



Zonenreglement Siedlung

Mutationen 2014

Vorlage Einwohnerrat
18.06.2015

Hinweis: Text / Bestimmung in schwarz = bestehend bzw. rechtskräftig

neue Passagen / Einfügungen "Mutation 2014"

~~Aufhebungen "Mutation 2014"~~

Nicht dargestellt werden orthographische Anpassungen und Veränderungen der Artikel-Nummerierung

Im Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Pratteln, rechtskräftig mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1004 vom 19. Juni 2012, wurden orientierende Passagen aus der Zonenplanung der 1980-er Jahre grau hinterlegt wiedergegeben. Diese Texte haben für die vorliegende Mutation keine Bedeutung und werden deshalb nicht wiederholt.

S:\Projekte\Pratteln\52071_PrattelnMitte\02_Reglemente\52071_reg02_ZRSMutation_03-2_20150618.docx

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer: 52-071
Dok-Status: Vorlage ER
Verfasser: DF
Kontrolle / Freigabe:
Version / Datum: 03-2 / 18.06.2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Art. 2 Wohnzonen	2
Art. 3 Wohn-Geschäftszonen	2
Art. 4 Gewerbebezonen und Industriezonen	3
Art. 5 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	7
Art. 6 Grünzone	7
Art. 7 Naturschutzzonen / Schutzobjekte	8
Art. 8 Zone ökologische Vernetzungsachse und Hecken / Feldgehölze	10
Art. 10 Geschützte Bauten ausserhalb der Kernzone	11
Art. 12 Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	13
Art. 13 Zonen mit Quartierplanpflicht	15
Art. 14 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	16
Art. 21 Vollgeschosszahl	17
Art. 22 Gebäudeprofil in Wohnzonen (vgl. Anhang 1 + 2)	17
Art. 25 Dachgestaltung	18
Art. 26 Dachaufbauten und Attikageschosse (vgl. Anhang 4)	18
Art. 28 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	20
Art. 30 Schutzbepflanzungen	20
Art. 31 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen	21
Art. 33	21
Art. 34 Ersatzabgabe	21
Art. 35 Ausnahmen	22
Art. 37 Baugesuchsunterlagen	22
Art. 39 Aufhebung	23
Beschlüsse	24

Art. 2 ~~Zoneneinteilung~~

~~Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:~~

~~Nutzungszone(n) (Grundnutzung)~~

Zentrumszone	Z1
Zentrumszone	Z2
Wohnzone	W1a
Wohnzone	W1b
Wohnzone	W2a
Wohnzone	W2b
Wohn- und Geschäftszone	WG2
Wohnzone	W3
Wohn- und Geschäftszone	WG3
Gewerbezone⁴	G a c, f h
Industriezone⁴	I r w
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA
Grünzone	GRZ
Naturschutzzone/Wanne	NSZ

~~Spezialzone(n) / schützenswerte Einzelobjekte (überlagernd)~~

Aussichtzone	AZ
Schutzzone des Ortsbildes	SO
Schützenswerte Bäume / Schutzbepflanzung	
Archäologische Schutzzone	AS

Weil der Artikel 2 rein informativ beschreibt, welche Zonen vorhanden sind, und alle diese Zonen später im Reglement erlassen werden, hat er keinerlei bestimmende Wirkung. Entsprechend kann er ohne Substanzverlust gelöscht werden. Seine Funktion der Vermittlung einer Übersicht bleibt durch die Zonentabelle (für Bauzonen), das Inhaltsverzeichnis und die Legende des Zonenplans ohnehin gewährleistet. Im Sinne einer Reduktion auf das Wesentliche bei gleichzeitiger Erweiterung des Zonenreglements um zusätzliche nötige Inhalte erscheint die Löschung von Artikel 2 eine zweckmässige Planungsmaßnahme.

⁴~~Für die Gewerbezone und die Industriezone gelten die Bestimmungen im Anhang.~~

Art. 4 ~~Art. 4~~ **Zentrumszone**~~Abs. 1~~

~~Die Zentrumszone umfasst Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums in Bahnhofnähe bestimmt sind. Zugelassen sind gemäss § 22 Abs. 2 RBG Wohnungen sowie mässig störende Betriebe.~~

~~Abs. 2~~

~~In der Zentrumszone besteht eine Quartierplanpflicht im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren. In den Quartierplänen ist eine Mischnutzung mit Arbeiten und Wohnen zu definieren. Der Anteil der Wohnnutzung darf pro Quartierplan 70 % des Nutzungsvolumens nicht übersteigen.~~

~~Art. 5~~ **Art. 2** **Wohnzonen**

Die Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, **deren Bauweise der Zone angepasst ist**, sind zugelassen.

~~Art. 6~~ **Art. 3** **Wohn-Geschäftszonen****Abs. 1**

Die Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 2 im RBG. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Abs. 2

In **den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Teilgebieten** der Wohn- und Geschäftszone WG3, ~~mit Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III)~~ sind mässig störende Betriebe zugelassen, **sofern diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zugelassen sind namentlich Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.**

Abs. 3

Nicht zugelassen sind:

a. **verkehrsintensive Betriebe des Güterumschlags, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports,**

Dieser Artikel wird in den neuen Artikel 13 implementiert. Deshalb wird er hier aufgehoben

Im Sinne des Merkblattes vom Amt für Raumplanung (Dez. 2013) handelt es sich dabei beispielsweise um

- Handwerkerbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen
- Handelsbetriebe, Autohandel

- b. Betriebe, die auf die Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen Stoffen und Organismen angewiesen sind,
 - c. Betriebe, die lästige Geruchs- und Staubemissionen verursachen und
 - d. publikumsintensive Einkaufs-, Sport und Freizeitanlagen mit regionalem oder noch grösserem Einzugsgebiet.
- Davon ausgenommen sind bestehende Betriebe sowie deren angemessene Erweiterung.

~~Art. 7~~ **Art. 4** Gewerbezonen und Industriezonen²

Abs. 1

In den Gewerbe- und Industriezonen gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss § 23 RBG mit den nachfolgenden Nutzungseinschränkungen (vgl. Abs. 3 und 4) und Massvorschriften. Der Gemeinderat erlässt dazu ergänzende Richtlinien.

Abs. 2 Grundsatz der Nutzungsdifferenzierung

Die zulässigen Nutzungen gemäss § 23 RBG werden gebietsweise im Sinne der unterschiedlichen Zonen gemäss Zonenplan Siedlung differenziert.

Abs. 3

Die Zulässigkeit von publikumsintensiven Einrichtungen (PE) gilt immer unter Vorbehalt des Nachweises³, dass die Verkehrskapazitäten auf dem massgebenden Strassennetz ausreichen, die Vorgaben des übergeordneten Rechts an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Luftreinhalteverordnung eingehalten werden können.

Abs. 4: ~~Gebietsweise geltende Vorschriften~~ Nutzungsdifferenzierungen

~~Die folgenden Nutzungsbestimmungen gelten nur gebietsweise gemäss Zonenunterteilung im Zonenplan Siedlung und der nachfolgenden Tabelle:~~ Innerhalb der Gewerbezonen Ga, Gb, Gc, Gf, Gg und Gi und den Industriezonen Ir, Is, It, Iv, Iw, Ix und Iy sind folgende Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen:

- a.) ~~Verkaufsflächen für überkommunalen Besucherkreis:~~
 - ~~1. Verkehrsintensive Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis sind in den bezeichneten Gebieten zugelassen. Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf bis 500 m² Nettoladenfläche gelten nicht als Betriebe für überkommunale~~

² Für die Gewerbezone Nord und die Industriezone Nord gelten die Bestimmungen im Anhang.

³ Auch unter Beachtung von: Anhänge 11/1 und 11/2 RBV, gültige VSS Normen, kantonale Massnahmenplanung

~~Besucherkreise.~~ Der Verkauf von an Ort produzierten Waren (Fabrikläden) ist gestattet. Bei vergleichbaren Nutzungen bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Zonenzulässigkeit im Einzelfall.

b.) ~~Verkehrsintensive Freizeitnutzungen:~~

~~II. Verkehrsintensive Freizeitnutzungen sind nur in den bezeichneten Gebieten zugelassen.~~

c.) ~~Transportorientierte Nutzungen:~~

~~III. In den bezeichneten Gebieten sind Transport-, Verteil- und Logistiktutzungen zulässig. In den restlichen Gebieten der Gewerbe- und Industriezone ist diese Solche Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie einem Produktionsbetrieb an Ort als Nebenfunktion dienen dient.~~

In Abweichung dieser grundsätzlichen Nutzungseinschränkungen können in nachfolgend aufgeführten besonders bezeichneten Gewerbebezonen respektive Industriezonen solche Nutzungen realisiert werden, wenn dies in nachstehender Tabelle mit einem "X" erlaubt wird:

~~Gebietsweise Differenzierung der Nutzungen~~

Zone	Gebiet gemäss Zonenplan Siedlung (Zahl in Klammer entspricht maximaler Gebäudehöhe in Meter gem. Anhang "Nutzungsvorschriften" zum vorliegenden Zonenreglement)**	Nutzungsmöglichkeiten nebst Nutzungen gemäss § 23 RBG		
		a.) Verkehrsintensive Verkaufsnutzungen für Güter mit überkommenerem Verkehr	b.) Verkehrsintensive Freizeitznutzungen	c.) Transporientierte Nutzungen
Gewerbezone	Ga(15) ^{***}	X	X	
	Gb(18) ^{***}	X	X	
	Gc(15)			
	Gf(18) (vgl. auch Art. 4 Abs. 7 ZRS)			
	Gg(18)			X
	Gi(24)	X	X	X
	Gh(30)*			
Industriezone	Ir(24) ^{***}		X	
	Is(30) ^{***}		X	
	It(18)			
	Iv(30)			X
	Iw(30)			
	Ix(50) (vgl. auch Art. 4 Abs. 8 ZRS)	X	X	X
	Iy(30) (vgl. auch Art. 4 Abs. 9 ZRS)	X	X	X

* Im Gebiet Gh (zentrumsnahes Areal) ist bei einer grundlegenden Veränderung der bestehenden Nutzungen eine Umzonung in eine Zentrumszone mit Wohnanteil erwünscht.

** Die Zahl in Klammer verweist auf die Gebäudehöhe gemäss Nutzungsvorschriften im Anhang.

*** Die planungs- und umweltschutzrelevanten Anforderungen gemäss Kantonsgerichtsentscheid vom 19.12.07 in Sachen Quartierplanung Grüssen 4 sind im Rahmen der Quartierplanungen und Baubewilligungen zu beachten.

~~Abs. 6~~

Abs. 5 Grünflächenziffer

In den Gewerbe- und Industriezonen muss ein Grünflächenanteil von mindestens 10 % eingehalten werden. Zur Grünfläche werden angerechnet:

- a.) alle bewachsenen Flächen, einschliesslich der begrünter Flächen über Tiefgaragen
- b.) begrünte Flachdächer zu 50 %

- c.) sickerungsfähige Beläge zu 25 %
- d.) ein Hochstamm-Baum mit 25 m² Grünfläche

Pro 1'000 m² Arealfäche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (kronenbildender Hochstamm).

Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass sie dem Arten- und Biotopschutz dienen.

Abs. 7

Abs. 6 Begrünte Dächer

Begrünte Dächer ab einer Fläche von 500 m² sind als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz auszuführen. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- a.) Verwendung von natürlichem Bodensubstrat, vorzugsweise aus der Rheinebene selbst
- b.) Ansaat mit einheimischem, standorttypischem Saatgut (z. B. die Basler Mischung)
- c.) Schichtdicke Bodensubstrat sofern statisch möglich mind. 10 cm

Abs. 8 Atllasten

~~Im Gewerbe- und Industriegebiet besteht auf wieder aufgefüllten Abbauflächen der Vordacht auf Atllasten. Hieraus können sich allfällige Nutzungseinschränkungen oder Auflagen ergeben (z. B. Versiegelung von Flächen etc.).~~

Abs. 9

Abs. 7 Ergänzungen zum Mass der Nutzung in der Gewerbezone Gf (18) im Gebiet Rheinlehne

Ab Niveau Rheinstrasse ist eine Gebäudehöhe von maximal 15 m einzuhalten.

Die maximale Gebäudelänge beträgt 35 m.

Der ökologischen Vernetzung ist bei Neubauten gebührend Rechnung zu tragen.

Abs. 8 Ergänzungen zur Art der Nutzung in der Industriezone Ix (50)

Die Industriezone Ix (50) dient der industriellen Nutzung, der Forschung, der Produktion und der Verwaltung der chemischen und der pharmazeutischen Industrie sowie als Standort für Störfallbetriebe. In dieser Industriezone sind keine Nutzungen zugelassen, die das Risiko von Todesfällen oder Verletzten bei einer Havarie soweit erhöhen, dass Sicherheitsanpassungen bei Störfallbetrieben erforderlich sind. Dabei handelt es sich unter anderem um folgende Nutzungen: Wohnen und personenintensive Betriebe.

Der Ausschluss von Einkaufszentren, Fachmärkten, Intensivsport- und Freizeitanlagen ist bereits durch die Bestimmung in Abs. 4 gewährleistet.

Abs. 9 Ergänzungen zur Art der Nutzung in der Industriezone Iy (30)

Transportorientierte Nutzungen in der Industriezone Iy (30) sind in Abweichung zu Art. 4 Abs. 4 lit. c nicht nur als Nebenfunktion sondern auch als Hauptfunktion erlaubt. Bedingung bleibt jedoch, dass sie in Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb vor Ort stehen.

~~Art. 8~~ Art. 5 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Abs. 1 Grundsatz

Die Nutzung richtet sich nach § 24 RBG.

Abs. 2 Nutzungszweck

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck gemäss Festlegung im Zonenplan Siedlung. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Dabei sind die öffentlichen und die angrenzenden privaten Interessen angemessen zu berücksichtigen.

Abs. 3 Ökologischer Ausgleich

Grünflächen und –elemente sind, soweit es die öffentliche Nutzung zulässt, naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu realisieren, respektive in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Die Bepflanzung hat mit standortheimischen Arten zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sind grundsätzlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

~~Art. 11~~ Art. 6 Grünzone

~~Abs. 4~~

Die Grünzone dient in erster Linie als Element der ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebietes. Ansonsten ~~nichtet~~ **richten** sich die Nutzung und der Zweck nach § 27 im RBG.

Grundsatz gemäss § 24 RBG:

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

Grünzonen können durch Naturschutzzonen überlagert werden.

Art. 12 **Art. 7** **Naturschutzzonen / Schutzobjekte Wanne****Abs. 1** **Allgemeine Bestimmungen für Naturschutzzonen / Schutzobjekte**

Die folgenden Naturschutzzonen und Schutzobjekte dienen der Erhaltung, Entwicklung und Renaturierung ökologisch wertvoller und naturnaher Lebensräume und der Sicherstellung der notwendigen Lebensräume für gefährdete und seltene Tier- und Pflanzenarten. Ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.

Abs. 2 **Naturschutzzone Wanne (N1)**

- a.) Diese Zone dient der Erhaltung, Entwicklung und Renaturierung ökologisch wertvoller und naturnaher Lebensräume der Kultur- und Waldlandschaften und der Sicherstellung der notwendigen Lebensräume für bedrohte und seltene Tier- und Pflanzenarten.

(Objektblätter N18 und N19 des Naturinventars)

Abs. 2

- b.) In der Naturschutzzone sind alle Massnahmen untersagt, welche dem jeweils festgelegten Schutzziel zuwiderlaufen und das Schutzobjekt in seinem Bestand gefährden bzw. in seinem Wert oder seiner Wirkung beeinträchtigen könnten. Insbesondere ist jegliche Verwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie von Dünger untersagt.

Abs. 3

- c.) Der Gemeinderat erlässt nach Anhören der Beteiligten Gestaltungs- und Pflegepläne. Darin ist auch die Neugestaltung der Böschung im Bereich der Parzellen Nr. 4766 und 4799 zu regeln. Die Gestaltung der Böschung erfolgt grundsätzlich in Anlehnung an die kantonalen Richtlinien zur „Gestaltung von Grünflächen an Strassen.“

Abs. 3 **Naturschutzzone Lachmatt (N2)**

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a.) Die Weiheranlage mit ihrer Umgebung ist zu erhalten, standortheimische Arten sind zu fördern.

(Objektblatt N1 des Naturinventars)

Abs. 4 **Naturschutzzone Talbach (N3)**

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a.) Standorttypische und heimische Arten sind zu fördern, insbesondere ist der Eichenbestand zu erhalten.
b.) Periodische und angepasste Pflege des Ufergehölzes.

(Objektblatt N9 des Naturinventars)

Abs. 5 Naturschutzzone Erlimatt (N4)

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a.) Die Weiheranlage mit ihrer Umgebung ist zu erhalten, standortheimische Arten sind zu fördern.
- b.) Die Uferbereiche sind offen zu gestalten, die Umgebungsgestaltung ist extensiv auszuführen.

Abs. 6 Naturschutzzone Löli (N5)

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a.) Die artenreiche Wiese und die Baumreihe sind zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Abs. 7 Naturschutzzone Rheinlehne (N6)

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a.) Die typischen Lebensräume des Hochrheins sind zu erhalten und aufzuwerten. Im Rahmen der ökologischen Vernetzungsmassnahmen sind Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen.
- b.) Im Rahmen der forstlichen Planung ist der Eichenanteil zu erhalten und zu fördern.
- c.) Die Gemeinde sorgt für den regelmässigen Unterhalt.

Abs. 8 Kulturhistorische Schutzobjekte: Brunnen

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen:

- a.) Die im Zonenplan ausgeschiedenen Brunnen und ihre unmittelbaren Umgebungen bezwecken die Bewahrung und die Pflege von kulturhistorischen und für das Ortsbild bedeutenden Objekten.
- b.) Ist eine Versetzung des Brunnens notwendig, entscheidet der Gemeinderat über einen adäquaten Standort.

Abs. 9 Kulturhistorische Schutzobjekte: Fischergalgen

- a.) Die im Zonenplan ausgeschiedenen Fischergalgen und ihre unmittelbaren Umgebungen bezwecken die Bewahrung und die Pflege von kulturhistorischen und für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Objekten.
- b.) Bei Restaurierungen ist die Grundsubstanz der Fischergalgen zu erhalten bzw. wenn nötig zu verbessern. Zusätzliche Ausbauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Zugangsbereiche und Umgebung sind naturnah zu belassen.

(Objektblatt N14 des Naturinventars)

(Objektblatt N24 des Naturinventars)

(Objektblatt N34 des Naturinventars)

Abs. 10 Kulturhistorische Schutzobjekte: Bohrtürme

- a.) Die im Zonenplan ausgeschiedenen historischen Bohrtürme der Rheinsalinen bezwecken die Bewahrung und die Pflege von kulturhistorischen und für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Objekten.
- b.) Eine Verschiebung der Bohrtürme ist zulässig, sofern sie als Ensemble freistehend an einem andern Ort in der Prattler Rheinebene platziert werden.

~~Art. neu (nach Art. 12)~~ Art. 8 Zone ökologische Vernetzungsachse und Hecken / Feldgehölze

Abs. 1 Zone ökologische Vernetzung**a.) Zonenzweck**

Die Zone ökologische Vernetzungsachse dient der Vernetzung der typischen Lebensräume des Hochrheins auf der West-Ost-Achse. In Teilen überlagert sie Gleisanlagen für den Rangierbetrieb.

~~Abs. 2~~**b.) Zulässige Nutzungen**

In der Zone ökologische Vernetzungsachse ist der Rangierbetrieb gewährleistet. Erholungs- und Freizeitnutzungen sind soweit erlaubt wie sie Vernetzungsfunktion und Rangierbetrieb nicht beeinträchtigen.

~~Abs. 3~~**c.) Ökologische Massnahmen**

Die ökologische Vernetzungsachse ist mit typischen Lebensräumen des Hochrheins ausgestaltet. Insbesondere sind dies offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen (Mindestanteil von 50 % der Fläche) sowie Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere wie Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer.

~~Abs. 4~~**d.) Pflege und Unterhalt**

Die Gemeinde sorgt unter Berücksichtigung der bahntechnischen Anforderungen für den regelmässigen Unterhalt der Flächen in der ökologischen Vernetzungsachse. Mit Ausnahme auf den Gleisanlagen dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden.

Abs. 2 Hecken / Feldgehölze

- a.) Der Zonenplan Siedlung bezeichnet Stellen, wo Hecken / Feldgehölze zu erhalten oder wiederherzustellen sind. Der Unterhalt der Hecken und Feldgehölze ist fachgerecht nach ökologischen Kriterien vorzunehmen. Bei Hecken / Feldgehölzen entlang Strassen und Wegen ist im Rahmen der Pflegemassnahmen die Verkehrs- und die Fussgängersicherheit zu berücksichtigen.
- b.) Hecken im Bereich von Strassen und Wegen können für die Erschliessung von Arealen ausnahmsweise verlegt, aufgehoben oder unterbrochen werden, wenn Ausgleichsmassnahmen umgesetzt werden.

Art. 10 Geschützte Bauten ausserhalb der Kernzone**Abs. 1**

Bauten ausserhalb der Kernzone, welche im Zonenplan als "geschützt" qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt bzw. als Bestandteil des Siedlungsbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind – soweit bautechnisch und / oder wohngygienisch sinnvoll – zu erhalten. Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

Abs. 2

Die öffentliche Hand kann nach den vom Gemeinderat zu erlassenden Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen leisten.

~~Art. neu (nach Art. 14) Spezialzone Rheinlehne~~**~~Abs. 1~~**

~~Die Spezialzone Rheinlehne dient dem Schutz der Rheinuferlandschaft und schafft die Voraussetzungen für die Erholungsnutzungen und die ökologische Vernetzung.~~

~~Abs. 2~~

~~Neubauten sind nur zulässig, wenn sie den Zweckbestimmungen und Zielen dieser Zone dienen. Insbesondere sind dies Einrichtungen für hochgehende Freizeitanlagen, Aussichtspunkte, Vorpflegungsanlagen, Sitz- und Rastplätze, Spielplätze.~~

Bei den im Zonenplan Siedlung mit schwarzen Punkten markierten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Dieser Artikel wird in den neuen Artikel 13 implementiert. Deshalb wird er hier aufgehoben

~~Abs. 3~~

~~Bei denen im Zonenplan bezeichneten Nummern sind im Einzelnen die speziellen Nutzungen wie folgt zulässig:~~

~~Nr. 06: Spielplatz, Spiel- und Liegewiese, Rastplatz mit Ruhebänken, Feuerstellen~~

~~Nr. 07: Einrichtungen für den Fährbetrieb, Bootanlegestelle~~

~~Nr. 08: Parkplatz für Motorfahrzeuge, Velo- und Mofaunterstände, Velo- und Mofaabstellflächen~~

~~Nr. 09: Crossmodellbahnanlage mit Mucoumegebäude (1 Vollgeschoss und max. 150 m² Grundfläche), gedeckter Spielplatz~~

~~Abs. 2~~

~~Umnutzungen bestehender Bauten sowie angemessene Erweiterungen sind erlaubt, sofern sie die Erholungsnutzung nicht stören und die ökologische Vernetzung nicht beeinträchtigen.~~

~~Abs. 3~~

~~Die typischen Lebensräume des Hochrheins wie offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen sowie Auenbereiche und Auenwälder sind zu erhalten und aufzuwerten. Im Rahmen der ökologischen Vernetzungsmaßnahmen sind Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen wie z. B. Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer. Die Gemeinde sorgt für den regelmässigen Unterhalt. Es dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden.~~

~~Abs. 4~~

~~Das Benutzen des Areals für Lagerplätze und Deponien sowie das Versiegeln grösserer bestehender Grünflächen ist untersagt.~~

~~Abs. 6~~

~~In der Spezialzone Rheinlehne ist ein Quartierplan zu erarbeiten, der insbesondere folgendes aufzeigt und regelt:~~

~~— die Erholungsnutzungen —~~

~~— der Schutz der Rheinuferlandschaft —~~

~~— die Fussgängerverbindungen —~~

~~— den Unterhalt und die Pflege der Grünflächen und des parkartigen Baumbestandes sowie des Rheinufer —~~

~~— die ökologische Aufwertung und Vernetzung (Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere, wie z. B. Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer) —~~

~~— die zusätzlichen Bauten und Anlagen (benötigt für die Umsetzung des Konzeptes) —~~

~~— die Sicherheitsaspekte (Stellung, Form und Bauweise der Gebäude) unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Massnahmen aus einer voran erstellten Risikoanalyse —~~

~~— energieeffiziente Standards für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen —~~

~~Art. 16~~ **Art. 12** Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Abs. 1

Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bezwecken eine haushälterische Nutzung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Überbauungskonzepte nach diesen Verfahren sind architektonisch überdurchschnittlich gestaltet, verkehrstechnisch zweckmässig erschlossen und bieten eine hohe Wohnqualität.

Abs. 2: Mehrnutzung in den Wohnzonen und den Wohn- und Geschäftszonen

Der Gemeinderat kann nach Anhörung des Bauausschusses für neue Bebauungen in den W- und WG-Zonen, welche auf Arealen von mehr als 2'000 m² erstellt werden, Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt gestatten:

Maximale Mehrnutzung, welche durch den Gemeinderat bewilligt bei Vorliegen von Überbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 50 RBG im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden kann

Planungsverfahren	Bebauungsziffer absolut	Nutzungsziffer absolut	Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Wohnungszahl
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in W1a/W1b	+5 %	+5 %	+30 %	-	-	+1
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in den übrigen W und WG-Zonen	+2 %	+6 %	+30 %	-	-	+1

Maximale Mehrnutzung, welche im Rahmen von Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren erlassen werden kann

Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	+7 %	+10 %	frei	+3 m	+3 m	+2
--	------	-------	------	------	------	----

~~Quartierplanung im ordentlichen Verfahren (keine Mindestfläche erforderlich): Die bauliche Mehrnutzung wird im Rahmen der Quartierplanung vom Einwohnerrat beschlossen.~~

Abs. 3 Mehrhöhen in den Gewerbe- und Industriezonen

Im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann ~~der Gemeinderat die Erhöhung der maximalen~~ die Gebäudehöhe in Gewerbe- und Industriezonen um 3.00 m ~~erhöht werden~~ gestatten, sofern das Areal mindestens 3'000 m² umfasst.

~~Im Rahmen eines~~ Der Gemeinderat kann in Gewerbe- und in Industriezonen Quartierpläne ~~Quartierpläne~~ im vereinfachten Verfahren ~~kann~~ die erlassen, deren Gebäudehöhen das zonenspezifische Maximum um maximal 6.00 m ~~erhöht werden~~ überschreiten, sofern besondere städtebauliche Qualitäten eine solche Massnahme rechtfertigen.

~~In der Gewerbezone Gh(30) ist die Erhöhung der Gebäudehöhe mit einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan und im Rahmen eines Quartierplanes im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen.~~

~~Mehrheiten in den Gewerbe-, Industrie- und Zentrumszonen~~

~~Im Rahmen eines ordentlichen Quartierplans können für vereinzelt Gebäude aufgrund der örtlichen Verhältnisse höhere Gebäudehöhen bewilligt werden (keine max. Gebäudehöhe vorgeschrieben).~~

~~Abs. 3~~

Abs. 4 Anforderungen Quartierplanung und Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Besondere Beachtung ist ~~eben~~ **bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan und bei Quartierplanungen** folgenden Kriterien zu schenken:

- der Wohnqualität
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- dem Ortsbild
- dem Landschaftsbild, der Ökologie, den ökologischen Ausgleichsmassnahmen
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- der Abfallbewirtschaftung
- der effizienten und ökologischen Energieversorgung
- **im Falle von gewerblicher und industrieller Nutzung: topographische Lage der Gewerbe- und Industriegebiete, Distanz und Wirkung zum bewohnten Siedlungsgebiet, architektonische und städtebauliche Wirkung der Gewerbe- und Industriebauten**

~~Abs. 4~~

Abs. 5

Der Gemeinderat hat hierbei ein Mitspracherecht hinsichtlich Situierung der Bauten, deren kubischer Gestaltung, Dachform, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung.

~~Abs. 5~~

Abs. 6

Der Gemeinderat erlässt zur Anwendung dieser Vorschriften, insbesondere für verdichtetes Bauen, ergänzende Richtlinien.

Art. 13 Zonen mit Quartierplanpflicht

Abs. 1

Zonen mit Quartierplanpflicht gemäss § 20 Abs. 1 lit. h RBG umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf.

Abs. 2 Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum"

- a.) Die Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum" ZQP1-Z umfasst Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums in Bahnhofnähe bestimmt sind. Zugelassen sind gemäss § 22 Abs. 2 RBG Wohnungen sowie mässig störende Betriebe.
- b.) In den Quartierplänen ist eine Mischnutzung mit Arbeiten und Wohnen zu definieren. Der Anteil der Wohnnutzung darf pro Quartierplan 70 % des Nutzungsvolumens nicht übersteigen.
- c.) Sofern Quartierplanungen innerhalb der ZQP-1 im vereinfachten Verfahren erlassen werden, dürfen die Fassadenhöhen 18 m nicht überschreiten und maximal 6 Vollgeschosse erstellt werden. Die verkehrsmässige Erschliessung hat sich an der kommunalen Strassennetzplanung und an den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu orientieren. Des Weiteren sind für die Gestaltung eine hohe Nutzungs- und Interaktionsdichte zu ermöglichen, öffentliche Räume mit Zentrumscharakter zu schaffen und die Implementierung und Erhaltung von Baudenkmälern gemäss ISOS im Rahmen der Planungsentwicklung zu prüfen.

Abs. 3 Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne"

- a.) Die Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne" ZQP2-R dient dem Schutz der Rheinuferlandschaft und schafft die Voraussetzungen für die Erholungsnutzungen und die ökologische Vernetzung.
- b.) Neubauten sind nur zulässig, wenn sie den Zweckbestimmungen und Zielen dieser Zone dienen. Insbesondere sind dies Einrichtungen für bestehende Freizeitanlagen, Aussichtspunkte, Verpflegungseinrichtungen, Sitz- und Rastplätze mit Ruhebänken, Feuerstellen, Spielplätze, Spiel- und Liegewiesen, Einrichtungen für den Fährbetrieb, Bootanlegestelle, Parkplatz für Motorfahrzeuge, Velo- und Mofaunterstände und –abstellflächen sowie eine Grossmodelleisenbahnanlage mit Museumsgebäude.
- c.) Die typischen Lebensräume des Hochrheins wie offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen sowie Auenbereiche und Auenwälder sind zu erhalten und aufzuwerten. Im Rahmen der ökologischen Vernetzungsmassnahmen sind Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen wie z. B. Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer. Die Gemeinde sorgt für den regelmässigen Unterhalt. Es dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden.
- d.) Das Benutzen des Areals für Lagerplätze und Deponien sowie das Versiegeln grösserer bestehender Grünflächen ist untersagt.

Bestandesgarantie für bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen:

Es gilt § 109 RBG, wonach zonenfremde Bauten und Anlagen in Zonen mit Quartierplanpflicht erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder im Zweck teilweise geändert werden können ohne dass ein Quartierplan zwingend ausgearbeitet werden muss.

Erhaltungsziel A gemäss ISOS: Hauptgebäude Coop von 1907 im Heimatstil sowie Zuckersilo von 1955-57

- e.) In der Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne" ist ein Quartierplan zu erarbeiten, der insbesondere folgendes aufzeigt und regelt:
- die Erholungsnutzungen
 - den Schutz der Rheinuferlandschaft
 - die Fussgängerverbindungen
 - den Unterhalt und die Pflege der Grünflächen und des parkartigen Baumbestandes sowie des Rheinufers
 - die ökologische Aufwertung und Vernetzung (Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere, wie z. B. Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer)
 - die zusätzlichen Bauten und Anlagen (benötigt für die Umsetzung des Konzeptes)
 - die Sicherheitsaspekte (Stellung, Form und Bauweise der Gebäude) unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Massnahmen aus einer voran erstellten Risikoanalyse
 - energieeffiziente Standards für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen
 - den Umgang mit übergeordneten Gesetzen insbesondere bezüglich Uferschutz, Gewässerraum, Hochwasserschutz, Wald und Rheinschifffahrt.

~~Art. 17~~ Art. 14 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Abs. 1

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

Abs. 2

Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig. Bei Bodenbefestigungen sollen soweit möglich wasser-durchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

Invasive Neophyten > vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

Im hier nicht wiedergegebenen Artikel 20 (vormals 25) "Haupt- und Nebengebäude" ändert sich aufgrund der Neu-nummerierung der Artikel eine zitierte Passage wie folgt:

Art. 20 ~~25~~ Abs. 3: „(...) Die Messweise richtet sich nach Artikel ~~22~~ ~~26~~ (...)“

Art. 21 Vollgeschosszahl

Abs. 1

Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Tabelle "Nutzungsvorschriften" dieses Reglements.

Abs. 2

Als Vollgeschoss gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Attikageschosse gem. Art. 26 Abs. 5, Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.20 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 2.00 m und bergseits nicht mehr als 1.00 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

~~Art. 26~~ **Art. 22 Gebäudeprofil in Wohnzonen (vgl. Anhang 1 + 2)**

Abs. 1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen **oder abgegrabenen** Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante des Sparrens (Rohmass).

Abs. 2

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen **oder abgegrabenen** Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.

Abs. 3

~~Das Gebäudeprofil wird im Dachgeschoss durch den „wandelnden First“ beschränkt. Der First muss mindestens 1.00 m hinter der Fassade liegen. Der „wandelnde First“ definiert das Gebäudeprofil in direkter Linie von den Oberkanten zweier sich gegenüberliegenden Fassaden bis zum Punkt der maximal möglichen Gebäudehöhe. Dabei kann der Punkt auf Niveau Gebäudehöhe frei gewählt werden (wandelnd), solange der vorgeschriebene Abstand zur Fassadenflucht eingehalten wird.~~

Abs. 4 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

Exkl. Attikageschoss; vgl. Art. 26 Abs. 5 lit. a

~~Art. 5 Vollgeschosse im flachen Terrain~~

~~In den Zonen W1a und W1b sind zwei Vollgeschosse zugelassen, sofern die Differenz zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt des an das Gebäude anstossenden gewachsenen Terrains nicht mehr als 1.00 m beträgt. Dabei darf die talseitig in Erscheinung tretende Fassadenhöhe nicht mehr als 7.00 m betragen.~~

Art. 20 **Art. 25** Dachgestaltung

Abs. 1

In allen Zonen ist die Dachhaut bei geneigten Dächern dunkel (braun, rötlich oder grau) auszuführen, ~~Sonnenenergieanlagen sind zulässig.~~
Das Eindeckungsmaterial darf nicht reflektieren.

Abs. 2 Flachdächer

Dächer mit einer Neigung von maximal 5° werden als Flachdach bezeichnet. Flachdächer sind zu begrünen. **Von der Pflicht der Begrünung ausgenommen sind:**

- a.) **Flachdachbereiche, die begeh- oder befahrbar sind,**
- b.) **Flachdächer von allseits offenen Carports, die in Leichtbauweise erstellt werden und**
- c.) **Flachdächer von Kleinbauten bis maximal 12 m² Grundfläche und einer maximalen Höhe von 2.50 m.**

~~Sonnenenergieanlagen sind auf Flachdächern zulässig.~~

Art. 30 **Art. 26** Dachaufbauten und Attikageschosse (vgl. Anhang 4)

Abs. 1

Als Dachaufbauten gelten: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster. ~~Sonnenenergieanlagen zählen nicht zu den Dachaufbauten und sind flächenmässig auch nicht beschränkt.~~

Abs. 2

Die Summe der Breite aller Dachaufbauten – exklusiv der Dacheinschnitte – darf 1/3 der dazugehörenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Der minimale Abstand der Dachaufbauten von Ort, Grat und Kehle beträgt 1.50 m.

Abs. 3

Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

Abs. 4

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.60 m betragen. Der Übergang der Dachhaut des Dachaufbaues in das Dach des Gebäudes muss in der Dachflucht gemessen mindestens 1.00 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen. Die Front der Dachaufbauten muss um mindestens 0.50 m hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Dachaufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

Abs. 5 Attikageschosse Dachaufbauten bei Flachdächern (vgl. Anhang 3)

Attikageschosse können auf Flachdächern realisiert werden, sofern dies in der Tabelle "Nutzungsvorschriften" vorgesehen ist und folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- a.) Die Höhe der Attikageschosse Aufbauten auf Flachdächern darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues Attikageschosses, maximal 3.00 m betragen⁴. Falls das Attikageschoss fassadenbündig angeordnet wird, zählt die Höhe des Attikageschosses nicht zur Fassadenhöhe.
- b.) Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 60 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.
- c.) Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.00 m hinter der Hauptfassadenflucht liegen. Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.
- d.) Massive Brüstungen dürfen die zulässige Fassadenhöhe im Maximum um 1.00 m überragen.
- e.) Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung an die Grundfläche gemäss Art. 26 Abs. 5 lit. b zulässig.
- f.) Attikageschosse dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.

Abs. 6 Technische Aufbauten bei Flachdächern

Technische Aufbauten auf Flachdächern wie zum ~~Zum~~ Gebäude gehörende ~~technische Aufbauten wie~~ Treppenhäuser, Liftaufbauten, Haustechnikanlagen bei Industrie- und Gewerbebauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen ~~sind von dieser Regelung ausgenommen.~~ können unter Berücksichtigung von Art. 26 Abs. 5 lit. b realisiert werden, sofern dies in der Tabelle "Nutzungsvorschriften" vorgesehen ist.

⁴ Zulässigkeit von Dachaufbauten ausserhalb des Gebäudeprofils siehe auch Tabelle „Nutzungsvorschriften“.

~~Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss sind nicht gestattet.~~

~~Aufbauten dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.~~

~~Abs. 6~~ **Abs. 7** Dachflächenfenster

Grosse Dachflächenfenster mit einer Lichtfläche bis zu maximal 1.1 m² sind nur im Bereich des unteren Dachgeschosses zulässig. In darüberliegenden Dachgeschossen sind Dachflächenfenster bis zu einer Lichtfläche von maximal 0.30 m² zugelassen. Die Lichtfläche aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 4 % der zugehörigen Dachfläche (Schrägfläche) betragen.

~~Bei der Mischung von Dachflächenfenstern mit andern Dachaufbauten sind Dachflächenfenster nur zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen zulässig. Ihre Lichtfläche darf maximal 0.30 m² betragen. Dem ästhetischen Gesamteindruck ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu widmen.~~

~~Art. 33~~ **Art. 28 Nutzungsübertragung Bauparzellen in verschiedenen Zonen**

Abs. 1

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

Abs. 2

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat **die Baubewilligungsbehörde** ~~der Gemeinderat~~ dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) eingetragen werden.

~~Art. 35~~ **Art. 30** Schutzbepflanzungen

Abs. 1

Bei der Erstellung von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ist an ~~An~~ den im Zonenplan festgelegten Stellen ~~ist~~ – wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen – als Immissionsschutz und zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes eine abschirmende Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen anzulegen.

Abs. 2

Diese Bepflanzung ist entlang von Strassen zwischen der Bau- und Strassenlinie, und wo solche fehlen, innerhalb eines 15 m breiten Streifens, der Funktion entsprechend und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu erstellen.

Art. 31 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen

Abs. 1 Schützenswerte Einzelbäume, Baumreihen und Alleen

Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Einzelbäume, Baumreihen und Alleen sind sachgemäss zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur mit Beschluss des Gemeinderates gefällt werden. Im Falle einer unumgänglichen Entfernung muss ein angemessener Ersatz gepflanzt werden. Der Gemeinderat befindet über die Art und Lage der Ersatzpflanzung.

Art. 33

~~Art. 37~~ **Art. 34 Ersatzabgabe**

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraums auf privatem Areal nicht möglich, ist an die Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten. ~~Die Gemeinde erlässt dazu gemäss § 107 Abs. 2 RBG ein Ersatzabgabereglement.~~

neuer Artikel:

eingefügt als Platzhalter, vorderhand ohne Inhalte und Namen, vorgesehen für laufende Mutation zur Einführung von Gefahrenzonen (öffentliche Mitwirkung 05.06.2015 bis 06.07.2015), damit diese dereinstige Mutation keine neuerliche Artikelnummerierungsverschiebung auslöst

Das entsprechende Reglement über die Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze (Ersatzabgabereglement) wurde am 21.03.2005 erlassen.

~~Art. 39~~ Art. 35 Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat nach Anhörung des Bauausschusses in Ergänzung zu § 7 RBV der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt beantragen:

- a.) für die Sanierung bestehender Flachdächer hinsichtlich der Dachform und der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Dabei sind vorgängig allfällige privatrechtliche Vereinbarungen den neuen Verhältnissen anzupassen;
- b.) für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen;
- c.) bei der Einpassung von Bauten und deren Umgebung ins bestehende Terrain;
- d.) für industrielle und gewerbliche Produktionsformen mit Bedarf nach überhohen Gebäudehöhen, sofern ein solcher Bedarf für besondere Bauelemente nachgewiesen werden kann.

~~Art. 43~~ Art. 37 Baugesuchsunterlagen

~~Abs. 1~~

~~In den Baugesuchen sind die wichtigsten Ketten in Metern über Meer (m.ü.M.) einzutragen. Als Grundlage hierfür gilt das Fixpunktniveau der Gemeinde Pratteln.~~

~~Abs. 2~~

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat das Einreichen eines Umgebungsplans in einem geeigneten Massstab, in dem die Terraingestaltung des gesamten Grundstücks verbindlich festgelegt dargestellt ist, bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Art. 46 **Art. 39** **Aufhebung**

Abs. 1

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

~~Mit Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften werden folgende Teilzonenvorschriften aufgehoben:~~

- a.) Zonenreglement Siedlung inkl. der kantonalen Normalien ZR 1/63 bis ZR 9/63, RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987, ausgenommen die Bestimmungen zur Kernzone
- b.) TZP 5 (A) Grüssen I, RRB Nr. 1748 vom 24.6.1969 und RRB Nr. 2345 vom 6.7.1971
- c.) TZP 8 (C) Grüssen II, RRB Nr. 720 vom 17.3.1987, RRB Nr. 717 vom 21.3.1995
- d.) TZP 10 (F) Wannen, RRB Nr. 354 vom 9.2.1993
- e.) Teile der GU 8 Stockmatt-Vogelmatt-Aegelmatt, RRB Nr. 847 vom 26.3.1968

Abs. 2

Nicht aufgehoben sind die Bestimmungen zu den im Zonenplan aufgeführten früher beschlossenen, gültig bleibenden Gesamtüberbauungen, Quartierplanungen und Teilzonenpläne.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. vom

Planaufgabe: vom bis

Gemeinderat Pratteln

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber

Nutzungsvorschriften

Zonenbezeichnung gemäss Art. 2	Zulässige Vollgeschoss- zahl gemäss Art. 21	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gemäss Art. 16 20	zulässige Nutzungsziffer in % gemäss Art. 17 24	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss Art. 22 26	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss Art. 22+23 26	zulässige Gebäuelänge in m gemäss Art. 24 28	Regelung der Dachaufbauten und Attikageschosse gemäss Art. 30 26
Z2 (ZQP)	6				10*			zulässig
W1a	4 2	2	25	35	7	10.50	20	zulässig
W1b	4 2	2	25	40	7	10.50	20	zulässig
W2a	2	2	28	50	8	11.50	25	zulässig
W2b	2		28	55	8	11.50	30	zulässig
WG2	2		28	55	7.80	11.30	35	zulässig
W3	3		28	70	10.80	14.30		bei Flachdächern und bei geneigten Dächern nur über 1- und 2- geschossigen Fassaden zulässig
WG3	3		28	70	10.80	14.30		
G a,c						15		zulässig innerhalb des Gebäudeprofils
G b,f,g						18		
Gi						24		
Ir						24		
It						18		
I s,v,w,y						30		
Ix						50		

frei, bei geneigten Dächern min. 20°
Neigung in Zonen W1a und W1b
Firstrichtung parallel zum Hang

* Maximalhöhe bei Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren.

¹ gemäss Zonenreglement Siedlung inkl. der kantonalen Normalien ZR 1/63 bis ZR 9/63, RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987 und Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987

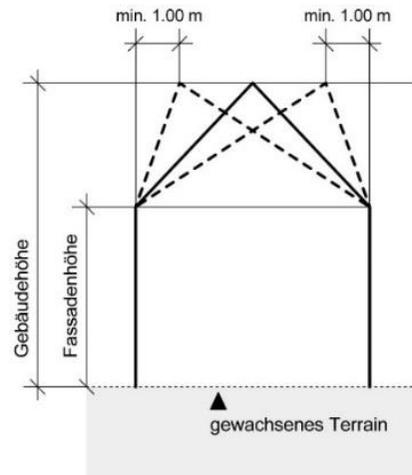
In der Nutzungstabelle nicht aufgeführt sind folgende Bauzonen:
Zone 3 (W3)
Wohn- / Geschäftszone WG4
Wohn- / Geschäftszone WG5
Gewerbezone G1 bis G3
Industriezone J2
Zone 6 (Industriezone)
Diese Bauzonen basieren auf früheren Beschlüssen (RRB Nr 1542 vom 14.06.1960 und RRB Nr. 1793 vom 06.08.1987).

Anhang 1

Wandelnde Lage des Firsts

(Art. 26 Absatz 3)

(Art. 22 Absatz 3)



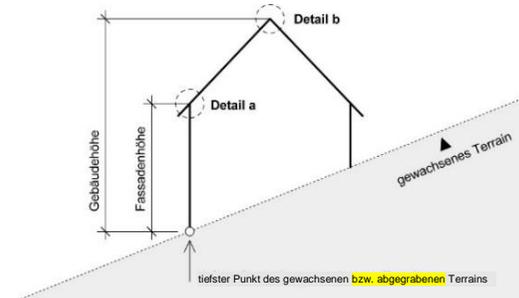
Ganzes Volumen innerhalb der Dachnorm ist mit „wandelndem First des Daches“ frei nutzbar. Der minimale Einzug des Firstes beträgt traufseitig mindestens 1 m.

Anhang 2

Gebäudeprofil Wohn-, Wohn- und Geschäftszone

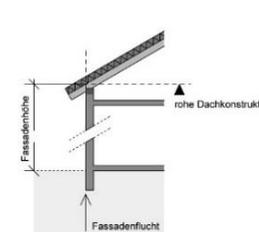
(Art. 26)

(Art. 21 und 22)



Bei Flachdachbauten reduziert sich die Gebäudehöhe auf die maximale Fassadenhöhe. Attikageschosse (3 m) zählen nicht zur maximalen Gebäudehöhe (vgl. Art. 22 Abs. 2 und Art. 26 Abs. 5 lit. a).

a) Detail Messweise Fassadenhöhe



b) Detail Messweise Gebäudehöhe

