



Zonenreglement Siedlung

Planungsstand

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Auftrag

41.00056

Datum

08.04.2025

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Sissach
Bahnhofstrasse 1, 4450 Sissach

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

Projektbearbeitung Victor Holzemer, Cedric Glanzmann

Inhalt

Reglements-Bestimmungen (orientierend)	8
A Allgemeines	9
§ 1 Zweck	9
§ 2 Geltungsbereich	9
§ 3 Zoneneinteilung	10
B Wohn- und Wohngeschäftszonen	11
§ 4 Maximale Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen	11
§ 4.1 Hauptbauten	11
§ 4.2 Klein- und Anbauten	11
§ 5 Dächer	12
§ 5.1 Dachgestaltung	12
§ 5.2 Bauteile auf dem Dach	12
§ 5.3 Dachaufbauten	12
§ 5.4 Einschnitte	13
§ 5.5 Liegende Dachfenster	13
§ 5.6 Attikageschosse	13
§ 5.7 Begrünung und Retention bei Flachdächern	14
C Gewerbezone	15
§ 6 Maximale Nutzungsmasse in den G-Zonen	15
§ 6.1 Maximale Nutzungsmasse in der Gewerbezone G	15
§ 6.2 Begrünung und Retention bei Flachdächern	15
§ 6.3 Schutzbepflanzung	16
§ 6.4 Gewerbezonen G1, G2a und G3a	17
§ 6.5 Gewerbezonen G2b und G3b	17

D Übrige Zonen und Objekte	18
§ 7 Zone für öffentliche Werke und Anlagen	18
§ 8 Zone mit Quartierplanpflicht	19
§ 8.1 Zone mit Quartierplanpflicht «Im Berg West»	19
§ 8.2 Zone mit Quartierplanpflicht «Räbacher»	19
§ 9 Spezialzone für private Sport- und Erholungsanlagen	20
§ 10 Uferschutzzone	20
§ 11 Grünzonen	21
§ 11.1 Allgemeine Bestimmungen	21
§ 11.2 Grünzone «Rebberg»	21
§ 11.3 Vernetzungsachsen «in der Au»	22
§ 12 Naturschutzzonen / Naturschutzobjekte	22
§ 12.1 Allgemeine Bestimmung	22
§ 12.2 Hecken und Feldgehölze	23
§ 12.3 Wiesen und Böschungen	23
§ 12.4 Einzelbäume und Baumgruppen	23
§ 13 Baumallee oder Baumreihe	23
§ 14 Ökologische Vernetzungsachsen	24
§ 15 Gefahrenzone	24
§ 15.1 Allgemeine Bestimmungen	24
§ 15.2 Gefahrenzone Überschwemmung	24
§ 15.3 Gefahrenzone Rutschung	25
§ 16 Gewässerraum	25
§ 17 Geschützte Gebäude	26
§ 18 Ortsbildschutzzone	26

§ 19	Ortsbildschonzone	26
§ 19.1	Allgemeine Bestimmungen.....	26
§ 19.2	Festplatz und Schützenhaus	27
§ 19.3	Sekundarschule Tannenbrunn	27
§ 19.4	Zur Kreuzmatt	27
§ 19.5	Margarethenstrasse.....	27
§ 19.6	Alte Säge	28
§ 19.7	Katholische Kirche.....	28
§ 19.8	Schul- und Sportanlage Tannenbrunn	28
§ 20	Denkmalschutzzone Ebenrain	29
§ 21	Archäologische Schutzzonen	29
E	Definitionen und Berechnungsarten	30
§ 22	Ausnützungsziffer.....	30
§ 23	Überbauungsziffer.....	30
§ 24	Grünziffer	31
§ 25	Anrechenbare Grundstücksflächen	32
§ 26	Vollgeschosse.....	32
§ 27	Untergeschosse.....	33
§ 28	Dachgeschosse	33
§ 29	Attikageschosse	33
§ 30	Kniestockhöhe	33
§ 31	Fassadenhöhe	34
§ 32	Gebäudehöhe	34

§ 33	Fassadenflucht	34
§ 34	Fassadenlinie	35
§ 35	Projizierte Fassadenlinie	35
§ 36	Vorspringende Gebäudeteile	35
§ 37	Massgebendes Terrain	35
§ 38	Gebäudelänge	36
§ 39	Hauptbauten.....	36
§ 40	Klein- und Anbauten.....	36
§ 41	Unterirdische Bauten und deren Abstand zum Nachbarn.....	37
§ 42	Brüstungen und Geländer.....	38
§ 43	Gebäude an Grenzen	38
F	Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften.....	39
§ 44	Eingliederung der Bauten in die Umgebung.....	39
§ 45	Umgebungsgestaltung.....	39
§ 46	Terrainveränderungen.....	40
§ 46.1	Allgemeine Bestimmungen.....	40
§ 46.2	Abgrabungen am Vollgeschoss	40
§ 46.3	Abgrabungen für Garagen und Hauseingänge am Untergeschoss.....	41
§ 47	Quartierplanungen.....	41
§ 48	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	42
§ 48.1	Allgemeine Bestimmungen.....	42
§ 48.2	Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen.....	42
§ 48.3	Wohn- und Geschäftszone 2-geschossig WG2 zu 3-geschossig WG3	43

§ 49	Energienutzung	44
§ 50	Entsorgungssammelstellen, Quartierkompostieranlagen	44
§ 51	Vogelschutz.....	44
§ 52	Ausnahmebewilligungen	44
§ 53	Administrative Bestimmungen	45
§ 53.1	Zuständigkeit.....	45
§ 53.2	Zuwiderhandlungen.....	45
§ 53.3	Ergänzende Planungsunterlagen	45
	Beschlussfassung.....	46

Reglements-Bestimmungen (orientierend)

Reglementstext

Der Reglementstext sowie dazugehörige Fussnoten sind rechtsverbindlich 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.

Abkürzungen (orientierend)

ARP	<i>Amt für Raumplanung</i>
RBG	<i>kantonales Raumplanungs- und Baugesetz Baselland</i>
RBV	<i>Verordnung zum RBG</i>
REK	<i>Raumentwicklungskonzept</i>
RPG	<i>eidgenössisches Raumplanungsgesetz</i>
LSV	<i>eidgenössische Lärmschutzverordnung</i>

A Allgemeines

Reglementstext

Kommentar

§ 1 Zweck

- 1 Die Zonenvorschriften bezwecken eine geordnete Entwicklung der Gemeinde und regeln Nutzung und Bebauung des Siedlungsgebietes.
- 2 Die Zonenvorschriften basieren auf folgenden übergeordneten planerischen Zielen:
 - a) Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen und guten räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft
 - b) haushälterische Nutzung des Bodens
 - c) naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
 - d) Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
 - e) zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
 - f) zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
 - g) Rücksichtnahme auf den typischen Charakter der einzelnen Quartiere bei gleichzeitiger Ermöglichung einer moderaten und qualitätsvollen Weiterentwicklung
 - h) Förderung von situativ angepassten, qualitätsvollen Quartierplanungen

Der Zweckartikel zeigt, auf welcher Zielsetzung die Zonenvorschriften basieren.

Die Ziele ergeben sich aus Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, aus § 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie aus dem Raumentwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Sissach von 2019.

§ 2 Geltungsbereich

- 1 Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung.
- 2 Ausgenommen hiervon sind die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen sowie der Geltungsbereich des Teilzonenplanes «Ortskern».

§ 3 Zoneneinteilung

- 1 Innerhalb des Siedlungsgebiets sind folgende Zonen festgelegt.

Grundnutzungen:

- Wohnzone 2-geschossig W2a
- Wohnzone 2-geschossig W2b
- Wohn- und Geschäftszone 2-geschossig WG2
- Wohn- und Geschäftszone 4-geschossig WG4
- Gewerbezone mit Gebäudehöhe
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)
- Zone mit Quartierplanpflicht
- Spezialzone für private Sport und Erholungsanlagen
- Uferschutzzone
- Grünzone
- Grünzone Rebberg
- Grünzone Vernetzungsachse «In der Au»

Überlagernde Zonen und Objekte:

- Schutzbepflanzung
- Uferschutzzone (überlagernd)
- Grünzone (überlagernd)
- Vernetzungsachse «In der AU» (überlagernd)
- Hecken und Feldgehölze
- Wiesen und Böschungen
- Einzelbäume und Baumgruppen
- Baumallee / Baumreihe
- Ökologische Vernetzungsachse
- Gefahrenzone
- Gewässerraum
- Geschütztes Gebäude
- Ortsbildschutzzone
- Ortsbildschonzone
- Denkmalschutzzone
- Archäologische Schutzzone

B Wohn- und Wohngeschäftszonen

Reglementstext

Kommentar

§ 4 Maximale Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen

§ 4.1 Hauptbauten

- 1 Für Wohnzonen und Wohn- Geschäftszonen gelten folgende Masse:

Zone	W2a	W2b	WG2	WG4
Max. Vollgeschosszahl	2	2	2	4
Max. Wohnungszahl (pro Baukörper)	4	frei	frei	frei
Max. Ausnützungsziffer	0.66	0.66	0.66	0.96
Min. Grünziffer	0.4	0.4	0.4	0.4
Max. (traufseitige) Fassadenhöhe (m)	6.5	8	8	12.5
Max. Gebäudehöhe (m)	10.5	12	12	16.5
Max. Gebäudelänge (m)	35	35	35	35

Das bisherige System aus einer Kombination von Nutzungs- und Bebauungsziffern wird durch ein den heutigen Ansprüchen besser gerecht werdendes System aus Ausnützungs- und Grünziffer ersetzt. Die Festlegung der Ausnützungsziffer je Zone erfolgte auf Basis der bisherigen Nutzungsziffer, die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten bleiben somit praktisch unverändert resp. werden moderat erhöht.

Die neue Definition der Fassaden- und Gebäudehöhen ab massgebendem Terrain sowie der Wegfall der Sockelgeschosshöhe ergeben sich grundsätzlich aus den veränderten Messweisen gemäss IVHB.

- 2 Abweichungen von der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe sind bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Die Bestimmung ist neu.

§ 4.2 Klein- und Anbauten

- 1 Für Klein- und Anbauten gelten folgende Maximalwerte:

Überbauungsziffer	7 %
(traufseitige) Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	5.0 m
Gebäudelänge	frei

Änderungen: Neu gilt die Überbauungsziffer statt die Bebauungsziffer.

Reglementstext	Kommentar
2 Bei Parzellen, welche kleiner als 500 m ² sind, können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 35 m ² überbaut werden.	
3 Abweichungen von der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe sind bei steilen Hanglagen, Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.	
4 Bei bergseitig erschlossenen Garagen und Carports gelten die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen nur für die bergseitige Fassade. Für solche Bauten gilt eine maximale Gebäudetiefe von 6 m.	

§ 5 Dächer

§ 5.1 Dachgestaltung

- 1 Die Dachform ist frei wählbar. Steildächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.
- 2 Wiederkehre sind nur zulässig, wenn der First des Wiederkehrs mindestens einen Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

§ 5.2 Bauteile auf dem Dach

- 1 Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, und dass sie mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

§ 5.3 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten (Schlepp- oder Giebel-Lukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Abweichungen von dieser Regelung sind bei bestehenden Bauten möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.

Siehe Skizze Abbildung 1 in Anhang I

Reglementstext	Kommentar
2 Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten: • Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der Fassadenlänge • Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 3.0 m bei Fassadenlängen über 12.0 m • Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m • Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m • Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m • Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten mind. 0.5 m 3 Für technisch bedingte Aufbauten wie Liftbauten, Kamine usw. sind Abweichungen von den Massen zulässig.	
§ 5.4 Einschnitte	
1 Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.	
§ 5.5 Liegende Dachfenster	
1 Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachbalkone beträgt 2.1 m². Ausgenommen von diesen Flächenbeschränkungen sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten.	
§ 5.6 Attikageschosse	
1 Attikageschosse dürfen maximal 50 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) bis Oberkante Dachkonstruktion des Attikageschosses (Rohmass), maximal 3.0 m betragen.	<i>Vollgeschossfläche ist die ganze Fläche (Fassadenflucht) inkl. ev. Integrierter nutzungsfreier Flächen wie Balkone etc.</i>

Reglementstext

Kommentar

- 2 Das Attikageschoss kann bergseitig auf 3 Seiten fassadenbündig erstellt werden. An der übrigen Stelle müssen die geschlossenen Bauteile des Attikageschosses um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.0 m ab Schnittstelle der Fassade mit der Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) nicht überschreiten.
- Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. müssen keinen Abstand zur Fassade einhalten.
- 3 Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m² überdacht werden. Es gelten die Abstandsvorschriften von § 5.6 Abs. 2.

§ 5.7 Begrünung und Retention bei Flachdächern

- 1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis und mit 25° Neigung sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer und Glasdachanteile, Flächen unter Solaranlagen, begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen) und Flachdächer mit weniger als 12 m² Fläche.
- 2 Für die begrünten Flächen ist zur Retention ein Abflussbeiwert von 0.4 einzuhalten.

Bestimmung zur Förderung von ökologischen Ausgleichsflächen sowie der Retention.

*Abflussbeiwert gemäss Norm
SN 592 000*

Unabhängig von dieser Bestimmung ist bei Bauvorhaben die Richtlinie Retention vom Amt für Umweltschutz und Energie, Kanton Basel-Landschaft zu beachten.

C Gewerbezone

Reglementstext

Kommentar

§ 6 Maximale Nutzungsmasse in den G-Zonen

§ 6.1 Maximale Nutzungsmasse in der Gewerbezone G

- 1 Für Gewerbebezonen gelten folgende Masse:

Zone	G1	G2a	G2b	G3a	G3b
Max. Gebäudehöhe (m)	11	16	16	20	20
Min. Grünziffer	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15

- 2 Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom höchsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für die Gebäudetiefe von 16 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 16 m Gebäudetiefe neu angesetzt.
- 3 Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.
- 4 Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen beantragen.

§ 6.2 Begrünung und Retention bei Flachdächern

- 1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis und mit 25° Neigung sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen, begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen) und Flachdächer mit weniger als 12 m² Fläche.

Bestimmung zur Förderung von ökologischen Ausgleichsflächen sowie der Retention.

Reglementstext	Kommentar
2 Für die begrünten Flächen ist zur Retention ein Abflussbeiwert von 0.4 einzuhalten.	<i>Abflussbeiwert gemäss Norm SN 592 000 Unabhängig von dieser Bestimmung ist bei Bauvorhaben die Richtlinie Retention vom Amt für Umweltschutz und Energie, Kanton Basel-Landschaft zu beachten.</i>

§ 6.3 Schutzbepflanzung

- 1 Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten zu realisieren. Sie ist so anzulegen und zu unterhalten, dass ein optimal gestalteter Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen und zum Strassenraum erreicht wird. Für die Bepflanzung sind Pflanzen gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden. Die Mindestbreite der Schutzbepflanzung beträgt zwei Meter. Im Bereich von Parkplätzen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Bestimmungen gestatten. Die Bepflanzung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan darzustellen.

§ 6.4 Gewerbezone G1, G2a und G3a

1 Nicht zugelassen sind:

- a) Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u.ä.)
- b) Publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Erlebnispark, Multiplexkino, Sportzentrum, etc.)
- c) Freistehende Autowaschanlagen und Tankstellen
- d) Neue Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs (food, non food)

Ausnahmen dazu sind:

- Der Versorgung des Gewerbegebiets dienende Verkaufseinheiten sowie mobile Imbissangebote.
- Der Verkauf von an Ort produzierten Waren (Fabrikläden)

Zulässig, wenn die Autowaschanlage oder Tankstelle in ein Gebäude integriert ist.

§ 6.5 Gewerbezone G2b und G3b

1 Nicht zugelassen sind:

- a) Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u.ä.)
- b) Publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Erlebnispark, Multiplexkino, Sportzentrum, etc.)
- c) Freistehende Autowaschanlagen und Tankstellen
- d) Neue Verkaufseinheiten des täglichen Bedarfs (food, non food)

Ausnahmen dazu sind:

- Der Versorgung des Gewerbegebiets dienende Verkaufseinheiten sowie mobile Imbissangebote.
- Grossisten, landwirtschaftliche und spezialisierte Produkte.
- Der Verkauf von an Ort produzierten Waren (Fabrikläden)

Zulässig, wenn die Autowaschanlage oder Tankstelle in ein Gebäude integriert ist.

D Übrige Zonen und Objekte

Reglementstext

Kommentar

§ 7 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- ¹ Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.
- ² Die Nutzung der einzelnen Zonen richtet sich nach den im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmungen.
- ³ Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind Pflanzenarten gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden.
- ⁴ Bäume und Baumgruppen sind sachgemäss zu pflegen, zu erhalten und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden.

Falls die zonenmässige Nutzung durch solche Bäume beeinträchtigt wird, können diese, bei gleichwertigem Ersatz innerhalb desselben Areals, entfernt werden. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzpflanzungen zu befinden.

§ 24 RBG: Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

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

² Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

§ 8 Zone mit Quartierplanpflicht

- ¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht sind die folgenden Rahmenbedingungen massgebend, wobei der Gemeinderat diese bei Bedarf weiter ausführen kann.

§ 25 RBG: Zonen mit Quartierplanpflicht

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf.

² Für Zonen mit Quartierplanpflicht können die Zonenvorschriften Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten.

Vorbehalten bleibt § 109 RBG:

§ 109 RBG: Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen

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 Entwicklungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

§ 8.1 Zone mit Quartierplanpflicht «Im Berg West»

- ¹ Das Gebiet soll überwiegend der Wohnnutzung dienen.

§ 8.2 Zone mit Quartierplanpflicht «Räbacher»

- ¹ Das Gebiet soll überwiegend der Wohnnutzung dienen.
- ² Neubauten haben in Bezug auf Grösse, Gestaltung und Anordnung auf das Orts- und Landschaftsbild und insbesondere auf die Topografie Rücksicht zu nehmen.
- ³ Zur Umsetzung der im Zonenplan bezeichneten ökologischen Vernetzungsachse und zur Gestaltung des Siedlungsrandes ist mit der Quartierplanung eine 5'360 m² grosse Grünzone umzusetzen. Die genaue Lage der Grünzone ist mit der Quartierplanung festzulegen.

Die ökologische Vernetzungsachse dient der Verbindung von Lebensräumen verschiedenster Tier- und Pflanzenarten. Die Vernetzung ist mittels Erstellung einzelner Trittsteinbiotope zu fördern. Solche Trittsteinbiotope können je nach Lage

und Aufgabe Feucht- oder Trockenstandorte, Einzelbäume, Hecken oder Feldgehölze etc. sein. Die Vernetzungsachse ist mit einer Mindestbreite von 5m zu realisieren.

Für die Bepflanzung sind Pflanzenarten gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden.

§ 9 Spezialzone für private Sport- und Erholungsanlagen

- 1 In diesen Zonen dürfen nur private Sport- und Erholungsanlagen erstellt werden. Nutzung und Bauweise werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.
- 2 Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind Pflanzenarten gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden.

§ 26 RBG: Zonen für Sport und Freizeitanlagen

¹ Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete, in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen.

§ 10 Uferschutzzone

- 1 Innerhalb dieser Zone dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Zielsetzungen des Uferschutzes widersprechen. Nicht zulässig sind insbesondere:
 - Bauten und Anlagen (sofern nicht standortgebunden), Garten- und Freizeiteinrichtungen (ausser Nutzung als Naturwiese oder Naturgarten), Bodenbefestigungen, Wege, Terrainveränderungen, Lagerplätze und Materialablagerungen
 - das Entfernen bestehender Gebüschsäume;
 - standortfremde Bepflanzungen;
 - das Pflügen, Düngen und Ausbringen von Bioziden.
- 2 Für die Werterhaltung der Uferschutzzone gilt:
 - Die Ufervegetation ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu durchforsten;
 - beeinträchtigte Uferpartien sind zu renaturieren
 - ökologische und wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung eingedolter Gewässerabschnitte sind grundsätzlich ingenieurbologisch auszuführen.
- 3 Parzellenteile, die mit Uferschutzzonen überlagernd sind, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

§ 13 RBV Uferschutzzonen

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

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

Ingenieurbologisch: mit natürlichen und standortgerechten Materialien und Bepflanzungen

§ 11 Grünzonen

§ 11.1 Allgemeine Bestimmungen

- 1 Alle Massnahmen, die dem Zweck der Grünzone gemäss § 27 RBG widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Der vorhandene Baum- und Gebüschbestand ist zu belassen und zu pflegen. Das Entfernen einzelner Bäume und Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch die notwendige Ersatzbepflanzung. Die Ersatzpflanzung erfolgt ausschliesslich mit Pflanzen gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung. Die Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist untersagt.

§ 27 RBG:

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.

§ 11.2 Grünzone «Rebberg»

- 1 Diese Zone regelt den Übergang vom Siedlungsgebiet zum Rebberg und dient der Einpassung der Siedlung in die exponierte Landschaft. Ferner dient sie dem Schutz der «Rebmauer» und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- 2 Auf diesem Areal ist eine extensiv genutzte Obstwiese mit einheimischen, standortgerechten Hochstammobstbäumen sowie einheimischen Feldbäumen anzulegen und zu unterhalten. Der Unterhalt obliegt den jeweiligen Grundeigentümern. Nutzung und Unterhalt können auf Dritte übertragen werden. Der Gemeinderat erlässt hierzu entsprechende Gestaltungs- und Pflegepläne. Der Einsatz von chemischen Hilfsstoffen ist untersagt.
- 3 In dieser Zone sind keine baulichen Einrichtungen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind bauliche Massnahmen zur Realisierung eines Fussweges und eines Aussichtspunktes sowie Stützmauern z. B. in Form von Trockenmauern oder Steinkörben entlang der Erschliessungswege. Alle baulichen Einrichtungen haben Rücksicht zu nehmen auf den besonderen ökologischen und landschaftsästhetischen Wert dieser Zone.

§ 11.3 Vernetzungsachsen «in der Au»

- 1 Diese Grünzonen dienen der ökologischen Vernetzung von Lebensräumen innerhalb des Siedlungsgebietes „In der Au“. Sie dienen der Realisierung von Trittsteinbiotopen z.B. in Form von extensiv genutzten Naturwiesen, Hecken, Einzelbäumen usw. sowie der Erhaltung der bestehenden Hecke auf den Parzellen Nrn. 1007 und 1009. Die jeweiligen Grundeigentümer realisieren diese Trittsteinbiotope und sind für deren Unterhalt besorgt. Der Gemeinderat erlässt hierzu entsprechende Gestaltungs- und Pflegepläne. Der Einsatz von chemischen Hilfsstoffen ist untersagt.
- 2 Einzelne Hauszugänge und Zufahrten über die Areale sind zulässig, sofern diese den Wert der Lebensräume nicht wesentlich beeinträchtigen. Die bauliche Nutzung kann innerhalb einer Parzelle auf benachbarte Zonen übertragen werden.

§ 12 Naturschutzzonen / Naturschutzobjekte

§ 12.1 Allgemeine Bestimmung

- 1 Der Zonenplan bezeichnet folgende Naturschutzzonen / Naturschutzobjekte:
 - Hecken und Feldgehölze
 - Wiesen und Böschungen
 - Einzelbäume und Baumgruppen
- 2 Die wertvollen Lebensräume sind in ihrer natürlichen Vielfalt und Zusammensetzung zu erhalten und zu fördern. Die Existenz der einheimischen und standortgerechten Flora und Fauna ist sicherzustellen. Pflege- und Unterhaltsmassnahmen müssen mit der Zweckbestimmung der Naturschutzzone / dem Naturschutzobjekt übereinstimmen. Pflegemassnahmen, die dem Schutzzweck dienen, sowie für die Bewirtschaftung notwendige Einfriedungen sind gestattet.
- 3 Unzulässig sind insbesondere:
 - a) Bauten, Anlagen und Bodenbefestigungen;
 - b) Terrainveränderungen;
 - c) Lagerplätze und Materialablagerungen;
 - d) standortfremde Bepflanzungen;
 - e) Be- und Entwässerungen, wenn dadurch der charakteristische Pflanzenbestand beeinträchtigt wird;
 - f) das Pflügen, Düngen und Ausbringen von Pestiziden.

§ 10 RBV Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte

Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte bezwecken:

- a. Die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- b. Die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.

§ 12.2 Hecken und Feldgehölze

- 1 Hecken und Feldgehölze sind abschnittsweise zu pflegen z.B. mittels selektiver Auslichtung, Auf-Stock-Setzen und Stehenlassen.

§ 12.3 Wiesen und Böschungen

- 1 Die Wiesen und Böschungen sind ein bis zweimal jährlich zu mähen. Invasive Neophyten sind zu bekämpfen und die Flächen vor Verbuschung zu schützen.
- 2 Einzelne Hauszugänge und Zufahrten über im Zonenplan bezeichnete Böschungen und Wiesen sind zulässig, sofern diese den Wert der Naturschutzobjekte nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 12.4 Einzelbäume und Baumgruppen

- 1 Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen, zu erhalten und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Alle Massnahmen, welche die Objekte in ihrem Bestand gefährden, sind untersagt. Bauliche Veränderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzpflanzungen zu befinden.

§ 13 Baumallee oder Baumreihe

- 1 Die im Plan bezeichneten Baumalleen / Baumreihen dienen der Verschönerung des Orts- und Strassenbildes und sind aufgrund ihrer ökologischen Funktionen wertvoll. Die Struktur von bestehende Baumalleen / Baumreihen ist zu erhalten und neue Baumalleen / Baumreihen sind spätestens in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten sowie Neugestaltungen des Strassenraums nach Plänen der Gemeinde zu realisieren. Für die Bepflanzung sind Baumarten gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden.

§ 14 Ökologische Vernetzungsachsen

- 1 Die ökologischen Vernetzungsachsen dienen der Verbindung von Lebensräumen verschiedenster Tier- und Pflanzenarten. Die Vernetzung ist mittels Erstellung einzelner Trittsteinbiotope zu fördern. Solche Trittsteinbiotope können je nach Lage und Aufgabe Feucht- oder Trockenstandorte, Einzelbäume, Hecken oder Feldgehölze etc. sein.
- 2 Die im Zonenplan dargestellten Vernetzungsachsen sind spätestens in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten sowie Neugestaltungen des Strassenraumes zu realisieren.

Für die Bepflanzung sind Pflanzenarten gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden.

§ 15 Gefahrenzone

§ 15.1 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.

§ 30 RBG Gefahrenzonen

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

§ 15.2 Gefahrenzone Überschwemmung

- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

- 2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.
- 3 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.
- 4 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 15.3 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.

§ 16 Gewässerraum

- 1 Der Gewässerraum entspricht einer überlagernden Schutzzone. Er dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes.
- 2 Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung.

§ 17 Geschützte Gebäude

- 1 Geschützte Bauten sind vor Zerfall zu schützen und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Abbrüche dürfen nur erfolgen, wenn die betroffenen Bauteile nachweislich nicht schützenswert sind oder nicht mehr zu erhalten sind. Sie setzen das Einverständnis der kantonalen Denkmalpflege voraus.
- 2 Bauliche Massnahmen und Umnutzungen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne der Substanzerhaltung zu erfolgen. Der Gemeinderat hat hierzu ein verbindliches Mitspracherecht.

§ 18 Ortsbildschutzzone

- 1 Die Ortsbildschutzzone dient dem Erhalt der wertvolle klassizistischen Wohnhäuser Hauptstrasse 22-30.

Bauliche und gestalterische Änderungen jeglicher Art an den Gebäuden und den Aussenanlagen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates, sofern dafür nicht eine ordentliche Baubewilligung notwendig ist.
- 2 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Bewilligung die Stellungnahme der für den Denkmalschutz zuständigen kantonalen Amtsstelle ein. Eine Bewilligung kann verweigert oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden, wenn diese Massnahme zum Schutz des Erscheinungsbildes und des Bestandes der Bauten und Aussenanlagen notwendig ist.

§ 16 RBV Ortsbildschutzzonen

Die Ortsbildschutzzonen bezwecken den Schutz von historisch gewachsenen oder einheitlich geplanten Siedlungen oder Quartieren.

§ 19 Ortsbildschonzone

§ 19.1 Allgemeine Bestimmungen

- 1 Bauliche und gestalterische Massnahmen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 17 RBV Ortsbildschonzone

Ortsbildschonzone bezwecken die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild.

§ 19.2 Festplatz und Schützenhaus

- 1 Die Ortsbilschonzone «Festplatz und Schützenhaus» dient dem Erhalt des wertvollen Ortsbildes im Bereich des Schützenhauses.

Der Aussenraum ist von Bauten freizuhalten. Der Baumbestand ist als solcher zu erhalten. Abgänge im Baumbestand sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen.

Änderungen sind nur zulässig, sofern der historische und architektonische Wert der Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.

§ 19.3 Sekundarschule Tannenbrunn

- 1 Die Ortsbilschonzone «Sekundarschule Tannenbrunn» dient dem Erhalt des wertvollen Ortsbildes im Bereich der Sekundarschule.

Bauliche Veränderungen und solche am Aussenraum sind zulässig, sofern der historische und architektonische Wert der Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.

Abgänge im Baumbestand sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen.

§ 19.4 Zur Kreuzmatt

- 1 Die Ortsbilschonzone «Zur Kreuzmatt» dient dem Erhalt des wertvollen Gebäudeensembles inkl. dem zugehörigen Aussenraum sowie dem Schutz des wertvollen Baumbestandes.

Änderungen sind nur zulässig, sofern der historische und architektonische Wert der Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.

Abgänge im Baumbestand sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen.

§ 19.5 Margarethenstrasse

- 1 Die Ortsbilschonzone «Margarethenstrasse» dient dem Erhalt des wertvollen Ortsbildes sowie dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Gebäudestruktur innerhalb dieses Gebietes.

Der Aussenraum insbesondere die Vorplätze sind als solche zu erhalten. Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Es

ist auf eine angemessene Durchgrünung mit Vorgärten und begrünten Flächen zu achten. Für befestigte Flächen werden möglichst wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Kiesflächen und offenporiges Natursteinpflaster empfohlen.

Änderungen sind nur zulässig, sofern der historische und architektonische Wert des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 19.6 Alte Säge

- 1 Die Ortsbildschonzone «Alte Säge» dient dem Erhalt des wertvollen Gebäudeensembles inkl. dem zugehörigen Aussenraum sowie dem Schutz des wertvollen Baumbestandes.

Änderungen sind nur zulässig, sofern der historische und architektonische Wert der Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.

Abgänge im Baumbestand sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen.

§ 19.7 Katholische Kirche

- 1 Die Ortsbildschonzone «Katholische Kirche» dient dem Erhalt des wertvollen Ortsbildes im Bereich der Kirche inkl. des schützenswerten Grünraums.

Änderungen sowie bauliche Ergänzungen sind zulässig, sofern der historische und architektonische Wert der Gesamtanlage nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Abgänge im Baumbestand sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen.

§ 19.8 Schul- und Sportanlage Tannenbrunn

- 1 Die Ortsbildschonzone «Schul- und Sportanlage Tannenbrunn» dient der grundsätzlichen Freihaltung der Sportanlage von Bauten.

Standortgebundene Bauten sind zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Sport- und Schulnutzung und dem Unterhalt der Anlage stehen. Diese haben sich möglichst gut in die Gesamtanlage einzufügen.

§ 20 Denkmalschutzzone Ebenrain

- ¹ Die Denkmalschutzzone Ebenrain dient dem Erhalt des Landgutes Ebenrain inkl. der wertvollen Parkanlage.
- Änderungen sind nur zulässig, sofern der historische und architektonische Wert der Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.
- Veränderungen an den Bauten und der Parkanlage dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

§ 18 RBV Denkmalschutzzonen und Denkmalschutzobjekte

¹Denkmalschutzzonen dienen der Erhaltung von Schutzobjekten und ihrer Umgebung.

§ 21 Archäologische Schutzzonen

- ¹ Im Zonenplan Siedlung sind die folgenden Archäologischen Schutzzonen enthalten:
- A1: Prähistorische, römische und mittelalterliche Siedlungen Uf Dr Mur, Zytglockenmatt
 - A2: Kirche St. Jakob und Umgebung
 - A3: Latènezeitliche Töpfersiedlung Brühl
 - A4: Frühmittelalterliches Gräberfeld Zunzgerstrasse / Heidendgässlein
 - A5: Spätbronze- und hallstattzeitliche Siedlung Schützenhaus / Kulmacker
 - A6: Spätbronze- und hallstattzeitliche Siedlung Ebenrain
 - A7: Römische Siedlung Reuslistrasse
 - A8: Eisenzeitliche Töpferei Burgenrainweg
 - A9: Römische Villa Bützenen
- 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.

E Definitionen und Berechnungsarten

Reglementstext

Kommentar

§ 22 Ausnützungsziffer

- ¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ² Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
 - Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
 - Alle Dach- und Attikageschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt;
 - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
- ³ Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
 - Untergeschossflächen
 - Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
 - Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze;

*Änderungen:**Einführung der Ausnützungsziffer (bisher Bebauungs- und Nutzungsziffer)**Siehe Skizze Abbildung 2 in Anhang I*

§ 23 Überbauungsziffer

- ¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

*Änderungen:**Die Überbauungsziffer gilt nur für Klein- und Anbauten. Neu zählen **alle** Klein- und Anbauten dazu.*

Reglementstext

Kommentar

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche: anrechenbare Grundstücksfläche ($\ddot{U}Z = aGbF : aGSF$).

- 2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.
- 3 Unterirdische oder in den Hang gebaute Klein- und Anbauten, die wenig in Erscheinung treten, werden nicht zur Überbauungsziffer gezählt.

Siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang I

§ 24 Grünziffer

- 1 Die Grünziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu

Grünziffer = anrechenbare Grünfläche: anrechenbare Grundstücksfläche ($GZ = aGrF : aGSF$).

- 3 Flächen auf unterirdischen Bauten und Dächern, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern Dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.

Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 1 Meter Dicke überdeckt und bepflanzt sind, zählen mit ihrer ganzen Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.

- 4 In der Gewerbezone können begrünte Flachdächer zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet werden, sofern am Boden mindestens 5 % Grünfläche effektiv realisiert werden.
- 5 Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume mit einem Stammumfang von 25 Zentimetern und einem Kronenansatz bei mindestens 2.5 Metern Stammhöhe werden mit 10 Quadratmetern pro Baum zur Grünfläche gerechnet, sofern es sich um Arten gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung handelt.

Der Stammumfang wird in 1 m Höhe gemessen.

Reglementstext

Kommentar

- 6 Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.
- 7 Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, Niederterrassen, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

§ 25 Anrechenbare Grundstücksflächen

- 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.
- 2 Parzellenteile, die mit einer Uferschutz-, Grün- oder Naturschutzzone überlagert sind, 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 Grünziffer können abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 26 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 Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Siehe Skizze Abbildung 4 in Anhang I

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 27 Untergeschosse

- 1 Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.0 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.
- 2 Untergeschosse dürfen, maximal 1.50 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Siehe Skizze Abbildung 5 in Anhang I

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Das Mittel entspricht dem Durchschnittsmass der Untergeschosshöhen über der Fassadenflucht, gemessen an allen Eckpunkten des Gebäudes. Es zählen nur die Höhen des Untergeschosses (minimale Höhe Untergeschoss über der Fassadenlinie = 0 m).

§ 28 Dachgeschosse

- 1 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1.20 m nicht überschreiten.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 29 Attikageschosse

- 1 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 30 Kniestockhöhe

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

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Siehe Skizze Abbildung 6 in Anhang I

§ 31 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 dazu.
- 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.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Siehe Skizze Abbildung 7 in Anhang I

§ 32 Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 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.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Siehe Skizze Abbildung 7 in Anhang I

§ 33 Fassadenflucht

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

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Siehe Skizze Abbildung 8 in Anhang I

§ 34 Fassadenlinie

- ¹ Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Siehe Skizze Abbildung 8 in Anhang I

§ 35 Projizierte Fassadenlinie

- ¹ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Siehe Skizze Abbildung 9 in Anhang I

§ 36 Vorspringende Gebäudeteile

- ¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1.50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 0.60 m über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (Mass b).

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Siehe Skizze Abbildung 10 im Anhang I

§ 37 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. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- ² 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.

§ 38 Gebäudelänge

- ¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang I

§ 39 Hauptbauten

- ¹ Gemessen wird die für den Grenzabstand massgebende Höhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren (Rohmass).
- a. Giebel dreiecke von mehr als 6 m Höhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren bis First Oberkante Sparren) werden um ihre halbe Höhe zur Höhe hinzuge-rechnet.
 - b. Beträgt die Dachneigung traufseits mehr als 60°, wird die Fassade bei Satteldächern bis zum First voll gerechnet.
 - c. Fassadeneinschnitte werden nicht berücksichtigt, wenn der Einschnitt nicht mindestens 4.00 m lang ist oder ein Viertel der Fassadenlänge beträgt.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

Für Abs. 1, 2 und 4 siehe RBV § 52 Hauptbauten

§ 40 Klein- und Anbauten

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

Änderungen:

Klein- und Anbauten werden neu explizit definiert. Sie dürfen nur Nebennutzflä-chen enthalten. Gebäudeteile, welche architektonisch gesehen Anbauten sind, zählen neu als Hauptbauten, wenn sie Hauptnutzflächen wie Wohnraum ent-halten.

Reglementstext	Kommentar
3 Eingeschossige Kleinbauten wie Garagen, Schöpfe und andere dürfen beliebig nahe zu einer Hauptbaute auf derselben Parzelle oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn beliebig nahe an die Grenze gestellt werden, wenn: a. die Baute nicht mit einem Hauptbau verbunden ist; b. die Baute nicht dem Wohnzweck dient; c. die Grundfläche von 36 m² für Garagen bzw. von 20 m² für die übrigen Kleinbauten nicht überschritten wird; d. die Fassadenhöhe der gegen die Hauptbaute oder den Nachbarn gerichteten Gebäudewand 2,50 m nicht überschreitet.	<i>Siehe Skizze Abbildung 9 in Anhang I</i>
4 Stimmt ein Nachbar einer Klein- oder Anbaute mit geringerem Grenzabstand zu, erhält er gleichzeitig das Recht, eine vergleichbare Baute mit demselben Grenzabstand an der gegenüberliegenden Stelle auf seiner Parzelle zu errichten.	
5 Für Klein- oder Anbauten im Sinne dieser Bestimmung, die nachweislich während mindestens 3 Jahren ohne Zustimmung des Nachbarn unbeanstandet bestehen, gilt die Zustimmung als stillschweigend erteilt. Dies gilt auch für andere, zustimmungsbedürftige, bauliche Vorkehrungen wie Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 92 Abs. 1 und 2, § 93 Abs. 1 RBG).	
6 Der Grenzabstand von Schwimmbassins darf ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft nicht weniger als 2.00 m betragen.	

§ 41 Unterirdische Bauten und deren Abstand zum Nachbarn

1 Unterirdische Bauten, die entlang der Nachbargrenze unterhalb des massgebenden Terrains liegen, können an oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.	<i>Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.</i> <i>Siehe Skizze Abbildung 12 in Anhang I</i>
2 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.	

Reglementstext

Kommentar

- 3 Unter-Niveau-Bauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm überragen.

§ 42 Brüstungen und Geländer

- 1 Brüstungen und Geländer müssen eine Höhe von mindestens 1.00 m aufweisen. Bei grossen Absturzhöhen kann die Baubewilligungsbehörde höhere Brüstungen und Geländer verlangen.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

§ 43 Gebäude an Grenzen

- 1 Die Baubewilligungsbehörde kann bei eingeschossigen Klein- oder Anbauten Ausnahmen gestatten.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.

F Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

Reglementstext

Kommentar

§ 44 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

- 1 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:
 - a) Stellung, Firstrichtung, Höhe, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse
 - b) Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung
 - c) Materialwahl und Farbgebung
 - d) Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung

§ 45 Umgebungsgestaltung

- 1 Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden.
- 2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.
- 3 Stein-/Schottergärten, auch wenn teilbegrünt, sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Schotterflächen zum Fassadenschutz bis zu einem Abstand von 0.5 m zur Fassade sowie Ruderalflächen.
- 4 Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet ein Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojekts und sind spätestens ein Jahr nach Bauabnahme auszuführen. Bei Neubauten ist deshalb mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

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

Planinhalte des Umgebungsplans gemäss Merkblatt

§ 46 Terrainveränderungen

§ 46.1 Allgemeine Bestimmungen

- 1 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen.
- 2 Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.8 m und Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen. Wo Untergeschosse nicht sichtbar sind, dürfen Aufschüttungen zur Realisierung von Gartensitzplätzen das Höhenmass von 1.8 m ausnahmsweise überschreiten. Die Grundfläche solcher überhöhten Aufschüttungen darf maximal 40 m² betragen.
- 3 Böschungen dürfen nicht höher als 1.8 m und nicht steiler als im Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) angelegt werden. Sie sind durch geeignete Bepflanzungen gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu begrünen.
- 4 Die Sichtfläche von Stützmauern darf eine Höhe von 1.8 m nicht überschreiten und ist durch eine geeignete Bepflanzung gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung abzusichern.
- 5 Abweichungen von den Maximalmassen sind insbesondere bei bestehenden Aufschüttungen, in Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. zulässig, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die in Art. 45 aufgeführten Bedingungen betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen erfüllt sind.

Siehe Skizze Abbildung 13 in Anhang I

§ 46.2 Abgrabungen am Vollgeschoss

- 1 Bei Abgrabungen am Vollgeschoss darf die Länge der Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen.

§ 46.3 Abgrabungen für Garagen und Hauseingänge am Untergeschoss

- 1 Zur Erschliessung von Garagen und Hauseingängen im Untergeschoss sind in Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen Terraineinschnitte zulässig. Die Kronenbreite der Abgrabung maximal 6.5 m betragen. Bei aneinandergrenzenden Garagen für Doppeleinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser darf die Kronenbreite maximal 13 m betragen.

§ 47 Quartierplanungen

- 1 Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Eine Nutzungserhöhung gegenüber der Grundnutzung kann nur gewährt werden, wenn die unter Abs. 2 aufgeführten Kriterien beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.
- 2 Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:
 - a) der haushälterischen Nutzung des Bodens
 - b) der Wohnqualität
 - c) den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
 - d) der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild
 - e) der Kapazität der Erschliessungsanlagen
 - f) der Verkehrs- und Fusswegerschliessung sowie der Parkierungsanordnung
 - g) dem Umweltschutz
 - h) der Energieversorgung und –nutzung, insbesondere der Verwendung erneuerbarer Energien
 - i) den Lärmimmissionen
 - j) der Entsorgung
 - k) den Freiflächen und Kinderspielplätzen
 - l) der Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich
- 3 Ab einer Quartierplanfläche von 2'000 m² muss ein qualitätssicherndes Verfahren angewendet werden.

§ 37 RBG Zweck

¹ 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.

§ 40 RBG Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung

¹ Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

Die Gemeinde empfiehlt eine frühzeitige Kontaktaufnahme, um Fehlplanungen oder zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.

Qualitätssicherndes Verfahren = Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop o. Ä.

§ 48 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

§ 48.1 Allgemeine Bestimmungen

- ¹ Für Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren gelten die folgenden Rahmenbedingungen:
- a) Quartierplanungen nach vereinfachtem Verfahren sind nur in den Wohnzonen und in den Wohn- und Geschäftszonen möglich.
 - b) Die unter § 47 Abs. 2 aufgeführten Kriterien sind zu beachten. Eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität ist sicherzustellen. Es sind insbesondere geeignete und entsprechend ausgestattete Spielflächen für Kinder bereitzustellen.
 - c) Die Erschliessung hat gemäss Strassennetzplan zu erfolgen. Bei der internen Erschliessung von Quartierplanarealen sind insbesondere die Aspekte der Sicherheit und Wohnlichkeit zu berücksichtigen. Es sind ausreichende Fusswegverbindungen zu realisieren.

Im Gegensatz zum ordentlichen Quartierplanverfahren kann der Gemeinderat beim vereinfachten Verfahren die Planung beschliessen (keine Einwohnergemeindeversammlung notwendig)

§ 48.2 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen

- ¹ Die Mindestfläche für vereinfachte Quartierplanareale beträgt 2'000 m².
- ² Es gelten folgende Maximalmasse:

Zone	W2a	W2b	WG2	WG4
Max. Vollgeschosszahl	2	2	2	4
Max. Wohnungszahl (pro Baukörper)	6	frei	frei	frei
Max. Ausnützungsziffer	0.71	0.71	0.71	1.01
Min. Grünziffer	0.4	0.4	0.4	0.4
Max. (traufseitige) Fassadenhöhe (m)	6.5	8	8	12.5
Max. Gebäudehöhe (m)	10.5	12	12	16.5
Max. Gebäudelänge (m)	42	42	42	42

§ 48.3 Wohn- und Geschäftszone 2-geschossig WG2 zu 3-geschossig WG3

- 1 In der Wohn- und Geschäftszone WG2 können abweichend zu § 48.2 Abs. 2 folgende Maximalmasse im vereinfachten Quartierpanverfahren genehmigt werden, sofern die zusätzlichen Bedingungen gemäss § 48.3 Abs. 2 erfüllt werden.

Zone	WG2
Max. Vollgeschosszahl	3
Max. Wohnungszahl (pro Baukörper)	frei
Max. Ausnützungsziffer	0.91
Min. Grünziffer	0.4
Max. (traufseitige) Fassadenhöhe (m)	11
Max. Gebäudehöhe (m)	15
Max. Gebäudelänge (m)	42

- 2 Folgende Anforderungen an Quartierpläne müssen kumulativ erfüllt werden:
- Die Mindestfläche beträgt 2'000 m².
 - Es ist ein städtebaulich hochstehendes Verdichtungskonzept auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens vorliegen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen.
 - Die geplante Überbauung weist gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf.
 - Die geplante Überbauung entspricht den bau- und siedlungsökologischen Anforderungen.
 - Es handelt sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.
 - Es werden besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen.

§ 49 Energienutzung

- 1 In Gebieten mit bestehender oder geplanter Fernwärmeversorgung ist für neue Bauten und Anlagen der Anschluss ans Fernwärmenetz zu prüfen.

§ 50 Entsorgungssammelstellen, Quartierkompostieranlagen

- 1 Das Aufstellen von öffentlichen Entsorgungssammelstellen und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen sind in allen Zonen an geeigneten Stellen zulässig.

§ 51 Vogelschutz

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

Vgl. «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach

§ 52 Ausnahmegewilligungen

- 1 Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von den Vorschriften dieses Zonenreglements Ausnahmen gestatten, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder städtebaulich bessere oder vernünftige Lösung verunmöglicht
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz und der Energieeinsparung dienen
- für ausgesprochene Härtefälle

§ 53 Administrative Bestimmungen

§ 53.1 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann seine Kompetenzen delegieren.

§ 53.2 Zuwiderhandlungen

- 1 Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetztes geahndet.

§ 53.3 Ergänzende Planungsunterlagen

- 1 Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien, Vollzugshilfen und Inventare erlassen. Diese dienen dem Gemeinderat bei der Beurteilung von Baugesuchen und Sondernutzungsplanungen.

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. vom

Leiter Gemeindeverwaltung

Planaufgabe:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

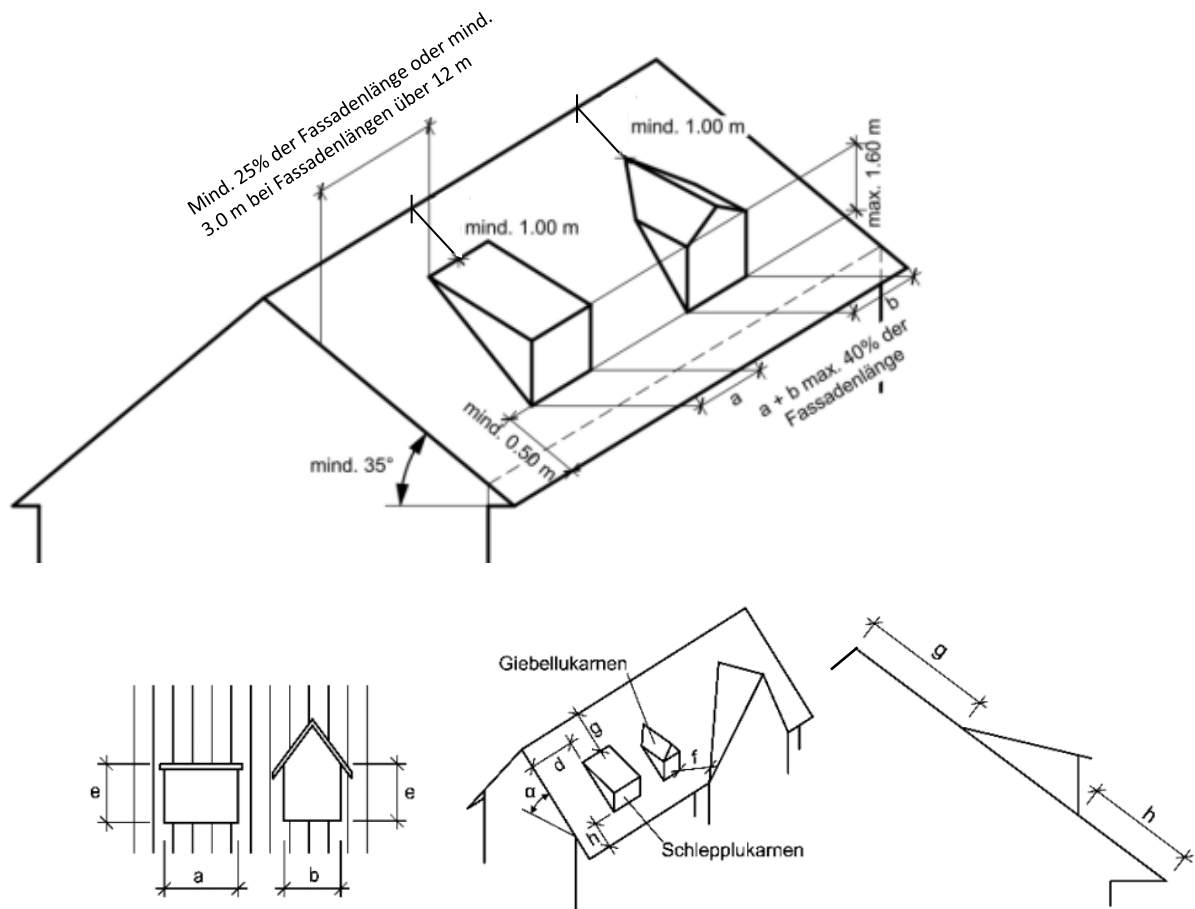
mit Beschluss Nr. vom

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. vom

Anhang I: Skizzen

Abbildung 1 Dachaufbauten (§ 5.3)



- a + b ≤ 0.4 x Fassadenlänge
- d ≥ 0.25 x Fassadenlänge oder
3.0 m bei Fassadenlänge > 12.0 m
- f ≥ 0.5 m
- e ≤ 1.6 m (exkl. Giebel dreieck)
- g ≥ 1.0 m (Schrägmass)
- h ≥ 0.5 m (Schrägmass)
- α > 35°

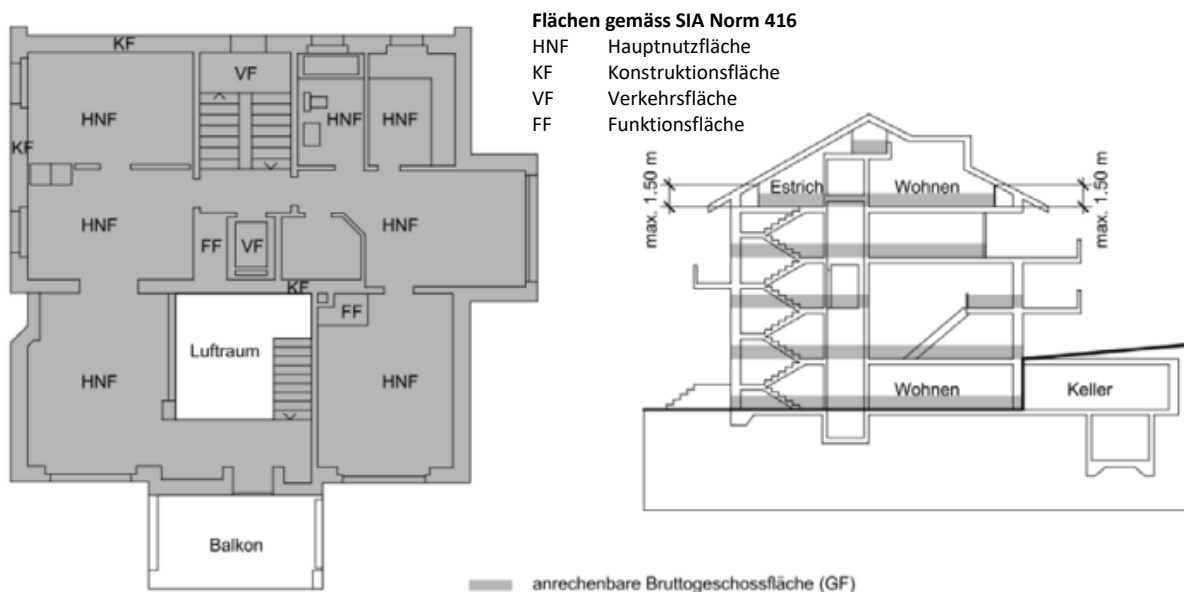
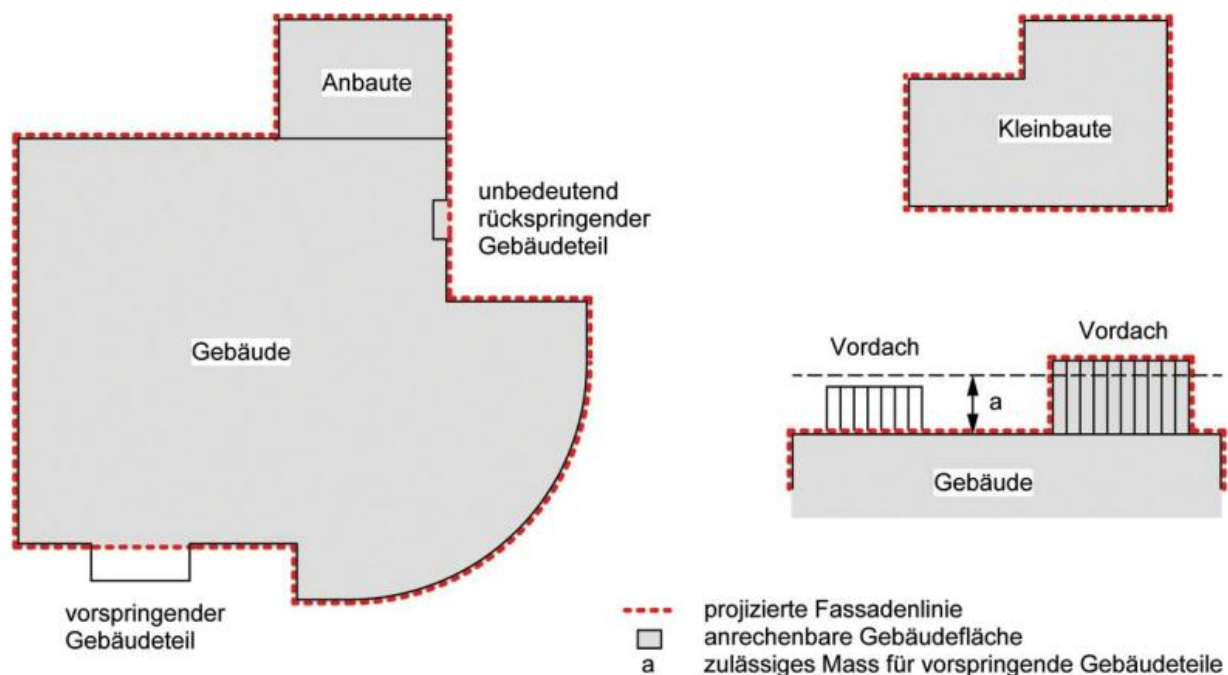
Abbildung 2 **Bruttogeschossfläche (§ 22)**Abbildung 3 **Anrechenbare Gebäudeteile (§ 23)**

Abbildung 4 Geschosse (§ 26)

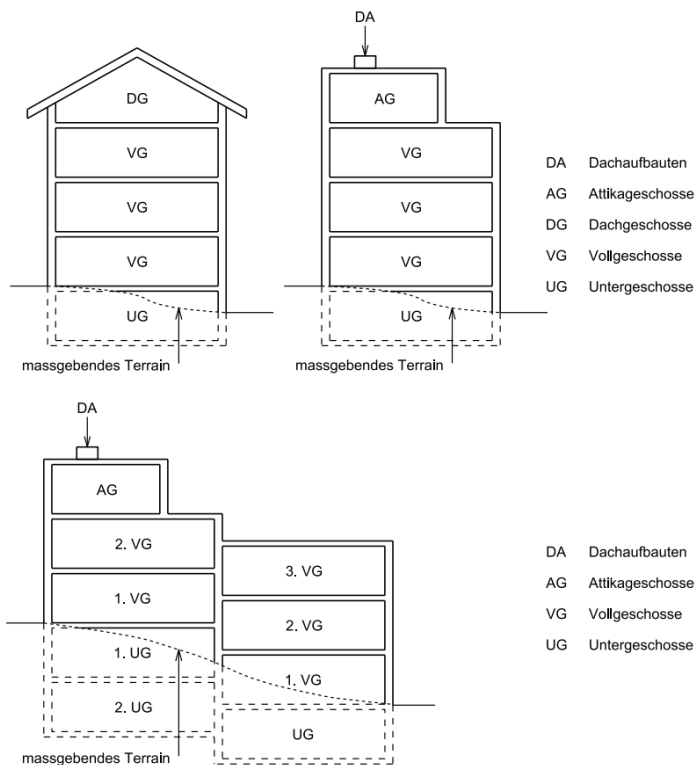


Abbildung 5 Untergeschosse (§ 27)

- | | |
|---|---|
|  | Schnittlinie Fassade und massgebendes Terrain resp. tiefer gelegtes Terrain |
|  | Anteil des Untergeschosses über der Fassadenlinie |
| UG | Untergeschoss |
| UIB | Unterirdische Baute |
| a | Zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile |
| b | Untergeschoss über Fassadenlinie |
| | $0\text{ m} \leq b \leq 1.5\text{ m}$ |
| | $\frac{b1+b2+b3+b4}{4} \leq 1.0\text{ m}$ |

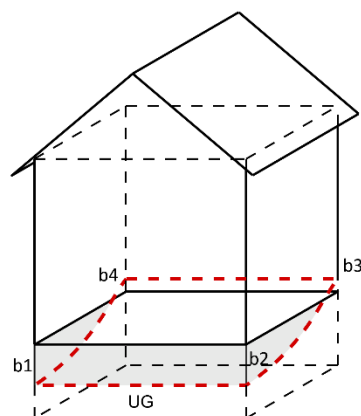
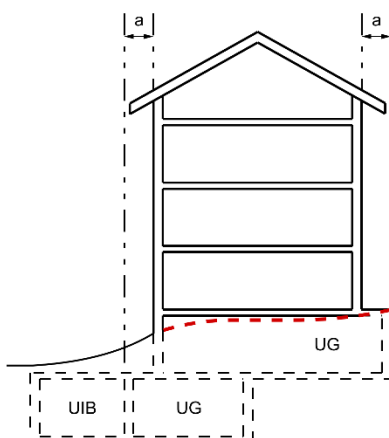
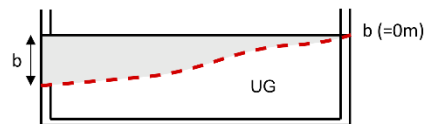
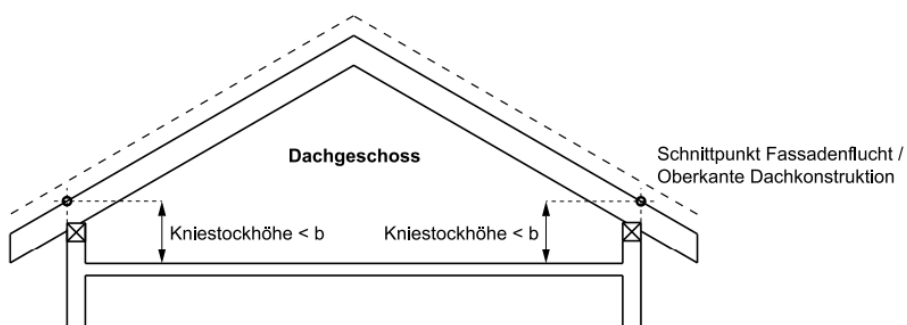
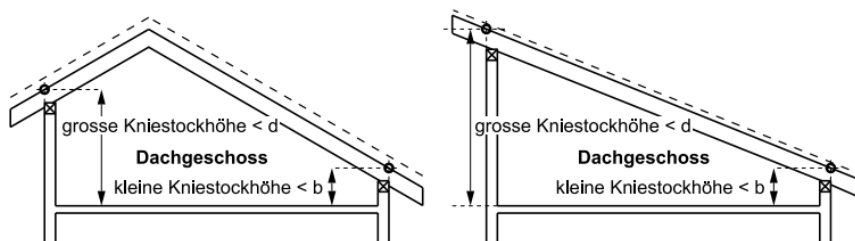


Abbildung 6 Kniestockhöhe (§ 30)



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

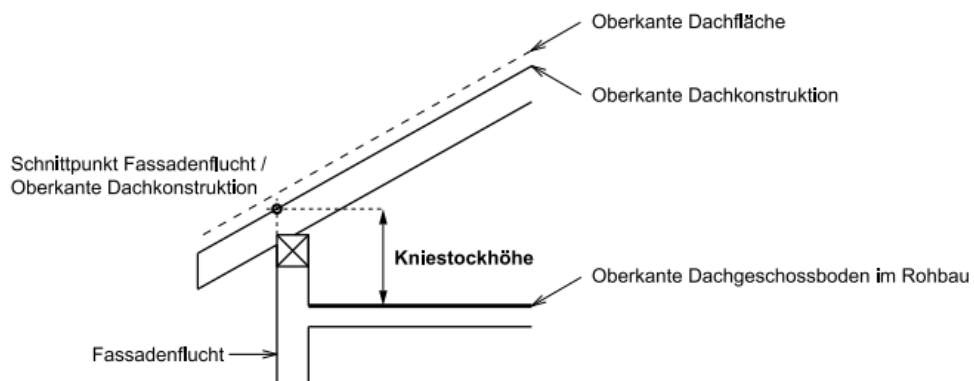


Abbildung 7 Fassaden- und Gebäudehöhe (§ 31 und § 32)

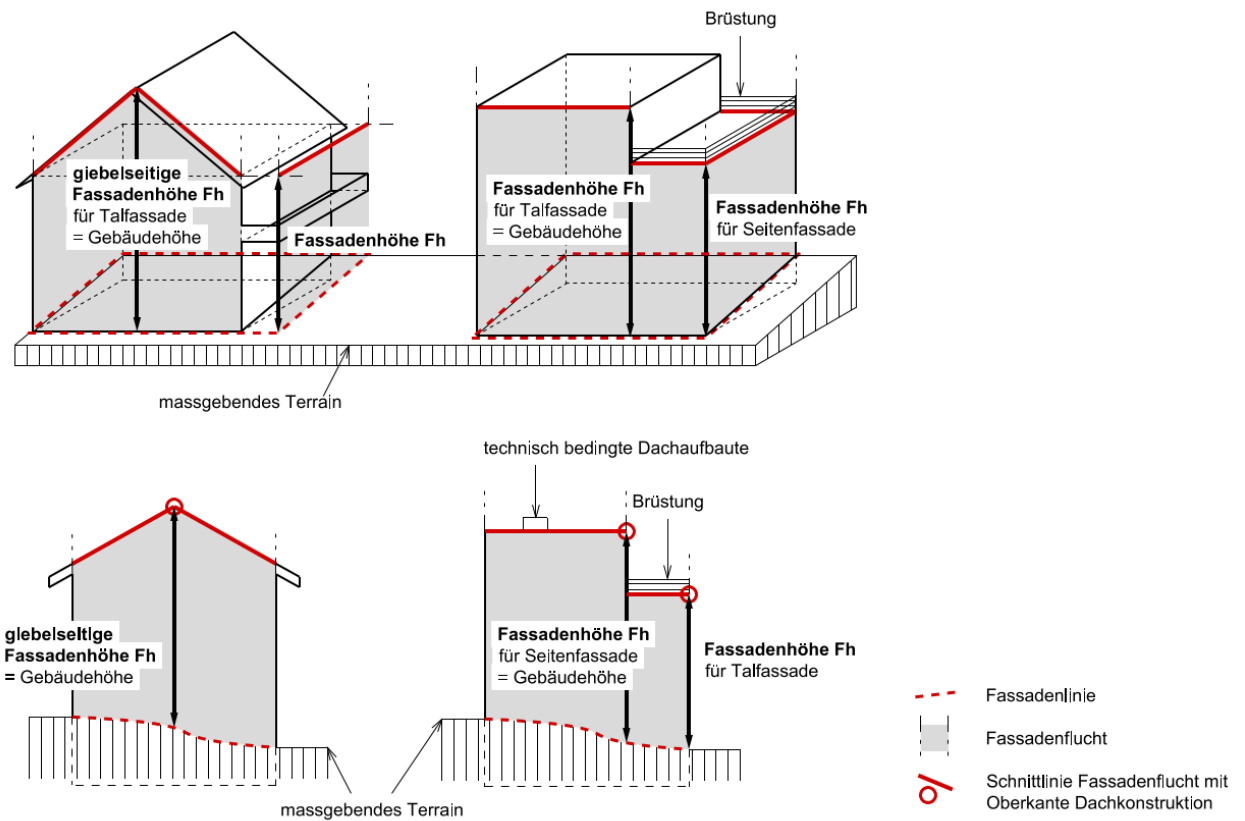
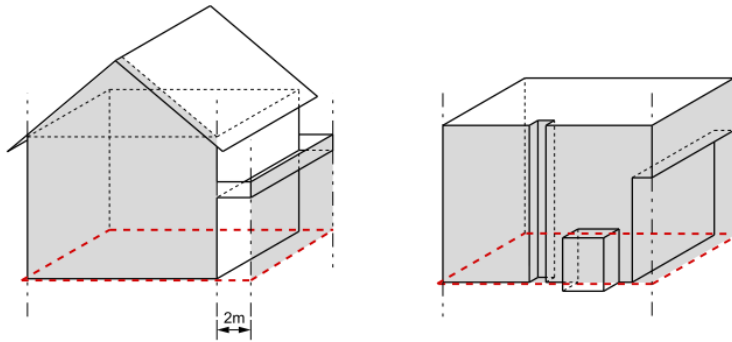


Abbildung 8 Fassadenflucht und Fassadenlinie (§ 34 und § 34)

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

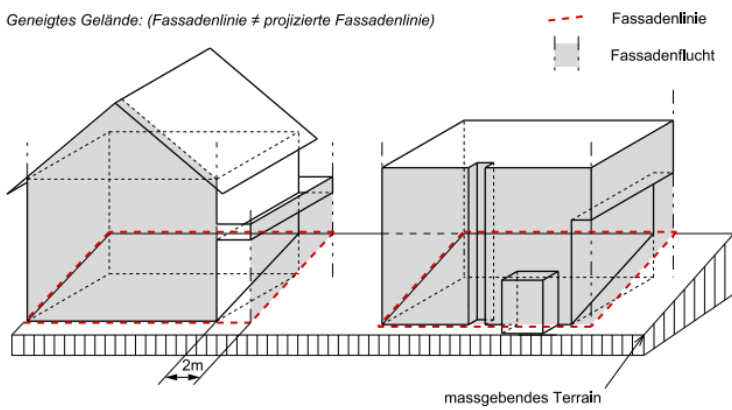


Abbildung 9 Projizierte Fassadenlinie (§ 35)

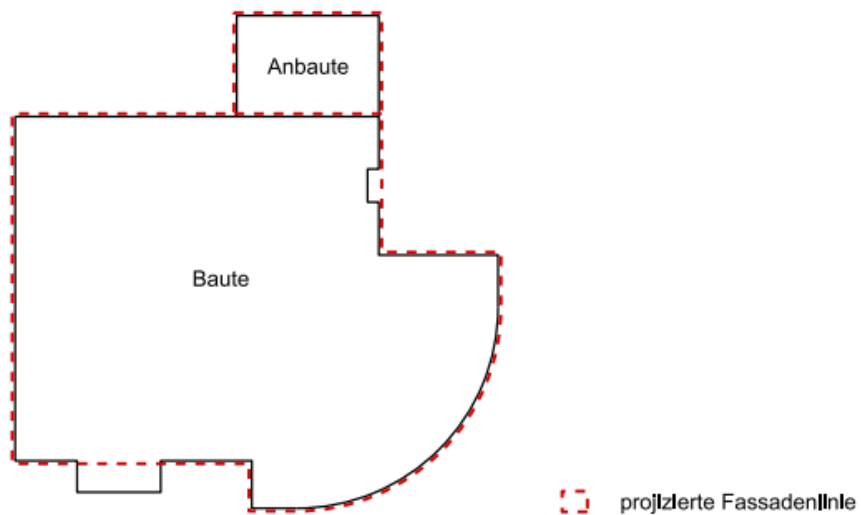


Abbildung 10 Vorspringende Gebäudeteile (§ 36)

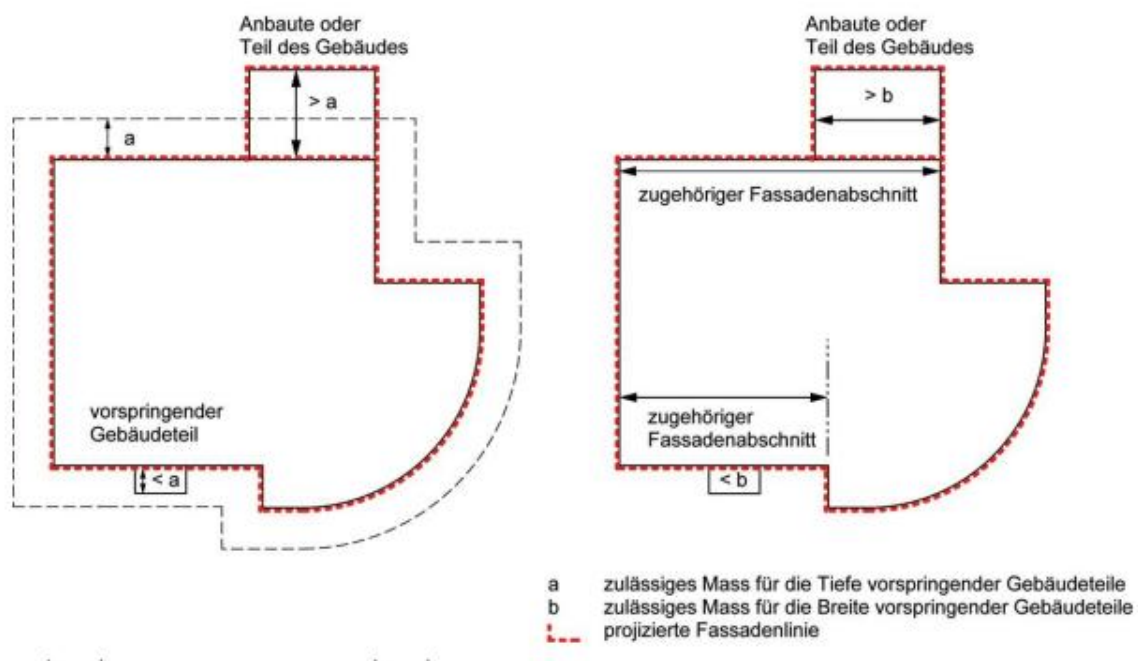


Abbildung 11 Gebäudelänge (§ 38)

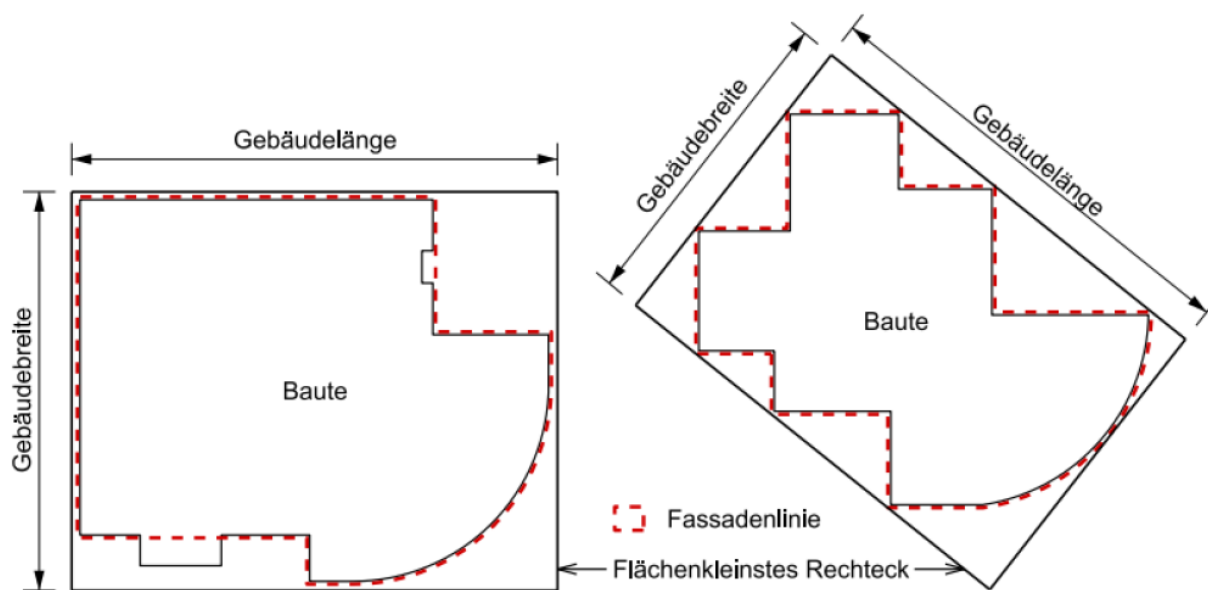


Abbildung 12 Unterirdische Bauten, Unter-Niveau-Bauten (§ 41)

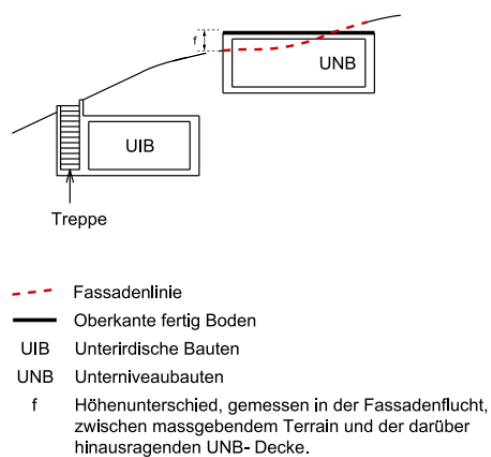


Abbildung 13 Terrainveränderungen (§ 46)

