

Gemeinde Hemmiken

Zonenreglement Siedlung

Gesamtrevision 2026

Stand: Beschluss EGV

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Namens des Gemeinderates:

Referendumsfrist: bis

Der Präsident:

Publikation der Planauflage im Amtsblatt
vom

Die Gemeindeverwalterin:

Planauflage vom bis

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

Die Landschreiberin:

genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt vom

Projektverfasser:

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch
Standorte BL ► Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ► Nunningen

Projekt: 060.05.0848
S:\060\05\0848\ZRS_Hemmiken.docx

13.02.2026

Erstellt: BSU Geprüft: FPL Freigabe: BSU

Inhaltsverzeichnis	Seite
Verwendete Gesetzesabkürzungen	6
Erlass	7
1 Einleitung	7
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	7
2 Zonentabelle	8
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	8
3 Allgemeine Vorschriften	9
3.1 Bauliche Nutzung	9
Art. 3 Anrechenbare Grundstücksfläche	9
Art. 4 Klein- und Anbauten	9
Art. 5 Überbauungsziffer	9
Art. 6 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	10
Art. 7 Parzellierung, unternutzte Parzellen	10
3.2 Gebäudeprofil	10
Art. 8 Massgebendes Terrain	10
Art. 9 Fassadenhöhe	10
Art. 10 Gebäudehöhe	11
Art. 11 Abgrabungen am Gebäude	11
Art. 12 Versetzte Geschosse	11
Art. 13 Höhere Bauteile	12
Art. 14 Gebäudelänge	12
Art. 15 Dachform	12
3.3 Umgebungsgestaltung	13
Art. 16 Geländeänderungen	13
Art. 17 Naturnahe Gestaltung	13
Art. 18 Siedlungsrand	13
Art. 19 Reklameeinrichtungen	14
Art. 20 Umgebungsplan	14
Art. 21 Stützmauern und Einfriedigungen	14
Art. 22 Retention	14
3.4 Weitere Vorschriften	15
Art. 23 Immissionsschutz	15
Art. 24 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	15
Art. 25 Quartierplanung	15
Art. 26 Parkierung	16
Art. 27 Energiesparende Massnahmen	16
Art. 28 Antennenanlagen	16
Art. 29 Hindernisfreies Bauen	17
4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten	18
4.1 Kernzone	18
Art. 30 Nutzungsart	18
Art. 31 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	18
Art. 32 Gebäudekategorien	18

Art. 33 Geschützte Bauten	19
Art. 34 Schützenswerte Bauten	19
Art. 35 Erhaltenswerte Bauten	19
Art. 36 Übrige Bauten	19
Art. 37 Dachgestaltung	20
Art. 38 Vorplatzbereich	20
Art. 39 Garagenrampen	21
Art. 40 Grenzabstände	21
4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	21
Art. 41 Nutzungsart in Wohnzonen	21
Art. 42 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	21
Art. 43 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	22
4.3 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	22
Art. 44 Nutzungsart	22
Art. 45 Vorschriften	22
4.4 Uferschutzzonen	23
Art. 46 Schutzziel	23
Art. 47 Schutzvorschriften	23
4.5 Freihaltezone	24
Art. 48 Zweck	24
Art. 49 Vorschriften	24
4.6 Naturschutzeinzelobjekte	24
Art. 50 Schutzziel, Zweck	24
Art. 51 Schutzvorschriften	24
4.7 Gefahrenzonen	25
Art. 52 Gefahrenzonen allgemein	25
Art. 53 Gefahrenzone Überschwemmung	25
Art. 54 Gefahrenzone Rutschung	26
5 Schlussbestimmungen	27
Art. 55 Vollzug	27
Art. 56 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	27
Art. 57 Bestandesgarantie für bestehende Bauten	27
Art. 58 Aufhebung früherer Beschlüsse	27
Art. 59 Inkrafttreten	27
Anhang	28
Naturschutzeinzelobjekte	28
Beilagen	29
Erläuterungsskizze zu Klein- und Anbauten (zu Art. 4)	29
Erläuterungsskizze zu Unterirdischen Bauten und Unter-Niveau-Bauten (zu Art. 5)	29
Erläuterungsskizze zu Fassaden- und Gebäudehöhe (zu Art. 9 und Art. 10)	30
Erläuterungsskizze zu Zurückversetzte Fassadenteile (zu Art. 9)	32
Erläuterungsskizze zu Abgrabungen am Gebäude (zu Art. 11)	33
Erläuterungsskizze zu Projizierter Fassadenlinie (zu Art. 11 und Art. 14)	34
Erläuterungsskizze zu Gebäudelänge und -breite (zu Art. 14)	34
Erläuterungsskizze zu Zulässige Dachformen (zu Art. 15)	35

Erläuterungsskizze zu Wiederkehr (zu Art. 15 und Art. 43)	36
Erläuterungsskizze zu Dachaufbauten (zu Art. 43)	36

Verwendete Gesetzesabkürzungen

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998	SGS 400
RBV	Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998	SGS 400.11
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986	SR 814.41
EG ZGB	Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006	SGS 211
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992	SGS 791

Erlass

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf § 2, 5 und 18 RBG das Zonenreglement Siedlung.

Sämtliche Textteile, welche sich in grauen Kästen befinden, sind wörtliche Wiederholungen aus dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und der dazugehörigen Verordnung vom 27. Oktober 1998 (RBV). Diese Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglements.

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

1 Einleitung

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

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

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum.

3

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

4

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Teile dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

5

Die in der Beilage enthaltenen Skizzen dienen zur Erläuterung und sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

2 Zonentabelle

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone	Wohnzone	Wohn-/ Geschäftszone	
Zonenbezeichnung	K	W	WG	WG-E
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	
Zulässige Überbauungsziffer in % (siehe Art. 5)	40	30	30	
Freifläche für Klein- und Anbauten in m ² bis zu einer Gesamtfläche von (siehe Art. 4)				
- bei Häusern mit einer Wohneinheit	40	40	40	
- pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei oder mehr Wohneinheiten	20	20	20	
Maximale traufseitige Fassadenhöhe in m (siehe Art. 9)				
- für Hauptbauten	9.0	7.5	8.0	
- für Klein- und Anbauten	4.0	4.0	4.0	
Maximale Gebäudehöhe in m (siehe Art. 10)				
- für Hauptbauten	17.0	11.5	12.0	
- für Klein- und Anbauten	5.5	5.5	5.5	
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 14)				
- für Hauptbauten	frei	25.0	30.0	
- für Klein- und Anbauten	8.0	8.0	8.0	
Zulässige Dachform und Dachneigung (siehe Art. 15)				
- auf Hauptbauten	Satteldach min. 40°	Schrägdach min. 20°	Schrägdach min. 20°	
- auf Klein- und Anbauten	frei	frei	frei	
Dachaufbauten				
- auf Hauptbauten	zulässig gemäss Art. 37	zulässig gemäss Art. 43	zulässig gemäss Art. 43	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 24)	III	II	II	III
Zulässige Art der Nutzung	Mässig störend Art. 30	Nicht störend Art. 41	Wenig störend Art. 42	Mässig störend Art. 42
Spezifische Reglementsartikel	Kap. 4.1	Kap. 4.2	Kap. 4.2	

3 Allgemeine Vorschriften

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Anrechenbare Grundstücksfläche

§ 46 Abs. 1 IVHB RBV

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

Art. 4 Klein- und Anbauten

(siehe auch Art. 2 und Erläuterungsskizze in der Beilage)

§ 57 Abs. 1 IVHB RBV

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

§ 57 Abs. 2 IVHB RBV

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

Art. 5 Überbauungsziffer

(siehe auch Art. 2 und Erläuterungsskizze in der Beilage)

§ 47 Abs. 1 IVHB RBV

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

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

§ 47 Abs. 2 IVHB RBV

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

§ 65 Abs. 2 IVHB RBV

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.

§ 65 Abs. 3 IVHB RBV

Unter-Niveau-Bauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projizierte Geschosszahl;

- b. vorspringende Dächer und Balkone bis 1.5 m Ausladung;
- c. Aussentreppen ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte etc.;
- d. nachträgliche Aussenisolation an bestehenden Gebäuden;
- e. Mehrstärken von Aussenwänden über 35 cm.

Art. 6 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

§ 50 Abs 1 RBV

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.

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

Art. 7 Parzellierung, unternutzte Parzellen

§ 51 Abs. 1 RBV

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

§ 51 Abs. 2 RBV

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.

3.2 Gebäudeprofil

Art. 8 Massgebendes Terrain

§ 8 Abs.1 IVHB RBV

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.

§ 8 Abs. 2 IVHB RBV

Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

Art. 9 Fassadenhöhe

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

§ 52j IVHB RBV

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

§ 53a IVHB RBV

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

§ 53b IVHB RBV

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Bei Gebäuden bis 20 m Länge dürfen zurückversetzte Fassadenteile von der zulässigen Höhe abweichen, sofern die Rückstaffelung ästhetisch befriedigt und nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge und -breite beträgt.

Art. 10 Gebäudehöhe

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

§ 52c IVHB RBV

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

§ 53a IVHB RBV

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

§ 53b IVHB RBV

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Art. 11 Abgrabungen am Gebäude

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Abgrabungen am Gebäude sind bis zur Hälfte der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) zulässig.

2

Abgrabungen bis maximal 3.0 m Tiefe sind innerhalb der erlaubten Gesamtlänge nur für Garageneinfahrten und Eingänge gestattet. Die Gesamtlänge der Abgrabungen für Garageneinfahrten und Eingänge darf 8.0 m (Kronenbreite) nicht überschreiten. Die zusätzliche Abgrabung für Garageneinfahrten und Eingänge beeinflusst den Messpunkt für die Fassaden- und Gebäudehöhe nicht.

3

In der Kernzone ist primär Rücksicht auf das Ortsbild zu nehmen. Abgrabungen können ausnahmsweise genehmigt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 12 Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem massgebenden Terrain gemessen.

Art. 13 Höhere Bauteile

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

Art. 14 Gebäudelänge

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

§ 52a IVHB RBV

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

1

Anbauten sowie eingeschossige Kleinbauten gemäss § 57 IVHB Abs. 3 RBV werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise von Hauptbauten werden Anbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

2

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

Art. 15 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Art. 2) und den spezifischen Dachformbestimmungen für die einzelnen Zonen.

2

Bei den Kategorien Sattel-, Walm- und Pultdächer (Schrägdächer) sind auch nachfolgende Spezialfälle zulässig:

- Satteldach: Satteldach mit Wiederkehr, kreuzgiebelartige Dachformen und asymmetrische Satteldachformen
- Walmdach: Zeltdach, Krüppelwalmdach
- Pultdach: Abgesetztes Pultdach

3

Zulässige Dachneigung für Schrägdächer: min. 20°; max. 60°.

4

Bei Satteldächern mit Wiederkehr und bei kreuzgiebelartigen Dachformen muss die Trauflänge des Hauptdaches mindestens 30% der Gebäudelänge betragen.

5

Für Hauptbauten ist ein Flachdachanteil von maximal 30m² zugelassen. Bei Flachdächern gilt die zulässige Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe. Als Flachdächer gelten Dächer mit Neigungen von 0° bis 5°.

6

Nicht begehbare Flachdächer mit einer Gesamtfläche von über 20 m² sind extensiv zu begrünen.

7

In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare und begrünte Gebäudeabdeckungen werden nicht als Flachdach bezeichnet und unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Form und Neigung.

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 16 Geländeänderungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain vertikal gemessen 2.5 m nicht überschreiten.

Art. 17 Naturnahe Gestaltung

1

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dazu eignen sich folgende Massnahmen:

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Hecken, Sträucher, Gebüschgruppen) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine etc.)
- Kompostierung im eigenen Garten
- Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten

2

Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.

Art. 18 Siedlungsrand

1

Die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende offene Landschaft und Waldgebiete abzustimmen.

2

Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind standortgerechte Pflanzen (z.B. Bäume, Sträucher, Saatgut für Wiesen und Ruderalflächen) zu verwenden.

3

Terrainveränderungen und Stützmauern sind zu vermeiden. Wo Stützmauern notwendig sind, sind sie auf ein Minimum zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

4

Die Materialisierung und Dimensionierung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

5

Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

Art. 19 Reklameeinrichtungen

Reklameeinrichtungen haben sich nach der kantonalen Verordnung über Reklamen (RVo)¹ zu richten.

Art. 20 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan verlangt werden. Dieser muss Aussagen machen über Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

Art. 21 Stützmauern und Einfriedigungen**§ 92 Abs. 1 RBG**

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden

§ 92 Abs. 2 RBG

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.

§ 92 Abs. 3 RBG

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2.5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

§ 92 Abs. 4 RBG

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.

§ 92 Abs. 5 RBG

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

Für Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Eigentümers einzuholen.

Art. 22 Retention

1

Es sind mindestens 12 mm Regenwasser der abflusswirksamen Flächen zurückzuhalten. Das anfallende Regenwasser ist vor Ort und möglichst oberflächennah versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, ist das Regenwasser zurückzuhalten respektive zu speichern und wiederzuverwenden. An geeigneten Stellen sind unterirdische Sickergalerien vorzusehen.

2

In der Kernzone können Ausnahmen beantragt werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund der Parzellengrösse die Retentionsvorgaben nicht eingehalten werden können.

¹ Kantonale Verordnung über Reklamen vom 29. Oktober 1996, SGS 481.12

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 23 Immissionsschutz

§ 87 Abs. 1 RBG

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.

§ 87 Abs. 2 RBG

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.

Bauten und Einrichtungen für die Haltung von Equiden und Kleintieren sind soweit erlaubt, als die Immissionsvorschriften der jeweiligen Zone eingehalten werden.

Art. 24 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

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)
Kernzone	K	III
Wohnzone	W	II
Wohn-/Geschäftszone	WG	II
Wohn-/Geschäftszone mit mässig störenden Betrieben	WG-E (Art. 42 Abs. 2)	III
Zone für öffentliche Werke und Anlagen - Nr. 1, 2, 3	OeWA	III

Die Abgrenzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.

Art. 25 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die § 37 bis 47.

2

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

3

Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne des vereinfachten Verfahrens gemäss § 42 RBG vom Gemeinderat erlassen werden:

- die Nutzungsart muss gewahrt bleiben
- maximal zulässige Überbauungsziffer: K: 40 %; W: 33 %; WG: 33 %
- von den Gebäudeprofilvorschriften kann soweit abgewichen werden, als der Zonencharakter noch gewahrt bleibt
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- optimaler Lärmschutz
- naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild
- Entwässerungskonzept gemäss gültigem Generellen Entwässerungsplan
- Energiekonzept bei grösseren Überbauungen

Art. 26 Parkierung**§ 70 Abs. 1 RBV**

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

§ 70 Abs. 2 RBV

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.

§ 70 Abs. 3 RBV

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.

Art. 27 Energiesparende Massnahmen

Im Sinne der Zielsetzung, längerfristig den Energiebedarf und den Schadstoffausstoss zu senken, wird empfohlen, im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen von haustechnischen Anlagen nachfolgende Bestrebungen zu beachten:

- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas, etc.)
- Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasser, Grundwasser, Umgebungswärme, etc.)
- Erstellung von Wärmeverbundanlagen und Nahwärmesystemen
- Durchführung von Nachisolationen an der Gebäudehülle
- Reduktion des Energiebedarfs von Neubauten durch Wärmedämmung, welche über den gesetzlichen Anforderungen liegen
- Anwendung von umweltschonenden Technologien

Art. 28 Antennenanlagen**§ 92 Abs.1 lit. d RBV**

Die Errichtung von Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang unterliegt der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

Antennenanlagen müssen so platziert werden, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Es muss diesbezüglich die schonendste Variante gewählt werden, die technisch möglich und verhältnismässig ist.

Art. 29 Hindernisfreies Bauen

§ 108 Abs. 1 RBG

Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar sind.

4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten

4.1 Kernzone

§ 22 Abs. 1 RBG

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.

Art. 30 Nutzungsart

1

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen. Landwirtschaftsbetriebe sind erlaubt, mit Ausnahme von Schweinemast und bodenunabhängige Tierbetriebe.

Art. 31 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

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

2

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.

3

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.

Art. 32 Gebäudekategorien

1

Die Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien unterteilt und im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten

Die übrigen Bauten sind im Zonenplan nicht speziell gekennzeichnet.

2

Schutzobjekte, die unabhängig dieser Zonenvorschriften unter kantonalem Denkmalschutz stehen, sind im Zonenplan zur Orientierung eingezeichnet. Es gelten die Bestimmungen für kantonal geschützte Kulturdenkmäler (DHG § 8 und § 9). Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 33 Geschützte Bauten

1

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

2

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

3

Um bei Renovationen oder Umnutzungen geschützter Bauten wohnhygienisch gute Lösungen zu erzielen (z.B. bei Scheune mit Lüftungsschlitzen), können im Einzelfall für die strassenabgewandte respektive weniger einsichtige Seite der Baute Abweichungen von der bestehenden Bausubstanz beantragt werden.

Art. 34 Schützenswerte Bauten

1

Diese Bauten sind zu erhalten. Ihre Lage, ihr Volumen, ihre Struktur und ihr Charakter sind für das Ortsbild von Bedeutung. Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Die Primärstrukturen, die architektonische Gestaltung und die Stilelemente sind zu erhalten.

2

Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des bestehenden Gebäudes massgebend.

Art. 35 Erhaltenswerte Bauten

1

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind, soweit bautechnisch und wohnhygienisch möglich, zu erhalten.

2

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

3

Bei einer Verbesserung der Situation und des Ortsbildes kann im Einvernehmen mit Gemeinde und Bewilligungsbehörde abgewichen werden.

Art. 36 Übrige Bauten

1

Die im Zonenplan nicht speziell gekennzeichneten Bauten haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

2

Bei Renovationen und Umbauten ist soweit erforderlich eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

3

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann vom vorhandenen Gebäudeumriss und den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

Art. 37 Dachgestaltung

1

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen. Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken. Für unbeheizte Zwischenklimaräume sind auch andere Dachmaterialien und Dachformen sowie Dachneigungen zwischen 20° und 40° zulässig. Pultdächer auf Anbauten sind nur in der vom Hauptgebäude abgeschleppten Form zulässig.

2

Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen:

- Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild
- feingliederige Konstruktion wählen
- pro Dachfläche sind nur zwei Arten von Dachaufbauten zugelassen
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder flach geneigten Dächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination Dachflächenfenster und andere Dachaufbauten auf einer Ebene ist nicht zulässig
- Antennen (Sendung und Empfang) sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

3

Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: max. 3.6 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 0.36 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 2.5 % der dazugehörigen Dachfläche

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

4

Wenn zur Erreichung einer guten Lösung von den Massvorschriften abgewichen werden muss, kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Ausnahmen von den Massvorschriften im Sinne § 7 RBV beantragen.

Art. 38 Vorplatzbereich

1

Der Vorplatzbereich ist als Element des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan als Vorplatzbereich bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone oder die OeWA-Zone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten. Von der im Zonenplan eingezeichneten Abgrenzung kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn der Vorplatzbereich grundsätzlich und sinngemäss freigehalten wird und damit eine gute Lösung für das Ortsbild erreicht wird (siehe auch Art. 31, Abs. 3).

2

Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

3

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen, sickerfähiger Asphalt und dergleichen. Sickerfähige Betonverbundsteine sollen nicht verwendet werden.

4

Bestehende Vorgärten und Grünbereiche sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Vorgärten und Grünflächen sind mit ortskerntypischen Elementen, Pflanzen- und Baumarten zu gestalten.

5

Einfriedigungen und Geländer haben in traditioneller Typologie und Materialität zu erfolgen.

6

Die Parzellenteile des Vorplatzbereiches sind Bestandteile der Bauzone und können in die Nutzungsberechnung (Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche) einbezogen werden.

Art. 39 Garagenrampen

Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind in der Regel nicht zulässig.

Art. 40 Grenzabstände

Für Ersatz-Neubauten geschützter oder erhaltenswerter Bauten gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

§ 21 Abs. 1 RBG

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

§ 21 Abs. 2 RBG

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

Art. 41 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Art. 42 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Als wenig störende Betriebe gelten insbesondere Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe sowie kleine Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

2

In den im Zonenplan ausgeschiedenen Wohn- und Geschäftszonen mit mässig störenden Betrieben (WG-E) sind im Sinne § 21 Abs. 3 RBG auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen. Landwirtschaftsbetriebe sind erlaubt, mit Ausnahme von Schweinemast und bodenunabhängige Tierbetriebe.

Art. 43 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern
(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

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 Breiten der Dachaufbauten darf 70% der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1.0 m.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

4

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

5

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

4.3 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

§ 24 Abs. 1 RBG

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.

§ 24 Abs. 2 RBG

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

Art. 44 Nutzungsart

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

Art. 45 Vorschriften

1

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten

Interessen zu berücksichtigen. Beim Bau der Gebäude ist eine langfristige und nachhaltige Qualität anzustreben.

2

Für die ökologische Aufwertung der Freiflächen sind wertvolle Baumbestände und Hecken sowie extensive Wiesenflächen, Ruderalflächen und Kleinstrukturen zu erhalten, zu pflegen und wo sinnvoll neu anzulegen. Im Zusammenhang mit neuen Bauten und Anlagen sind mit naturnaher Umgebungsgestaltung auch ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

3

Für erhaltenswerte und geschützte Bauten sowie die überlagernden Vorplatzbereiche in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone sinngemäss.

4.4 Uferschutzzonen

§ 13 RBV

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

Art. 46 Schutzziel

Die Bestimmung betreffend das Schutzziel der Uferschutzzonen ist in der übergeordneten Gesetzgebung festgehalten.

Art. 47 Schutzvorschriften

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen sowie Garten- und Strassenanlagen.

2

Entlang dem offenen Gewässer darf weder gepflügt und gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden.

3

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung der eingedolten Gewässerabschnitte.

4

Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen im Bereich offener Gewässer ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

5

Im Sinne § 46 Abs. 3 RBV können Parzellenteile, welche in der Uferschutzzone liegen, in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

4.5 Freihaltezone

Art. 48 Zweck

1

Die Freihaltezone bezweckt den dauernden Schutz des bezeichneten Gebietes aus Gründen des Ortsbildschutzes.

Art. 49 Vorschriften

1

In der Freihaltezone sind nicht Wohnzwecken dienende, eingeschossige Klein- und Anbauten bis zu einer Gesamtfläche von 20 m² pro Parzelle erlaubt.

2

Diese Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Sie sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen- und Baumarten zu gestalten.

3

Parzellenteile, welche in der Freihaltezone liegen, können in die Berechnung der überbaubaren Fläche für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

4.6 Naturschutzeinzelobjekte

§ 10 Abs. 1 RBV

Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte 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.

Art. 50 Schutzziel, Zweck

1

Die Bestimmungen betreffend den Schutz und Zweck der Naturschutzeinzelobjekte ist in der übergeordneten Gesetzgebung festgehalten.

2

Die im Zonenplan mit entsprechenden Linien- oder Objektsignaturen gekennzeichneten Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen überlagern die dargestellte Grundzone. Diese Grundstücks-teile können in die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche einbezogen werden.

Art. 51 Schutzvorschriften

1

Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten.

2

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

3

Für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzeinzelobjekte sind im Anhang die Schutzziele sowie die spezifischen Schutz- und Pflegevorschriften verbindlich festgelegt.

4.7 Gefahrenzonen

Art. 52 Gefahrenzonen 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.

3

In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.

Art. 53 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

Darüber hinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Gebäude und haustechnischen Anlagen erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

3

Die Schutzhöhe ist im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientiert sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre). Als Messbasis für die Schutzhöhe gilt das massgebende bzw. vorliegend abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

4

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.

5

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

6

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.

Art. 54 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. Hinsichtlich spontaner Rutschungen gilt ein Ereignis mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) als Schutzziel.

2

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Gebäude und haustechnischen Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

3

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.

4

Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

5 Schlussbestimmungen

Art. 55 Vollzug

1

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

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine beratende Kommission einsetzen. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer beratenden Fachinstanz empfohlen.

3

Um bei Bauvorhaben die erforderlichen Auflagen berücksichtigen zu können und um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 56 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles (z.B. schwierige topografische Verhältnisse, kanalisationstechnische Gründe etc.) auf Antrag der Bauherrschaft bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 RBV.

Art. 57 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

§ 109 RBG

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.

§ 110 RBG

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.

Art. 58 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

Art. 59 Inkrafttreten

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

ANHANG

Naturschutzeinzelobjekte

Dieser Anhang bildet Bestandteil des Zonenreglements Siedlung und ist grundeigentumsverbindlich.

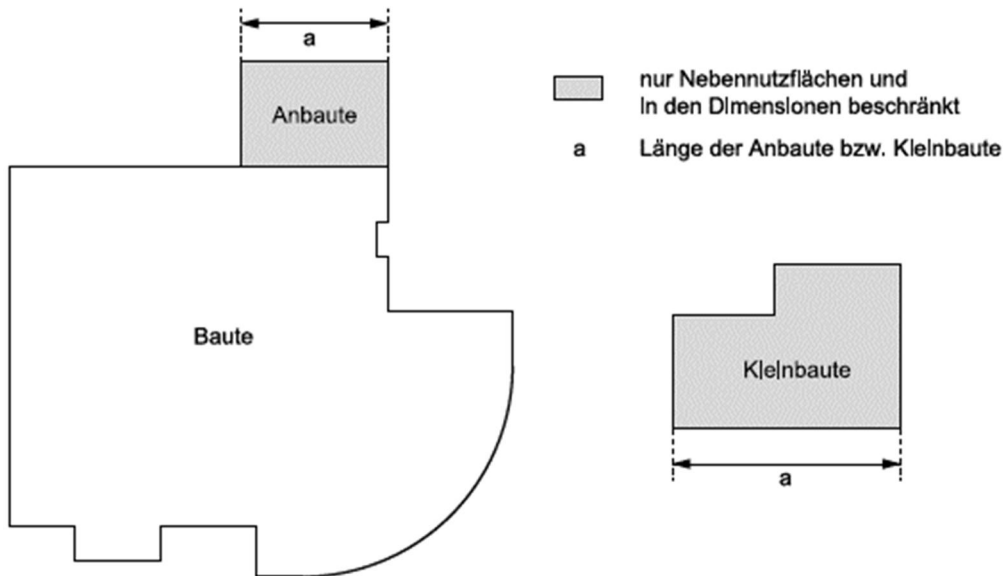
Er legt für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzeinzelobjekte die spezifischen, verbindlichen Schutz- und Pflegevorschriften fest.

Objekte ohne Pos. Nr.:

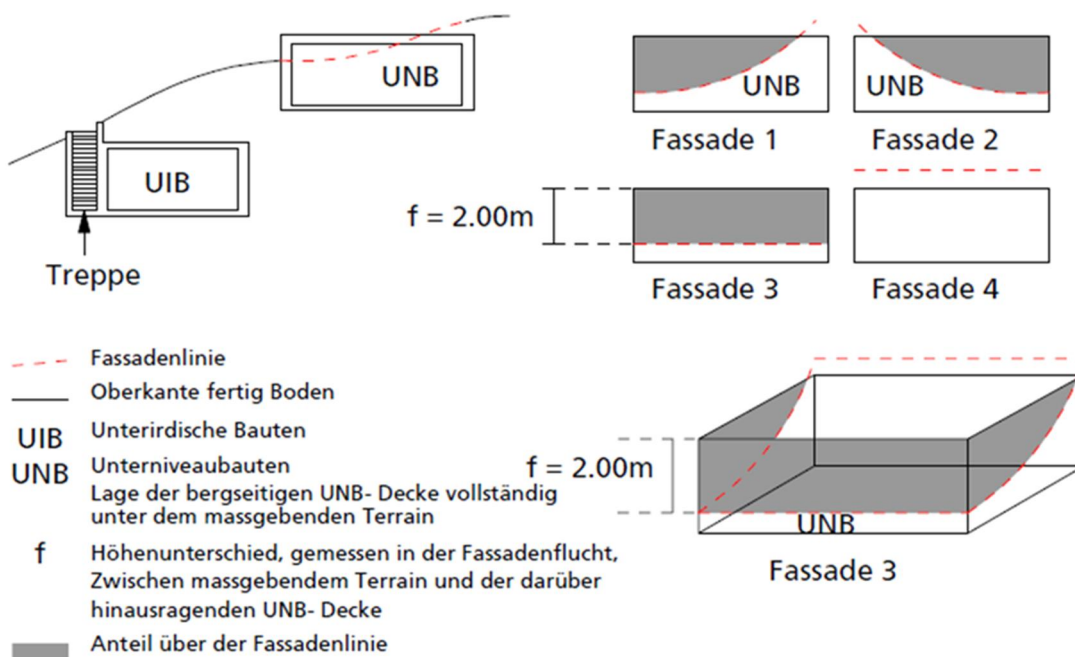
Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
Einzelbäume	Erhaltung und Pflege. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.
Feldgehölze, Hecken, Trockensteinmauern	Erhaltung und Pflege. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation. Um die Hecken und Feldgehölze ist ein Krautsaum anzulegen. Dornentragende Straucharten und eine grosse Artenvielfalt sind anzustreben.
Brunnen	Erhaltung und Pflege der Dorfbrunnen an ihrem typischen Standort
Vorgärten und Grünflächen innerhalb des Vorplatzbereiches der Kernzone	Schutzziele und Schutzbestimmungen siehe Art. 38 Vorplatzbereich

BEILAGEN

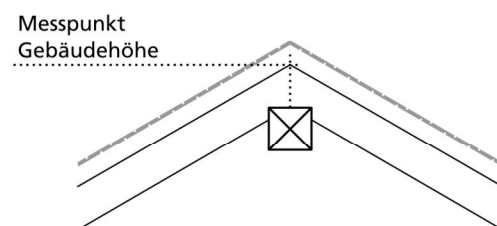
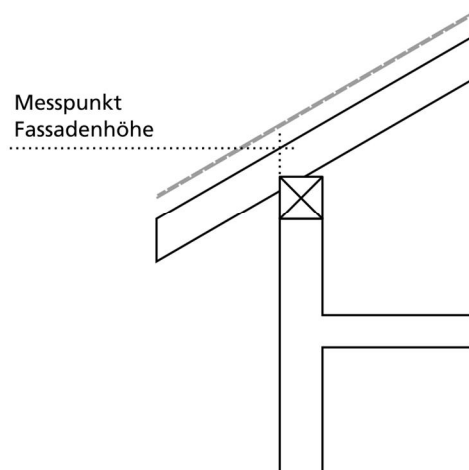
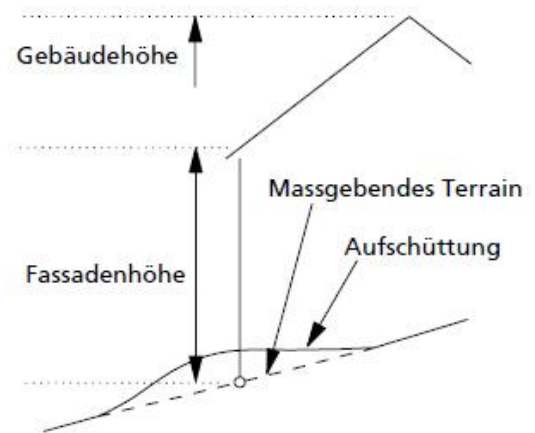
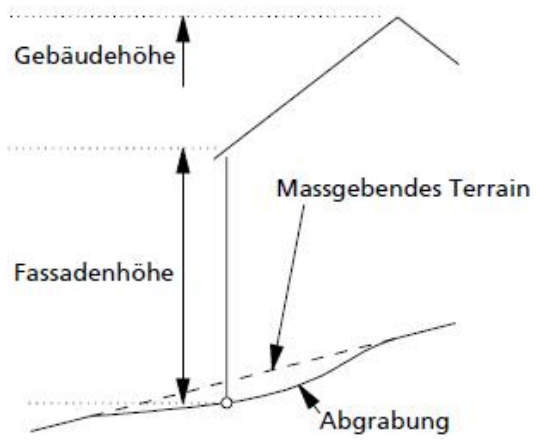
Erläuterungsskizze zu Klein- und Anbauten (zu Art. 4)



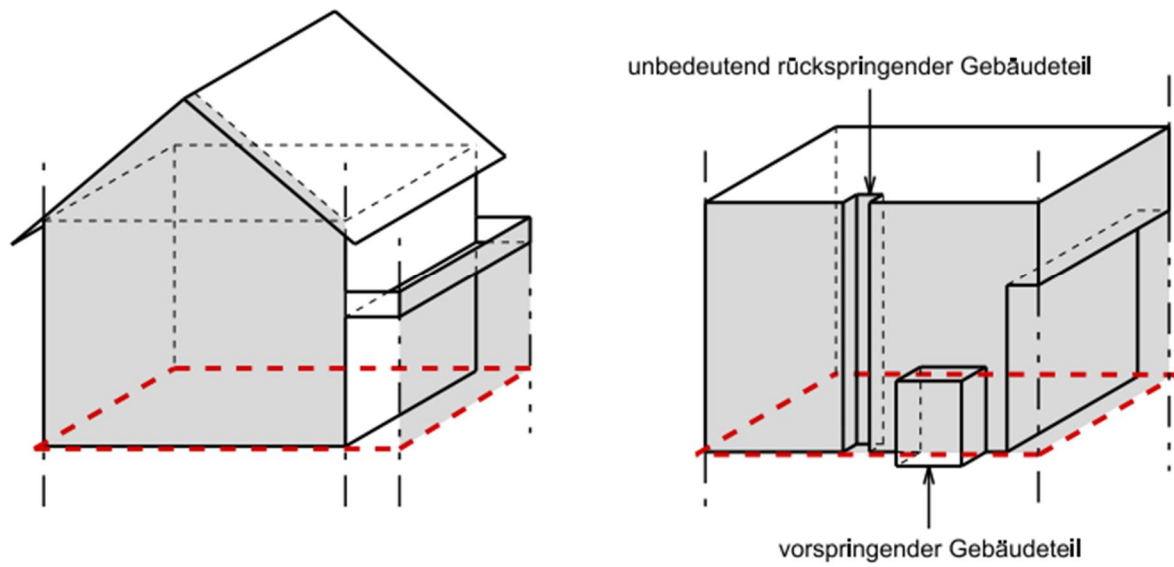
Erläuterungsskizze zu Unterirdischen Bauten und Unter-Niveau-Bauten (zu Art. 5)



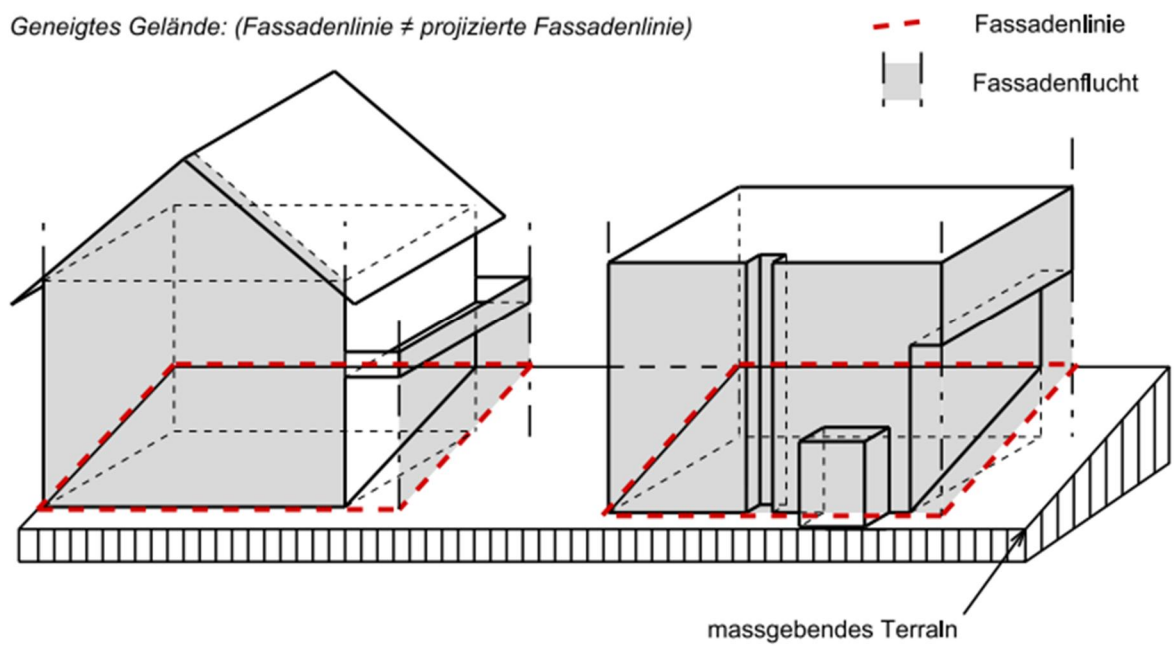
Erläuterungsskizze zu Fassaden- und Gebäudehöhe (zu Art. 9 und Art. 10)

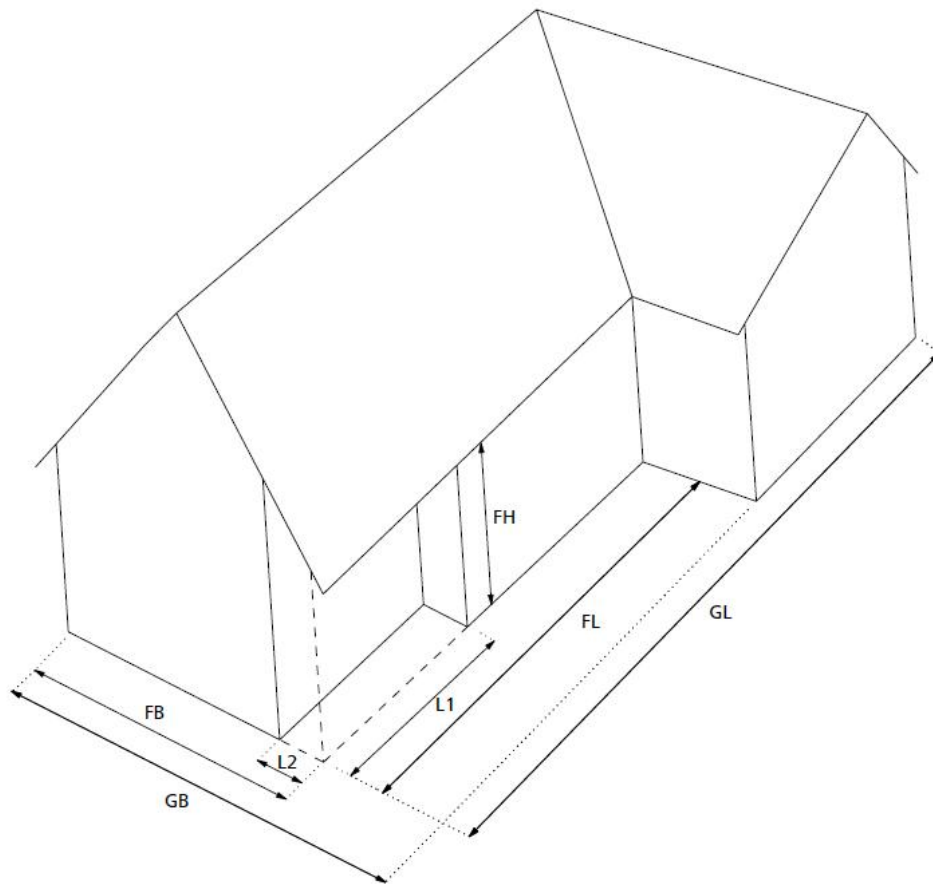


Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



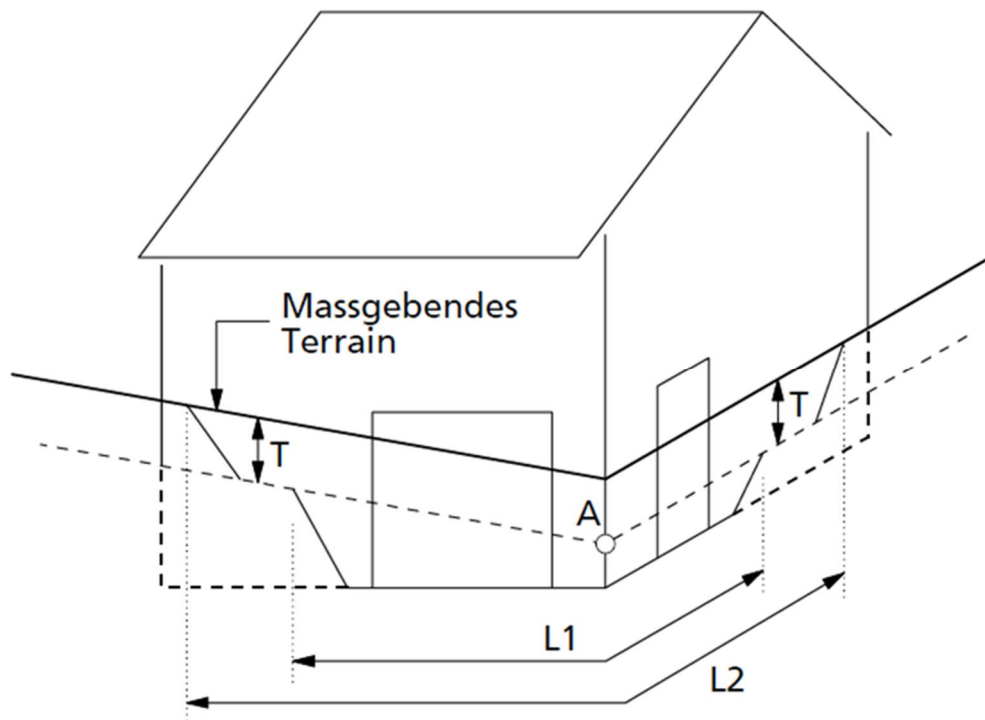
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



Erläuterungsskizze zu Zurückversetzte Fassadenteile (zu Art. 9)

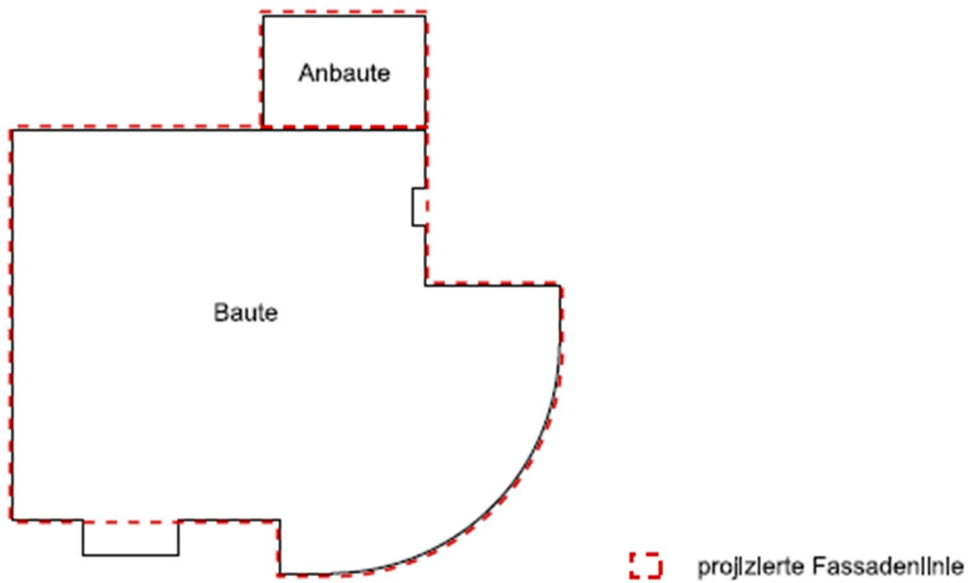
$L1 / L2 = \text{max. } \frac{1}{4} \text{ der Fassadenlänge FL resp. Fassadenbreite FB}$
 $GL = \text{max. } 20 \text{ m}$

Erläuterungsskizze zu Abgrabungen am Gebäude (zu Art. 11)



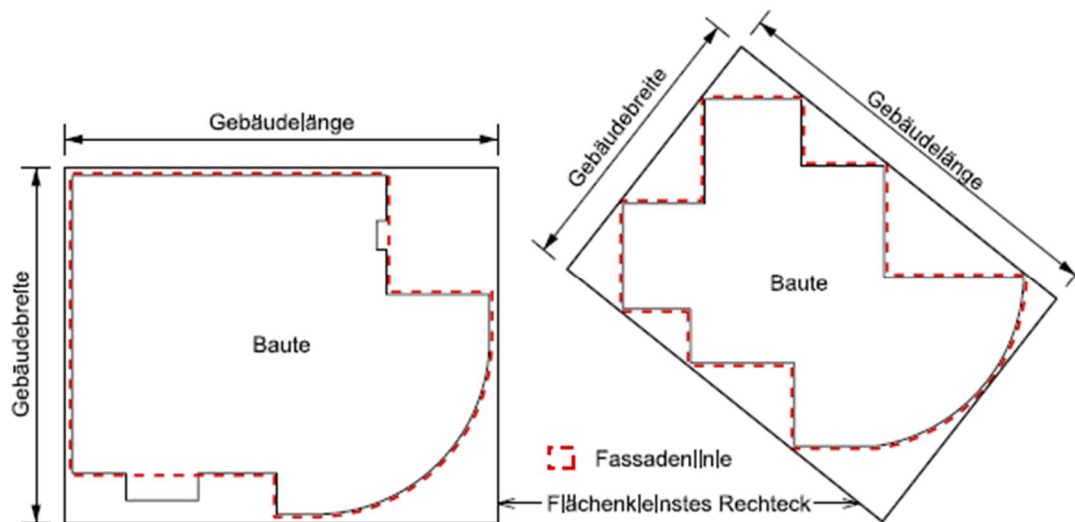
- A: Messpunkt für Fassaden- und Gebäudehöhe
- T = 2.0 m: maximale Abgrabungstiefe, zulässig über die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie (L2)
- L1 = 8.0 m: maximale Länge tieferer Abgrabungen für Garageneinfahrten und Eingänge

Erläuterungsskizze zu Projizierter Fassadenlinie (zu Art. 11 und Art. 14)

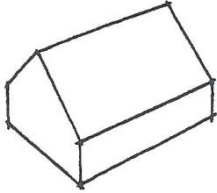
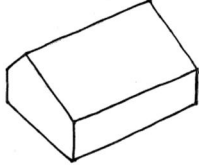
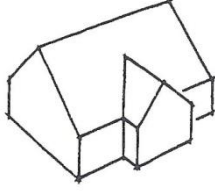
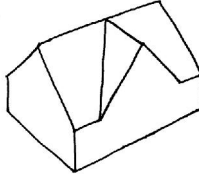
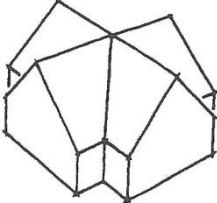
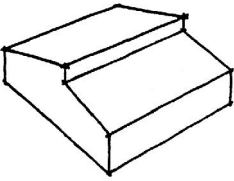
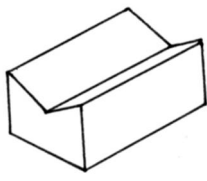
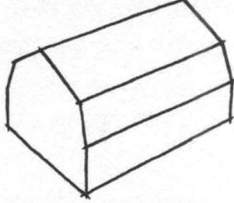
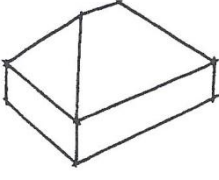
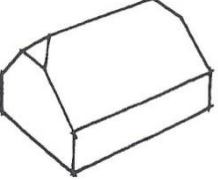
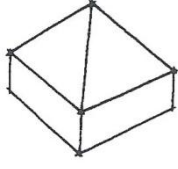
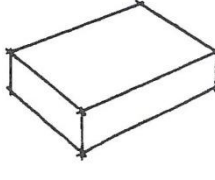
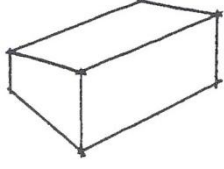
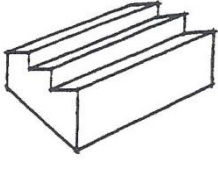
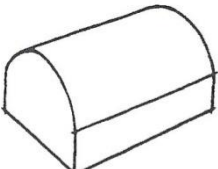
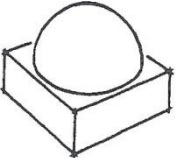


Hinweis: Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

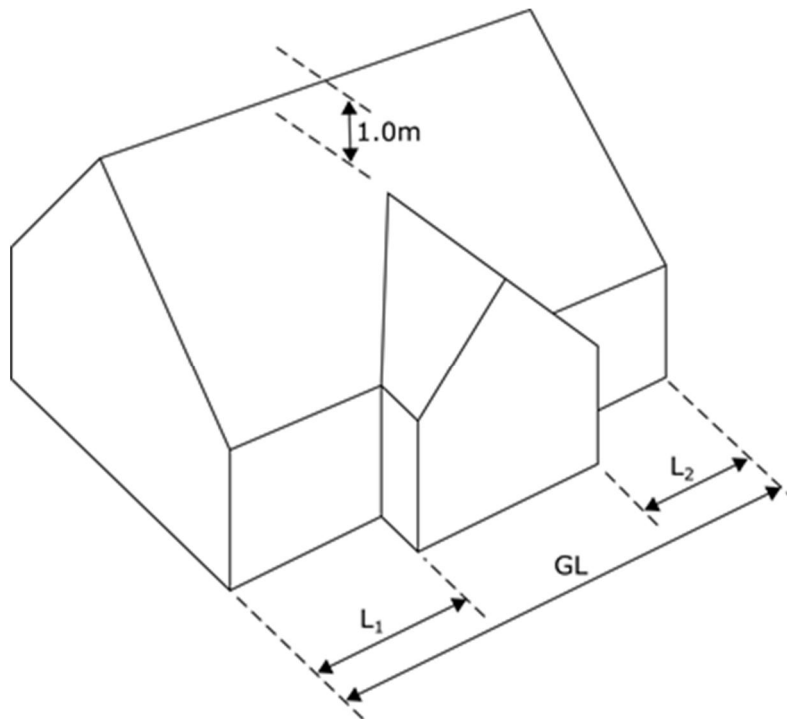
Erläuterungsskizze zu Gebäudelänge und -breite (zu Art. 14)



Erläuterungsskizze zu Zulässige Dachformen (zu Art. 15)

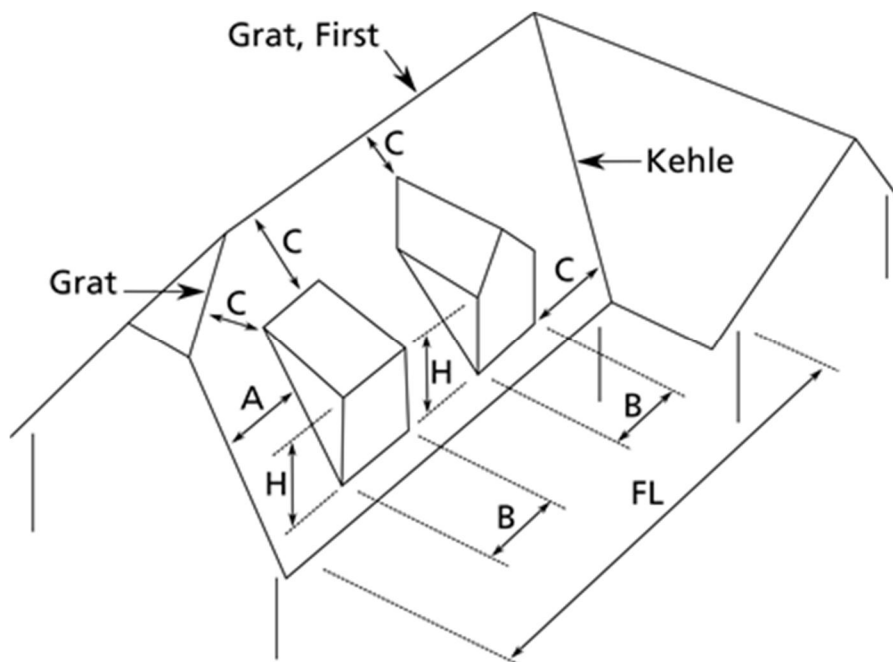
Satteldach  K zulässig W zulässig WG zulässig	Asymmetrisches Satteldach  K zulässig W zulässig WG zulässig	Satteldach mit Wiederkehr  K zulässig W zulässig WG zulässig	Satteldach mit Wiederkehr  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig
Kreuzgiebeldach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig	Abgesetztes Pultdach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig	Inverses Satteldach  K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig	Mansarddach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig
Walmdach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig	Krüppelwalmdach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig	Zeltdach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig	Flachdach  K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig
Pultdach  K nicht zulässig W zulässig WG zulässig	Sheddach  K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig	Tonnendach  K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig	Kuppeldach  K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig

Erläuterungsskizze zu Wiederkehr (zu Art. 15 und Art. 43)



Trauflänge (L1 + L2) = min. 30% der Gebäudelänge GL
Wiederkehrfirst min. 1.0 m tiefer als Hauptfirst (nur in Kernzone K)

Erläuterungsskizze zu Dachaufbauten (zu Art. 43)



Summe der Breiten B = max. 70% der Fassadenlänge FL
Abstand zu Fassadenende A = min. 1.50m
Abstand von Gräten und Kehlen C = min. 1.00 m
Fronthöhe H = max. 1.60m