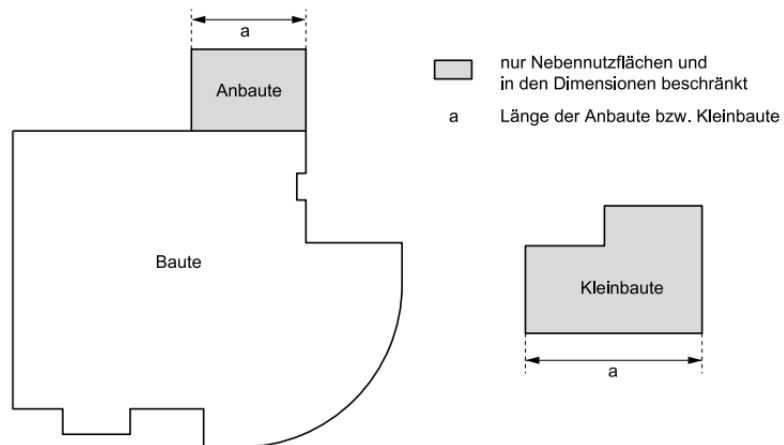
Abbildung 12 **Fassadenflucht und Fassadenlinie (§ 41 und § 42)***Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)**Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)*Abbildung 13 **Projizierte Fassadenlinie (§ 43)**

Abbildung 14 **Gebäudelänge (§ 46)**Abbildung 15 **Klein- und Anbauten (§ 47)**

Anhang III: RBV-Anhang 11/1

Grundwerte für Berechnung des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte ¹ zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf Autoparkplätze	
		Autoparkplatz (AP) pro	
	Auf der Basis der BGF	Stammplatz ² GS	Besucher- autoparkplatz ³ GB
Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartier- planungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		AP/Wohnung 1	AP/Wohnung ⁴ 0.3
Dienstleistungen Schalterbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Arbeitsplatz 0.3
Übrige		0.4	0.2
Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe ⁵	1 Arbeitsplatz pro 60-200 m ² BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Arbeitsplatz 0.1
Grossbetriebe		Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Verkaufsgeschäfte Wenig kundenintensive (Buchhandlung, Bijouterie etc.)	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/m ² VF 0.03
Kundenintensiv Laden bis 500 m ²	VF = 0.7xBGF	0.4	0.06
Supermarkt bis 1000 m ²	VF = 0.7xBGF	0.4	0.08
Einkaufszentren über 1000 m ² VF	VF = 0.7xBGF	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Restaurant	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF 1 Sitzplatz pro 2-4 m ² BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Sitzplatz 0.3
Andere	Literatur	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
BGF = Bruttogeschossfläche GB = Grundbedarf Besucherplätze GS = Grundbedarf Stammplätze AP = Autoparkplätze VF = Verkaufsfläche		Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100 % Auto- parkplätze (unreduziert) bereitzustellen	

1 Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend

2 Jeder Pflicht-Autoparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

3 Jeder Pflicht-Autoparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

4 Jeder angefangene Autoparkplatz zählt voll

5 Niedriger Wert Produktion / Hoher Wert Lager

Anhang IV: Schutz- und Pflegebestimmungen zu den geschützten Naturobjekten

(Die Schutzziele sowie Schutz- und Pflegemassnahmen gelten als rechtsverbindlicher Bestandteil der Zonenplanung Siedlung)

ALLEE

Moosmatt

Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **AI 1**

Beschreibung:	Baumallee aus fünf Berg-Ahornen. Die Bäume sind nicht gross, jedoch spielen sie eine wichtige Rolle, sowohl als Schattenspenden als auch als Nistmöglichkeiten.
Bedeutung:	bemerkenswert
Schutzziel:	Bäume erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen.

EINZELBAUM

Rümlingen

Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 1**

Beschreibung:	Zwei alte Sommerlinden beim Friedhof. Reich an Habitatstrukturen. Die Baumscheibe ist kiesig.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Baumscheibe begrünen.

Chillmatt

Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 2**

Beschreibung:	Zwei Bergahorne bei der Schule. Sie sind nicht sehr alt/gross, bieten aber einige Nistmöglichkeiten. Beide tragen Nistkästen, die von der Schule in Zusammenarbeit mit dem Werkhof angebracht wurden.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Nistkästen gelegentlich kontrollieren.

Chillmatt

Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 3**

Beschreibung:	Zwei Bergahorne bei der Schule. Sie sind nicht sehr alt/gross, bieten aber einige Nistmöglichkeiten. Mit einem Nistkasten, welcher
---------------	--

	von der Schule in Zusammenarbeit mit dem Werkhof angebracht wurde.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Nistkasten gelegentlich kontrollieren.

RisiholdeNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 6**

Beschreibung:	Sehr grosse Linde, reich an Habitatstrukturen.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

HoraiNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 7**

Beschreibung:	Eine alte Winter-Linde teilweise mit Efeu und Misteln bewachsen. Sie erfüllt eine Vernetzungsfunktion zum dahinter liegenden Wald. Bereits vorhanden im alten Naturinventar von 1987.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

GrünenmattNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 8**

Beschreibung:	Grosse Robinie. Obwohl es sich um einen invasiven Neophyten handelt, ist diese Pflanze sehr gross und bietet Unterschlupf und Nistmöglichkeiten für verschiedene Kleintiere sowie eine Nektarquelle für verschiedene Bestäuber.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Ausbreitung weiterer Robinien verhindern.

ChamberNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 9**

Beschreibung:	Grosser, alter Nussbaum bei einer extensiven Wiese. Er bietet Unterschlupf und Nistmöglichkeiten für verschiedene Kleintiere.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten

Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
-----------------------------	---

MoosmattNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 11**

Beschreibung:	Markanter Ahorn in einem privaten Garten, welcher Strukturhabitate für verschiedene Vögel und Kleintiere bietet.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 12**

Beschreibung:	Markante Sommerlinde auf einem Parkplatz, teilweise mit Efeu bewachsen. Die Baumscheibe ist sehr klein.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Evtl. Baumscheibe vergrössern und begrünen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 13**

Beschreibung:	Grosse, teilweise mit Efeu bewachsene Platane. Obwohl es sich nicht um eine einheimische Art handelt, ist sie aufgrund ihrer imposanten und reichhaltigen Struktur sehr wertvoll. Sie befindet sich in einem Garten mit mehreren alten Bäumen.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 14**

Beschreibung:	Obwohl der Tulpenbaum keine einheimische Art ist, ist dieser Baum aufgrund seiner reichhaltigen Strukturierung wertvoll. Er befindet sich in einem Garten mit mehreren alten Bäumen.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 15**

Beschreibung:	Alter Silber-Ahorn in einem Privatgarten. Der markante Baum bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere. Nicht einheimische Art, aber wertvolles Exemplar.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 16**

Beschreibung:	Markante Eibe in einem Privatgarten mit mehreren Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 17**

Beschreibung:	Sommer-Linde bei der Kirche. Sie bietet Strukturhabitate für Vögel und Kleintiere.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

ChillmattNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 20**

Beschreibung:	Nussbaum beim Schulgarten. Der Baum ist markant und bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

ChalchofeNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 21**

Beschreibung:	Der Nussbaum strukturiert die Gehölzgruppe, in welcher er steht. Er bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

FELDGEHÖLZE**Horai**Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Fe 1**

Beschreibung:	Sehr heterogene Gruppe von Sträuchern und Bäumen, reich an einheimischen Arten. Sie hat eine gute Verbindungsfunktion zwischen der darunter liegenden Wiese und dem dahinter liegenden Wald.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Gehölze selektiv schneiden. Neophyten bekämpfen. Strukturen anbringen (Asthaufen).

MoosmattNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Fe 3**

Beschreibung:	Feldgehölz mit verschiedenen einheimischen Arten und einem wertvollen Nussbaum. Der Krautsaum fehlt.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Gehölze selektiv schneiden. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen, die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen.

HECKE**Breiti**Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **He 1**

Beschreibung:	Hochhecke mit Krautsaum (1 m breit). Sie ist eher artenarm, da der Hartriegel teilweise dominiert. Die Gehölze weisen unterschiedliche Höhen auf.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum der Hecke erhalten und fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen, die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen.

Grünmatt, BreitiNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **He 2**

Beschreibung:	Heterogene Hochhecke mit einem 1-5 m breiten Wiesenstreifen entlang der Hauptstrasse. Diese Fläche liegt im Reptilieninventar. Die Schaffung von Kleistrukturen (z.B. Ast-/Steinhaufen anbringen) und Einbuchten könnte das Vorkommen von Reptilien fördern.
Bedeutung:	wertvoll

Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum der Hecke erhalten und fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen. Strukturen anbringen.

WIESE**Horai**Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Wi 1**

Beschreibung:	Grossflächige, artenreiche und extensive Weide an einem West-exponierten Hang. Die Weide weist verschiedene Magerwiesen-Arten auf. Es ist eine Biodiversitätsförderfläche (BFF) mit einer heterogenen Gehölzgruppe.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	Erhaltung und Förderung Magerwiesen-Arten in den Gehölzstrukturen
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen.

RisiholdeNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Wi 8**

Beschreibung:	Kleine, aber artenreiche Wiese an einer Böschung neben dem Bahnhof Rümlingen. Sie kann als Trittstein der Vernetzung zwischen benachbarten Wiesen dienen. Daneben liegt die grössere und artenreiche Magerwiese Wi 2 des Kulturlandplans 2020.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und Mähgut abführen.