

Gemeinde Roggenburg

Zonenreglement Siedlung

Nachführung Dezember 2003

Mutation 2020

Vom Regierungsrat genehmigt

Mit Beschluss Nr. 2022-731 vom 10.05.2022

Proj.Nr. 133.5.441-11

9. Dezember 2003

SUTTER
Ingenieur- und Planungsbüro AG

Hooland 10, 4424 Arboldswil
Rufsteinweg 1, 4410 Liestal

Tel. 061 / 931 15 50 Fax 931 30 25
Tel. 061 / 921 55 44 Fax 921 55 42

INHALTSVERZEICHNIS	<u>Seite</u>
1. ERLASS	4
2. EINLEITUNG	4
2.1 Bestandteile, Ziele	4
2.2 Geltungsbereich	4
2.3 Gliederung des Siedlungsgebietes	4
3. ZONENTABELLE	5
4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	6
4.1 Bauliche Nutzung	6
4.1.1 Massgebende Parzellenfläche	6
4.1.2 Bebauungsziffer	6
4.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	6
4.1.4 Parzellierung	7
4.2 Geschosshöhe	7
4.3 Gebäudeprofil	7
4.3.1 Gewachsenes Terrain	7
4.3.2 Fassadenhöhe	7
4.3.3 Gebäudehöhe	7
4.3.4 Abgrabungen am Gebäude	8
4.3.5 Versetzte Geschosse	8
4.3.6 Höhere Bauteile	8
4.3.7 Gebäudelänge	8
4.3.8 Schwierige topographische Verhältnisse	8
4.4 Gestaltung der Bauten	8
4.4.1 Gebäudekategorien	9
4.4.2 Gebäudekategorie „erhaltenswerte Bausubstanz“	9
4.4.3 Gebäudekategorie „übrige Bauten“	9
4.5 Umgebungsgestaltung	9
4.5.1 Geländeänderungen	9
4.5.2 Naturnahe Gestaltung	9
4.5.3 Lagerplätze	10
4.5.4 Reklameeinrichtungen	10
4.5.5 Umgebungsplan	10
4.6 Schützenswerte Einzelobjekte	10
4.7 Immissionsschutz	10
4.8 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	11
4.9 Quartierplanung	11
4.10 Parkierung	12
5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	13
5.1 Kernzone	13
5.1.1 Nutzungsart in der Kernzone	13
5.1.2 Gestaltung der Bauten und Anlagen	13
5.1.3 Abbrüche	13
5.1.4 Dachgestaltung	13

5.1.5	Gestaltungsrichtlinien	14
5.2	Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen	14
5.2.1	Nutzungsart in Wohnzonen	14
5.2.2	Nutzungsart in der Wohn-/Geschäftszone	14
5.2.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	14
5.3	Spezialzone Freiraum	15
5.4	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	15
5.5	Denkmalschutzzone	15
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
6.1	Vollzug	16
6.2	Ausnahmen	16
6.3	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	16
6.4	Aufhebung früherer Beschlüsse	16
6.5	Inkrafttreten	16
7.	BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG	17

1. ERLASS

Die Einwohnergemeinde erlässt gestützt auf § 2 und § 5 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 das nachfolgende Zonenreglement Siedlung.

Wo Teile der Zonenvorschriften bereits mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt sind, wird im Reglementstext orientierungshalber auf die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen.

Sämtliche in Kursivschrift und eingerahmt dargestellten Texte sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1999 und deshalb nicht Gegenstand des Reglementsbeschlusses.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

2. EINLEITUNG

2.1 BESTANDTEILE, ZIELE

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenplan Siedlung, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement Siedlung.

2

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

3

Die Ziele der Zonenvorschriften ergeben sich aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), (vgl. RBG §§ 3 und 15).

2.2 GELTUNGSBEREICH

1

Gegenstand der Zonenvorschriften Siedlung sind die im Zonenplan als rechtsverbindlicher Planinhalt bezeichneten Bestandteile.

2

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Bestandteile dienen zur Erläuterung.

2.3 GLIEDERUNG DES SIEDLUNGSGEBIETES

Das Siedlungsgebiet, abgegrenzt durch die Siedlungsbegrenzungslinie im Zonenplan Siedlung, gliedert sich in unterschiedliche Nutzungszonen, Bauzonen, Schutzzonen und Spezialzonen.

3. Zonentabelle

Zonenart	Kernzone		Wohn-/ Ge- schäftszone	Wohnzone	
	K2i	K2a		W2	W1
Zonenbezeichnung			WG2	W2	W1
Richtgrösse Vollgeschosszahl (siehe Art. 4.2)	2		2	2	1
Lärm- Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 4.8)	III		II / III (Art. 5.2.2)	II	II
Zulässige Wohnungen	frei		frei	frei	frei
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4.1.2)	45	25 35	25	25	15 20
Maximale Fassadenhöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 4.3.2)	8.0		7.5	7.5	5.0
Maximale Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 4.3.3)	15.5		12.5	11.5	9.0
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 4.3.7)	Frei		25.0	25.0	20.0
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptbau- ten	Sattel- Walmdach 40° Art. 5.1.4		Sattel-, Walm- , Pultdach 15°	Sattel-, Walm- , Pultdach 15°	Sattel-, Walm- , Pultdach 15°
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Nebenbau- ten	Frei Art. 5.1.4		frei	frei	frei
Dachaufbauten	Zulässig Art. 5.2.3		zulässig	zulässig	zulässig
Spezifische Reglementsartikel	4 5.1		4 5.2	4 5.2	4 5.2

4.9 Quartierplanung

§37 Abs. 1 RBG

Quartierpläne bezwecken eine häusliche Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

§38 Abs. 1 RBG

Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest.

§40 Abs. 1 RBG

Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

1

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von RBG §§ 37 bis 47 ist in jeder Bauzone möglich.

2

Wenn die nachfolgenden Bestimmungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Maximal zulässige Bebauungsziffer: K2i: 50 %, K2a: ~~35%~~ 40 %, WG2: 30 %, W1-20%.
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann soweit abgewichen werden, als der Zonencharakter noch gewahrt bleibt
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe und standortgerechte Umgebungsgestaltung
- Gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild

5.6 Gefahrenzonen

5.6.1 Gefahrenzone allgemein

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.

5.6.2 Überschwemmung

1

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

2

Die Schutzhöhe ist im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientiert sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre). Als Messbasis für die Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain in unmittelbarem Nahbereich des zu schützenden Objektes.

3

Gebäudeteile, welche unterhalb der Schutzhöhe liegen, sind so auszugestalten, dass keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können. Unterhalb der Schutzhöhe sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

4

Gebäudehüllen unterhalb der Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

5

Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden- und Gebäudehöhe ab dem tiefsten Punkt des aufgeschütteten Terrains, jedoch höchstens ab der Schutzhöhe gemessen.

4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

4.1 BAULICHE NUTZUNG

4.1.1 Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat. (RBV § 46 Abs. 1)

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden. (RBV § 46 Abs. 2)

Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen. (RBV § 46 Abs. 3)

Für kommunale Strassen und Anlagen abgetretenes Land darf in die Berechnung der massgebenden Parzellenfläche einbezogen werden, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

4.1.2 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. (RBV §46)

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, usw. im Umfang von 20 m² pro Wohneinheit
- Vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung
- Aussentreppen (ohne Hapterschliessungstreppen für Obergeschosse), Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- In einem Hauptbaukörper untergebrachte Garagen bis zur halben Garagenfläche, jedoch max. 20 m² pro Garage
- Pergolen
- unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.

4.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. (RBV § 50)

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

4.1.4 Parzellierung

Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden. (RBV § 51 Abs. 1)

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden. (RBV § 51 Abs. 2)

Sofern im Rahmen der Zonenvorschriften die bauliche Nutzung erhöht wird, hat der Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde zu überprüfen, ob die Baubeschränkungen aufzuheben sind. (RBV § 51 Abs. 3)

4.2 GESCHOSSZAHL

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

4.3 GEBÄUDEPROFIL

4.3.1 Gewachsenes Terrain

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. *der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder*
- b. *der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.*

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt. (RBV § 8)

4.3.2 Fassadenhöhe

1

Die traufseitige Fassadenoberkante (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion) darf maximal um die in der Zonentabelle angegebenen Fassadenhöhen über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen.

2

Die zulässige Fassadenoberkante gilt für den ganzen Baukörper mit gleichem Geschossniveau.

4.3.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

4.3.4 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu 1.50 m Höhe und bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig.

2

Abgrabungen von über 1.50 m Höhe sind für Garagen und Eingänge gestattet.

4.3.5 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind Fassaden- und Gebäudehöhe für jedes Niveau separat einzuhalten.

4.3.6 Höhere Bauteile

Einzelne höhere Bauteile, wie Kamine, Liftaufbauten usw., die technisch bedingt und in Bezug auf ihre Abmessungen von untergeordneter Bedeutung sind, können die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

4.3.7 Gebäudelänge

1

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise müssen nicht zur Gebäudelänge zählende An- und Zwischenbauten eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche aufweisen als der Hauptbaukörper.

3

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukuben zu verhindern, kann die Bewilligungsbehörde verlangen, dass über 20 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal abgesetzt oder gegliedert werden.

4.3.8 Schwierige topographische Verhältnisse

Bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbau der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisationstechnischen Gründen können bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Abgrabungen am Gebäude Ausnahmen bewilligt werden.

4.4 GESTALTUNG DER BAUTEN

Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern, dass auf wertvolle Objekte Rücksicht genommen wird, insbesondere auf:

- a. wertvolle Orts- und Landschaftsbilder,
- b. für das Wohnumfeld wertvolle Innenhöfe,
- c. für das Siedlungsgebiet wichtige Baumbestände. (RBG § 104)

4.4.1 Gebäudekategorien

1

Zum Schutz des Ortsbildes werden die bestehenden Bauten in folgende Gebäudekategorien unterteilt:

- Kategorie „erhaltenswerte Bausubstanz“
- Kategorie „übrige Bauten“

Die Bauten sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet. Die detaillierte Abgrenzung der Gebäudekategorien ist im Einzelfall sinngemäss zu interpretieren.

2

An Bauten, die unter kantonalem Denkmalschutz stehen, dürfen Veränderungen jeglicher Art nur in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden.

4.4.2 Gebäudekategorie „erhaltenswerte Bausubstanz“

Diese Bauten haben als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bau-liche Massnahmen, Umnutzungen oder Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schütz-würdigen Substanz zulässig. Bei Schäden infolge höherer Gewalt hat die Rekonstruktion im Sinn des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

4.4.3 Gebäudekategorie „übrige Bauten“

Diese Bauten haben in Bezug auf ihre Bausubstanz oder ihr Volumen keine besondere Bedeu-tung. Bei einem Umbau, Anbau oder einem Ersatz durch einen Neubau kann von der Situierung und vom Volumen des ursprünglichen Gebäudes abgewichen werden.

4.5 UMGEBUNGSGESTALTUNG

4.5.1 Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen an keiner Stelle des Grundstückes mehr als 2.5 m (vertikal gemessen) vom gewachsenen Terrain abweichen. Geländeänderungen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu vermessen.

4.5.2 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Um-ggebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustre-ben.

- Dabei werden nachfolgende Massnahmen empfohlen:
- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasen-gittersteine, etc.)
- Kompostierung im eigenen Garten
- Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten fördern

4.5.3 Lagerplätze

1

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

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

4.5.4 Reklameeinrichtungen

1

Die Errichtung, Abänderung und Erweiterung von Plakatwänden und Reklameeinrichtungen unterliegen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

2

Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, wenn das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird.

4.5.5 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann im Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan mit Angaben zu Bepflanzung, Belägen, etc. verlangt werden.

4.6 SCHÜTZENSWERTE EINZELOBJEKTE

1

Die im Zonenplan mit entsprechender Signatur bezeichneten Objekte (Bäume, Baumgruppen, Brunnen, Natursteinmauern etc.) sind als wesentliche Bestandteile des Dorfbildes an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

2

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

3

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen sind diese Elemente und deren Umgebung in eine dorfbildtypische Gestaltung einzubeziehen.

4.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen. (RBG § 87)

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können. (RBG § 87)

4.8 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSTUFEN

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

2

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Kernzonen	K2i, K2a	III
Wohn-/Geschäftszonen	WG2	II
	WG2 (Art. 5.2.2, Ziffer 2)	III
Wohnzonen	W2	II
Wohnzonen	W1	II
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	ÖW Kirche	II
	ÖW Übrige	III
Zonen ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie		III

3

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

4.9 QUARTIERPLANUNG

Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. (RBG § 37 Abs. 1)

Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest. (RBG § 38 Abs. 1).

Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten. (RBG § 40 Abs. 1)

1

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von RBG §§ 37 bis 47 ist in jeder Bauzone möglich.

2

Wenn die nachfolgenden Bestimmungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Maximal zulässige Bebauungsziffer: K2i: 50 %, K2a: 30 %, WG2: 30 %, W1: 20 %
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann soweit abgewichen werden, als der Zonencharakter noch gewahrt bleibt
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe und standortgerechte Umgebungsgestaltung
- Gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild

4.10 PARKIERUNG

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV. (RBV § 70 Abs. 1)

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen. (RBV § 70 Abs. 2)

1

Falls die gemäss RBV § 70 erforderlichen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf RBG § 107 eine Ersatzabgabe für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten.

2

Als Gründe für eine reduzierte Parkplatzzahl gelten insbesondere beschränkte Platzverhältnisse auf dem eigenen Grundstück oder Gründe des Ortsbildschutzes.

5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

5.1 KERNZONE

5.1.1 Nutzungsart in der Kernzone

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. (RBG § 22 Abs. 1)

1

Als mässig störende Betriebe gelten beispielsweise publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe, kleinere Schreinerei- und metallverarbeitende Betriebe und ähnliche Kleinbetriebe mit nur mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

2

Solche Betriebe haben bezüglich Emissionen und Gestaltung auf die umliegenden Wohngebäude Rücksicht zu nehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann jederzeit entsprechende Massnahmen verfügen.

5.1.2 Gestaltung der Bauten und Anlagen

1

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Alle Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich derart in ihre Umgebung einfügen und auf schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie die Umgebungsgestaltung.

2

Zum Schutz des Ortsbildes ist anzustreben, die in der Kernzone vorhandenen typischen Hofstattbereiche, Baumgärten und Vorplatzbereiche als Freiraum zu erhalten.

3

Bei Umbauten und Ersatzbauten von bestehenden, ortstypischen Gebäuden können Abweichungen von Nutzungsmass und den Gebäudeprofilvorschriften zugelassen werden, wenn der bisherige Gebäudekubus beibehalten wird und damit wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes erhalten bleiben.

4

Bezüglich den Vorschriften für die Kernzone wird in jedem Einzelfall durch die zuständigen Behörden entschieden.

5.1.3 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen. (RBG § 120 Abs. 2)

5.1.4 Dachgestaltung

1

Bezüglich Gestaltung der Dachlandschaften bzw. deren Elemente wie Dachhaut, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Antennenanlagen, Solaranlagen, Material, Farbgebung etc. wird in je-

dem Einzelfall in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Dabei sind die 'Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern' (Amt für Orts- und Regionalplanung, Okt. 1993) wegleitend.

2

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen.

5.1.5 Gestaltungsrichtlinien

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Dorfplatz, Anlagen, etc.) und dem Privatreal (Vorplätze, Vorgärten, Fassadengestaltung, etc.).

5.2 WOHNZONEN, WOHN-/GESCHÄFTSZONEN

5.2.1 Nutzungsart in Wohnzonen

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. (RBG § 21 Abs. 1)

Als nicht störende Betriebe gelten beispielsweise kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, Praxen, emissionsarme Betriebe mit geringem Zubringerverkehr.

5.2.2 Nutzungsart in der Wohn-/Geschäftszone

Wohn- und Geschäftszone umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. (RBG § 21 Abs. 2)

1

Als wenig störende Betriebe gelten beispielsweise Geschäfte, Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

2

Wo im Zonenplan die WG2-Zone mit erhöhter Immissionsstufe gekennzeichnet ist, sind für die Landwirtschaft und das Kleingewerbe auch dem Ortsbild angepasste mässig störende Betriebe zugelassen. Bezüglich der zugelassenen Betriebsart, Emissionsbegrenzung und Lärm-Empfindlichkeitsstufe gelten die Bestimmungen der Kernzone (Art. 5.1.1).

5.2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1

Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben.

2

Die Summe der Dachaufbaubreiten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.60 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbautraufe gemessen.

4

Dachaufbauten müssen gegenüber Fassadenenden, Gräten und Kehlen einen Abstand von mindestens 1.00 m einhalten.

5

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

6

Für Dacheinschnitte gelten diese Vorschriften sinngemäss.

5.3 SPEZIALZONE FREIRAUM

1

Mit der Spezialzone Freiraum werden topographisch schwierige Stellen und zum Schutz des Dorfbildes wichtige Freiräume des Siedlungsgebietes vor der Überbauung freigehalten.

2

In dieser Zone sind nur Nutzungen in der Form von Grünflächen, Gartenanlagen, Erholungseinrichtungen und Hinterhöfen sowie diesem Zweck dienende eingeschossige Kleinbauten bis zu einer Grundfläche von 5 % der Grundstücksfläche zugelassen.

5.4 ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. *die Gemeinwesen;*
- b. *andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;*
- c. *Inhaber staatlicher Konzessionen;*
- d. *Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.*

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind. (RBV § 24)

1

Die Nutzung richtet sich nach der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmung.

2

Die Bauweise wird in Absprache mit den kommunalen und kantonalen Behörden festgelegt.

5.5 DENKMALSCHUTZZONE

Denkmalschutzzonen dienen der Erhaltung von Schutzobjekten und ihrer Umgebung. (RBV § 18 Abs. 1)

1

Die Denkmalschutzzone dient dem Schutz der Kirche und ihrer Umgebung.

2

Innerhalb der im Zonenplan Siedlung abgegrenzten Schutzzone sind nur Bauten und Anlagen für die Kirche und den Friedhof sowie die landwirtschaftliche Bodennutzung zulässig.

3

Die Umgebung der Kirche und des Friedhofes ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Massnahmen und Einrichtungen, die den Anblick und die Sicht zur Kirche beeinträchtigen, sind unzulässig.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1 VOLLZUG

1

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

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug eine Kommission einsetzen oder die Mithilfe einer Fachinstanz einbeziehen.

3

Für den Vollzug der Vorschriften zum Ortskernschutz und die Beurteilung der erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone muss der Gemeinderat ein Fachgremium (Fachperson oder Fachkommission) einsetzen.

4

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

6.2 AUSNAHMEN

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen und die Baubewilligungsbehörde solche Ausnahmen im Sinne von RBG § 111 und RBV § 7 bewilligen.

6.3 BESTANDESGARANTIE FÜR BESTEHENDE BAUTEN

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden. (RBG § 109)

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden. (RBG § 110)

6.4 AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

Alle früheren Erlasse im Zusammenhang mit Zonenvorschriften sind aufgehoben.

6.5 INKRAFTTRETEN

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

7. BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG

EGV-Beschluss:	RRB Nr:	Datum:	Inhalt:
19.06.2001	955	11.06.2002	Gesamtrevision
26.06.2003	1859	02.12.2003	WG2-Zone, Immissionsstufe