



GEMEINDE PRATTELN

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

vom 22. Oktober 1984

Die kantonalen Normalien ZR 1/63 bis ZR 9/63 sind Bestandteil dieses Zonenreglementes. Allfällige Ergänzungsbestimmungen zu diesen Normblättern folgen anschliessend an das betreffende Normblatt.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. NORMBLATT ZR 1/63: VERFAHREN UND ERLÄUTERUNGEN**
 - 1.1 Ergänzungsbestimmung zu ZR 1/63, Ziff. 4**

- 2. NORMBLATT ZR 2/63: GEBIETSAUSSCHIEDUNG**
 - 2.1 Ergänzungsbestimmung zu ZR 2/63, Ziff. 1**
 - 2.11 Definitives und zusätzliches Baugebiet

- 3. NORMBLATT ZR 3/63: ZONENEINTEILUNG**
 - 3.1. Ergänzungsbestimmungen zu ZR 3/63**
 - 3.11 Allgemeine Gestaltungsbestimmung
 - 3.11.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung
 - 3.11.2 Umgebungsgestaltung
 - 3.12 Dachhaut
 - 3.12.1 Material und Farbton
 - 3.12.2 Sonnenenergieanlagen
 - 3.13 Kinderspielplätze
 - 3.14 Wohnzonen im Bereich der Rebbauzone
 - 3.15 Bestimmungen Kernzone K
 - 3.15.1 Zweck und allgemeine Grundsätze
 - 3.15.2 Nutzungsart
 - 3.15.3 Nutzungsmass
 - 3.15.4 Schützenswerte Bauten innerhalb der Kernzone K
 - 3.15.5 Gestaltungsvorschriften zu den Bauten in der Kernzone K
 - 3.15.6 Schützenswerte Bäume
 - 3.15.7 Gestaltungsvorschriften der Strassen und Plätze
 - 3.15.8 Gestaltungsvorschriften der Vorplätze
 - 3.15.9 Autogaragen und Abstellplätze
 - 3.15.10 Bewilligungspflicht und -verfahren
 - 3.16 Besonders schützenswerte Bauten der Gruppe A ausserhalb der Kernzone K
 - 3.17 Schutzzone des Ortsbildes
 - 3.18 Aussichtszonen
 - 3.19 Schutzbepflanzungen (§ 14 BauG)
 - 3.2. Ergänzungsbestimmungen zu ZR 3/63 (Gebiet Blözen)**
 - 3.21 Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG

- 4. NORMBLATT ZR 4/63: IMMISSIONSSCHUTZ**
 - 4.1 Ergänzungsbestimmungen zu ZR 4/63**
 - 4.11 Grundsatz zum Schutz der Wohngebiete
 - 4.12 Ausschluss bestimmter Nutzungsarten in den Gewerbe- und Industriezonen (Genehmigung steht noch aus)
 - 4.13 Umgebungsgestaltung in den Gewerbe- und Industriezonen (Genehmigung steht noch aus)
 - 4.14 Schutz der an Gewerbe- und Industriezonen angrenzenden Gebiete (§ 14 BauG)
 - 4.14.1 Gestaltung von Fassaden
 - 4.14.2 Gebäudeprofil für die Zone J1
 - 4.14.3 Gebäudeprofil für die Gewerbezone G3a

- 5. NORMBLATT ZR 5/63: BAULICHE NUTZUNG**
 - 5.1 Ergänzungsbestimmungen zu ZR 5/63**
 - 5.11 Massgebende Parzellenfläche
 - 5.12 Haupt- und Nebenbauten
 - 5.13 Bebauungsziffer
 - 5.14 Nutzungsziffer

5.15 Nutzungsfreiheit bei Bauteilen im Interesse eines haushälterischen Umganges mit Energie

6. NORMBLATT ZR 6/63: GEBÄUDEPROFIL

6.1 Ergänzungsbestimmungen zu ZR 6/63

6.11 Gebäudeprofil für Wohnbauten

6.12 Garagen im Sockelgeschoss

6.13 Zone W 1a und W 1b: Vollgeschosse im flachen Terrain

6.14 Zone W 1a und W 1b: Sockelgeschosshöhen an steilen Hanglagen

6.15 Gebäudelänge

6.16 Gebäudehöhe und Nebenbauten

7. NORMBLATT ZR 7/63: DACHAUFBAUTEN

7.1 Ergänzungsbestimmung zu ZR 7/63

7.11 Dachflächenfenster

8. NORMBLATT ZR 8/63: Autogaragen und -Abstellplätze

8.1 Ergänzungsbestimmungen zu ZR 8/63

8.11 Definition des Begriffes „Wohnnutzfläche“

8.12 Erforderlicher Parkraum

9. NORMBLATT ZR 9/63: AUSNAHMEN

9.1 Ergänzungsbestimmung zu ZR 9/63

9.11 Ausnahmen bei Sanierungen von Flachdächern

9.12 Ausnahmebebauungen nach Gestaltungsplan

9.13 Ausnahmebestimmungen

10. BESCHLÜSSE

1. Zonenvorschriften

Der Zonenplan, die Legende, die vom Einwohnerrat mitbeschlossenen kantonalen Normalien und die Ergänzungsbestimmungen bilden als Zonenvorschriften der Gemeinde eine Einheit.

2. Anwendungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung auf alle Neu- und Umbauten.

3. Anwendung der Vorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Bestimmungen. Bei vorschriftswidrigen Bauvorhaben hat er fristgemäss Einsprache zu erheben. In allen Fällen bleibt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Rechts- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden vorbehalten.

Zu widerhandlungen werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz bestraft.

4. Aufhebung früherer Beschlüsse

Siehe Ergänzungsbestimmungen

5. Inkrafttreten

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

Kommentar:

Die Bestimmungen dieses Normblattes sind formeller Natur und bedürfen im Grossen und Ganzen keiner Erläuterungen. Einzig der Hinweis auf die Rechts- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden, wie er unter Ziffer 3 dieses Normblattes aufgeführt ist, bedarf einiger näherer Erklärungen.

Vielfach wird die Auffassung vertreten, die Gemeinde sei in Ermessensfragen oder in der Anwendung von Ausnahmebestimmungen allein zuständig und jede Überprüfung solcher Gemeindeentscheide durch die kantonalen Instanzen stelle eine Verletzung der Gemeindeautonomie dar. Diese Auffassung ist, wie aus den entsprechenden baugesetzlichen Bestimmungen hervorgeht und wie das Bundesgericht wiederholt festgestellt hat, irrtümlich. Wohl sind die Gemeinden befugt, im Interesse der baulichen Entwicklung Zonenpläne samt den dazugehörenden Reglementen aufzustellen. Auch fällt ihnen die Aufgabe zu, die Anwendung der Zonenvorschriften zu überwachen und allfällige Ausnahmebegehren zu prüfen. Die Erteilung der Baubewilligung dagegen, wie auch die Behandlung allfälliger Einsprachen, ist Sache der kantonalen Behörden.

Dass nun, und dies ganz besonders bei der Behandlung von Einsprachen, der Rekursinstanz im Rahmen des sachlichen Ermessens eine Überprüfungsbefugnis vorbehalten bleiben muss, ist offensichtlich, denn ohne eine solche wäre das Einspracheverfahren nur noch eine sinnlose Formsache.

Die Rechtslage, wie sie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt ist, hat mit oder ohne entsprechenden Hinweis in den Gemeindereglementen ihre Gültigkeit. Es hat sich jedoch in verschiedenen Fällen für die Baugesuchsteller als sehr nachteilig erwiesen, wenn in den Reglementen eine diesbezügliche Anmerkung fehlt.

1.1 Ergänzungsbestimmung zu ZR 1/63, Ziff. 4

Alle früheren, nicht in diese Regelung übernommenen Zonenvorschriften sind aufgehoben.

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

Der Gemeindebann wird unterteilt in Baugebiet und übriges Gemeindegebiet.

1. Baugebiet

Das Baugebiet wird im Zonen- und im Strassennetzplan durch einen Perimeter begrenzt.

Im Baugebiet dürfen Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück ist baureif, wenn die Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) vorhanden sind oder gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden.

Der Einbezug eines Grundstückes in das Baugebiet sagt über die Baugrund- und Wasserdrukverhältnisse nichts aus.

Die Erschliessungsanlagen werden von der Gemeinde nach ihren Projekten und Reglementen gebaut. Wird die Erstellung solcher Anlagen verlangt, bevor die Gemeinde einen entsprechenden Kredit bewilligt hat, so muss der Gesuchsteller die erforderlichen Mittel vor Erteilung der Baubewilligung vorschliessen. Wollen Dritte die von Privaten bezahlten Anlagen mitbenützen, so haben sie vor Erteilung der Baubewilligung einen der Mitbeanspruchung entsprechenden Anteil zu leisten. Der Gemeinderat setzt die Höhe dieses Betrages fest und zieht ihn zu Handen der Berechtigten ein.

Die in den Reglementen festgesetzten Gebühren und Beiträge werden durch diese Vorschussregelung nicht berührt.

Liegt ein entsprechender Kredit vor, so hat die Gemeinde das vorgeschossene Kapital zinsfrei zurückzuzahlen.

2. Übriges Gemeindegebiet

In diesem Gebiet werden keine Wasser- und Kanalisationsanschlüsse bewilligt.

Der Gemeinderat kann ausnahmsweise den Anschluss einzelner landwirtschaftlicher Betriebe, Gärtnereien, Sportanlagen und dergleichen mit Zustimmung der Baudirektion gestatten. Kanalisationsanschlüsse haben im Trennsystem zu erfolgen.

Kommentar:

Die Unterteilung des Gemeindebannes in Baugebiet und übriges Gemeindegebiet stellt eines der wichtigsten und heikelsten Probleme der Ortsplanung dar. Die Grösse der beiden Gebiete beeinflusst die Entwicklung der Gemeinde ganz wesentlich. Zudem dient das Baugebiet als Grundlage für die Dimensionierung der Werkleitungen, der Strassen und des Areales für die öffentlichen Werke und Anlagen.

Ist die Erschliessung eines Gebietes noch nicht möglich oder verhindern vorläufig andere Gründe seine Eingliederung in die Bauzone, so kann dieses in den Perimeter der hydraulischen Berechnung des generellen Kanalisationsprojektes einbezogen werden, ohne dass es innerhalb des Baugebietes liegen muss. Wichtig ist jedoch, dass für eine solche Massnahme stichhaltige Gründe vorhanden sein müssen, damit ein solches Gebiet bis zur Lösung der noch hängigen Fragen von der Überbauung freigehalten werden kann.

Es liegt im Interesse der Gemeinden, die Baugebiete nach ihren Plänen und Reglementen zu erschliessen. Aus finanziellen Gründen ist es ihnen jedoch unmöglich, alle Erschliessungsanlagen innert nützlicher Frist selbst zu erstellen. Die neuen Reglementsbestimmungen tragen diesen beiden Forderungen Rechnung, indem sie klar festhalten, dass die Erschliessungsanlagen von der Gemeinde nach ihren Plänen und Reglementen erstellt werden und ein allfälliger Gesuchsteller die erforderlichen Mittel vorzuschliessen hat.

2.1 Ergänzungsbestimmung zu ZR 2/63, Ziff. 1

2.11 Definitives und zusätzliches Baugebiet

Das Baugebiet wird unterteilt in

- definitives Baugebiet
- zusätzliches Baugebiet

Eine Baubewilligung im zusätzlichen Baugebiet wird nur erteilt, wenn das Grundstück im Sinne von § 10 BauG BL baureif ist oder wenn die Erschliessung gemäss § 12 BauG BL erfolgt.

Die Erschliessungsanlagen dürfen keinen provisorischen Charakter aufweisen.

1. Bauzonen

Kernzonen K

Die Ausscheidung von Kernzonen bezweckt den Schutz erhaltenswerter Ortsteile.

Neu- und Umbauten müssen sich sinnvoll in das Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen, vor allem im Hinblick auf:

- Stellung, kubische Form und Dachneigung der Bauten
- Massstab, Gestaltung, Material und Farbgebung
- Vorplatzgestaltung

Nicht gestattet sind:

- störende Reklamen und Schriften
- im Strassenbild sichtbare Garagerampen sowie freistehende oder angebaute Garagen

Im Übrigen gelangen die in der Wohn-/Geschäftszone geltenden Vorschriften zur Anwendung.

Wohnzonen W

Wohn-/Geschäftszonen WG

Gewerbebezonen G

Industriezonen J

2. Übrige Zonen / Spezialzonen

Die Ausscheidung von Spezialzonen ist im ganzen Gemeindebann zulässig.

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ÖW

In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Werke und Anlagen erstellt werden. Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

Zonen für Wochenendhäuser

Die Bauweise wird durch die speziellen baugesetzlichen Bestimmungen und die Angaben in der Legende geregelt. Die Art der Abwasserbeseitigung wird von den kantonalen Behörden festgelegt.

Grundwasserschutzzonen

Der Gemeinderat hat diese Gebiete unter besonderer Kontrolle zu halten.

Die zum Schutze dieser Gebiete notwendigen Anordnungen werden von Fall zu Fall vom Kanton erlassen (vgl. Richtlinien des Regierungsrates vom 21.5.1963).

Aufforstungszonen

Das im Zonenplan angegebene Aufforstungsgebiet hat orientierenden Charakter. Über die Art und Weise der Aufforstung entscheiden die zuständigen Instanzen von Fall zu Fall.

Ausbeutungszonen

Einzelheiten werden in einem Ausbeutungsreglement und dem dazugehörigen Plan geregelt.

Aussichtszonen

Die Aussichtszonen schützen die im Zonenplan festgelegten Aussichtspunkte vor Beeinträchtigungen.

Gefahrenzonen bei Schiessanlagen

Bauten dürfen in diesen Zonen nur erstellt werden, wenn die Gefahren durch entsprechende bauliche Massnahmen behoben werden können. Massgebend sind die eidgenössischen Schiessplatzweisungen.

Kommentar:

Die Zoneneinteilung unterscheidet zwischen Bau- und Spezialzonen. Innerhalb des Baugebietes sind fünf verschiedene Grundzonen vorgesehen. Diese Unterteilung erfolgt, abgese-

hen von der Kernzone zum Zwecke des Immissionenschutzes. Die zulässigen Störungen der einzelnen Zonen sind aus dem Normblatt ZR 4 ersichtlich.

Die Ausscheidung von Spezialzonen ist im ganzen Gemeindebann zulässig.

Der Sinn und Zweck der Bestimmungen geht aus dem Wortlaut der einzelnen Zonenvorschriften hervor.

Im Hinblick auf ZR 4 Ziffer 3 sind Mischungen verschiedener Zonen wenn immer möglich zu vermeiden. Ist eine Mischung unumgänglich, so ist das Verhältnis der beiden Immissionsstufen zu regeln.

3.1 Ergänzungsbestimmungen zu ZR 3/63

3.11 Allgemeine Gestaltungsbestimmung

3.11.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

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

3.11.2 Umgebungsgestaltung

Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Aufschüttungen dürfen an Hanglagen das Vertikalmaß von 1.8 m und in der Ebene ein solches von 1.0 m nicht überschreiten.

Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig.

In steilen Hanglagen, bei bestehenden Aufschüttungen, in Geländewannen und aus kanalisationstechnischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen gestatten.

Die Umgebung soll möglichst naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs gestaltet werden.

Bei der Bepflanzung von Freiflächen sollten einheimische, standortgerechte Bäume und, wo dies möglich und sinnvoll ist, Wiese anstelle von Rasen und Böschungsbepflanzungen bevorzugt werden.

Befahr- oder begehbare Freiflächen sind nach Möglichkeit als wasserdurchlässige und bewachsene Flächen zu gestalten. Flächendeckende Versiegelungen sind möglichst zu vermeiden.

Bemerkung:

Informationen über die naturnahe Gestaltung von Gärten können bei der Abteilung Bau der Gemeinde eingeholt werden.

3.12 Dachhaut

3.12.1 Material und Farbton

In allen Zonen ist die Dachhaut bei geneigten Dächern dunkel auszuführen. Das Eindeckungsmaterial darf nicht glänzen. In der Kernzone K sind die Dächer mit dunkel engobierten Biberschwanzziegeln einzudecken. Bei Flachdächern darf die Dachhaut nicht glänzend wirken.

3.12.2 Sonnenenergieanlagen

Sonnenenergieanlagen sind bewilligungspflichtig. Bezüglich Erscheinungsform gilt Ziffer 3.11.

3.13 Kinderspielplätze

Für die Wohnzonen W und die Wohn- / Geschäftszonen WG gilt folgende spezielle Bestimmung:

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund zweckmässige Kinderspielplätze zu schaffen und zu unterhalten.

Die vorgeschriebene Grundfläche beträgt 15% der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche, im Minimum aber 100 m².

Gedeckte offene Hallen ohne Verkehrsfunktionen können flächenmässig angerechnet werden.

Ab 10 Wohnungen sind zusätzlich Spielräume bereitzustellen, die als doppelte Spielfläche angerechnet werden.

Die Kinderspielplätze können für mehrere Liegenschaften gemeinsam geplant und ausgebaut werden. Die Benützungsmöglichkeit der Spielplätze ist durch Dienstbarkeiten sicherzustellen.

Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Kinderspielplätze nicht zu, so können sich die Bauherren im vorgeschriebenen Umfang ausnahmsweise an einer gemeinschaftlichen Anlage beteiligen. Diese Anlage muss zentral gelegen, in Sicht- und Rufweite der Wohnungen liegen und gefahrlos erreichbar sein.

Anerkannte Richtlinien, wie z.B. diejenigen der PRO JUVENTUTE „Spielräume-Spielplätze“ sind bei der Planung und Ausführung von Kinderspielplätzen zu beachten.

Die zu einer Liegenschaft gehörende Rasenfläche muss deren Bewohnern, insbesondere den Kindern, als Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Auf die Erdgeschosswohnungen ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

3.14 Wohnzonen im Bereich der Rebbauzone

Für die Wohnzonen W 1 und W 1 b, welche an die Rebbauzone angrenzen, sind Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen zu beachten.

Die Breiten dieses Gebietes, gemessen ab Perimeter „Rebbauzone“ betragen auf der

- Nordseite und Westseite 6 m
- Ostseite 8 m
- Südseite 12 m.

Innerhalb dieses Gebietes dürfen bauliche Einrichtungen und Bepflanzungen das gewachsene Terrain am nächstgelegenen Punkt des Perimeters „Rebbauzone“ um maximal 1.20 m überragen.

Für Bäume von zu erwartender Gesamthöhe von über 6 m erhöhen sich die obgenannten Abstände um 3 m.

3.15 Bestimmungen Kernzone K

3.15.1 Zweck und allgemeine Grundsätze

Diese Bestimmungen bezwecken:

- Den Schutz und die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart von Strassenzügen, -räumen und -plätzen, Dorfpartien und Einzelobjekten,
- die Erhaltung der historischen Bausubstanz,
- die Umgestaltung von nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Bauteilen zu gewerblichen oder Wohnzwecken unter bestmöglicher Erhaltung der bestehenden Fassaden.

Grundsätzlich sind Umbauten den Neubauten vorzuziehen.

Der Gemeinderat fördert die Erhaltung des Dorfkerns und kann zu diesem Zweck aus einem jährlich vom Einwohnerrat zu beschliessenden Budgetposten Beiträge an Private ausrichten, die durch Neu- oder Umbauten und Renovationen diesem Ziel dienen.

3.15.2 Nutzungsart

Um den Dorfkerncharakter zu erhalten, ist die gemischte Nutzung der Bauten zum Wohnen, für Kleingewerbe, Geschäfte, Landwirtschaftsbetriebe und herkömmliches Handwerk zulässig. Jegliche Nutzung darf weder durch ihre betrieblichen Auswirkungen, noch durch ihre baulichen Einrichtungen die Umweltqualität des Dorfkerns nachhaltig stören. Vereinzelt, geringfügige Immissionen können geduldet werden.

Unzulässig sind alle Nutzungen, die durch Raumbedarf, Immissionen, Einrichtungen oder irgendwelche anderen Auswirkungen die traditionellen Verhältnisse des Dorfkerns verschlechtern.

Der Gemeinderat entscheidet im Zweifelsfalle über die Zulässigkeit einer bestimmten Nutzungsart, er kann jederzeit vom Verursacher besondere Schutzmassnahmen verlangen, um Störungen zu mildern oder auszuschalten. Er kann die Entfernung oder Umgestaltung störender Einrichtungen verlangen. Bei Nutzungen, die durch ihre Entwicklung im Laufe der Zeit in unzulässigem Masse gewachsen sind, kann er die Rückführung auf ein zulässiges Mass verlangen.

3.15.3 Nutzungsmass

Längs der Strassenzüge muss auf die in der Kernzone überlieferte Bautiefe gebaut werden. Die Parzellen müssen so überbaut werden, dass eine geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise erzielt wird.

Die bestehenden Fussgängergässchen im Bereich der annähernd geschlossenen Bauweise sind zu erhalten. Die Staffelung bestehender Häuserzeilen ist beizubehalten.

Das Bauvolumen von Neu- und Umbauten muss sich im Rahmen der überlieferten Überbauung des Grundstückes halten. Die verbleibende Hinterhoffläche bis zu einer maximalen Tiefe ab Strassengrenze von 40 m darf mit einer Nutzungsziffer von 0.20 überbaut werden.

Bei einer Nutzungsart, die nicht dem Wohnen dient, kann die Nutzungsziffer auf 0.40 erhöht werden. Für die evtl. noch verbleibende Fläche der Parzelle hinter der 40 m Linie gelten die gleichen Nutzungsvorschriften wie für die an die Kernzone anschliessende Zone.

Es besteht kein Anspruch auf volle Nutzung der Dachgeschosse. Diese dürfen nur soweit genutzt werden, als die Belichtung der Räume möglich ist, ohne den überlieferten Charakter der Giebelmauern und Dachflächen allzusehr zu beeinträchtigen und soweit es die Gestaltungsvorschriften gestatten.

Das Nutzungsmass für unüberbaute Grundstücke richtet sich nach dem überlieferten Bauvolumen des betreffenden Grundstückes und, wo dies nicht feststellbar ist, nach seiner unmittelbar nächsten baulichen Umgebung.

3.15.4 Schützenswerte Bauten innerhalb der Kernzone K

Gruppe A	Besonders schützenswerte Bauten
Gruppe B	Schützenswerte Bauten
Gruppe C	Für das Ortsbild charakteristische Bauten

Bauten der Gruppen A und B sind zu schützen und zu erhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Vor der Zustimmung zu einem unumgänglichen Abbruch muss eine Baubewilligung für einen entsprechenden Neu- oder Umbau vorliegen.

Für Bauten der Gruppe C sind die bisherigen Kuben ohne störende Dachaufbauten, die Gruppierung, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Firstrichtung bei einer Erneuerung im Interesse des Dorf- und Strassenbildes zu wahren.

Bezüglich Bewilligungspflicht und -verfahren gilt im übrigen Ziffer 3.15.10 dieses Reglements.

3.15.5 Gestaltungsvorschriften zu den Bauten in der Kernzone K

Wo nicht für schützenswerte Bauten weitergehende Auflagen gemäss 3.15.4 gemacht werden, gelten folgende Gestaltungsvorschriften für sämtliche Bauten in der Kernzone K:

Alle Bauten haben sich in jeder Beziehung den sie umgebenden, speziell aber den in der Unterteilung höher qualifizierten Bauten, anzupassen.

Die Fassaden haben im Massstab, im Material und in der Farbgebung den herkömmlichen Charakter aufzuweisen, insbesondere müssen sie mit der Zweckbestimmung identisch sein. Der Gestaltung von Fenstern, Schaufenstern, Türen und Toren ist besondere Beachtung zu schenken. Fenster in Giebelmauern müssen besonders sorgfältig gestaltet sein und sind in der Grösse in einem massvollen Verhältnis zur Mauerfläche zu halten.

Balkone und Terrassen sind unzulässig. Auf der Hofseite und wo solche auf der Strassenseite bereits bestehen, sind Lauben in herkömmlicher Bauweise zulässig.

Schaufenster und Arkaden müssen Mauerteile von zusammen mindestens 30% der Fassadenlänge unberührt lassen, allzu schmale Pfeiler sind zu vermeiden. Die verbleibenden Mauerteile dürfen nicht mit Schaukästen, Firmentafeln etc. verdeckt werden.

Dächer sind als Satteldächer ohne seitlichen Vorsprung, jedoch mit traufseitigen Dachvorsprüngen auszubilden. Ausnahmen können bei Gebäuden ausser solchen der Gruppe A und B bewilligt werden. Die Dachneigung beträgt generell 45° - 55° a.T.; strassenseitig ist in der Regel eine Würge auszuführen; die Firstrichtung verläuft im Allgemeinen parallel zur Strasse.

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° a.T. zulässig.

Bei Gebäuden der Schutzkategorien A und B sind hinsichtlich der Dachgestaltung besonders hohe Anforderungen zu erfüllen, welche im Einzelfall festgelegt werden.

Damit die ursprüngliche Nutzung der Kernbauten auch auf dem Dach ablesbar bleibt, sind über ehemaligen Ökonomieteilen nur Ochsenaugen, verglaste Dreiecks-Lukarnen (Spitzgauben), einzelne Glasziegel und dergleichen zugelassen. Dachaufbauten wie Schleppegauben, Giebellukarnen und dergleichen sowie Dachflächenfenster sind über ehemaligen Ökonomieteilen nicht gestattet. (Siehe Leitfaden für das Bauen im Ortskern)

Für die Plazierung und die Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen: max. 40% Fassadenlänge
- Länge eines einzelnen Aufbaues: max. 2.20 m
- Fronthöhe des Dachaufbaues ab Dachfläche: max. 1.30 m
- Die Dachhaut ist unter den Dachaufbauten mit einer Breite von mind. 0.80 m (Schrägmass) durchzuziehen.
- seitlicher Abstand der Dachaufbauten bis zu Gräten oder Kehlen, der Dachaufbauten unter sich, und von Stirnfassaden oder Dachabsätzen: je mind. 1.60 m
- Abstand des Überganges der Dachhaut des Aufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes: mind. 1.00 m

Offene Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht gestattet. Auf der strassenabgewandten Dachseite sind überdachte Einschnitte in Form eines offenen Widerkehrs, einer offenen Schleppegaupe oder Giebellukarne gestattet.

In der Dachfläche liegende Fenster oder Ochsenaugen können bewilligt werden, sofern sie in der Dachfläche nicht stören. Die Einfassung der Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind dem Farbton der Dacheindeckung anzupassen.

Antennen sind im Dachraum zu montieren.

Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen dürfen keinesfalls störend wirken und sind mit besonderer Zurückhaltung zu gestalten.

3.15.6 Schützenswerte Bäume

Die innerhalb der Kernzone K als schützenswert bezeichneten Bäume sind zu pflegen. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden. Im Falle einer unumgänglichen Entfernung muss ein angemessener Ersatz gepflanzt werden.

3.15.7 Gestaltungsvorschriften der Strassen und Plätze

Normalprofile von Strassen, die Gestaltung von Plätzen sowie der öffentlichen Beleuchtung, haben sich möglichst der überlieferten Art anzupassen.

3.15.8 Gestaltungsvorschriften der Vorplätze

Vorgärten sind im herkömmlichen Sinne zu gestalten. Verbleibende Restflächen sind mit einem mergelartigen Belag zu versehen oder zu bepflästern.

3.15.9 Autogaragen und -Abstellplätze

Es sind nur eingebaute Garagen zulässig. Auf den strassenseitigen Vorplätzen sind Garagenrampen nicht gestattet.

Wenn immer möglich sind die Abstellplätze auf der Hofseite anzulegen. Für die gesetzlich vorgeschriebenen Garagen und evtl. sonstige Kleinbauten auf der Hofseite können ausnahmsweise Flachdächer bewilligt werden, sofern sich dadurch eine bessere architektonische Lösung ergibt.

Sind die vorgeschriebenen Abstellplätze auf dem betreffenden Grundstück nicht möglich oder fallen deshalb die herkömmlichen Vorgärten weg, so kann der Gemeinderat die Beteiligung an öffentlichen Parkieranlagen verlangen.

3.15.10 Bewilligungspflicht und -verfahren

Vor Einreichung des ordentlichen Baugesuches nach Baugesetz ist die Bewilligungsbehörde gestützt auf § 121 BauG bzw. § 29 WO BauG um eine Vorabklärung zu ersuchen. Hierzu genügen Skizzen im Mindestmassstab von 1:100.

Der ganze oder teilweise Abbruch, wesentliche Veränderungen sowie Restaurierung von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind bewilligungspflichtig.

Für Unterhalts- und Renovationsarbeiten findet ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren nach den Richtlinien des kantonalen Baupolizeiamtes Anwendung.

Bei der Einrichtung, Vergrösserung oder Umfunktionierung gewerblicher Betriebe jeglicher Art ist mit dem Baugesuch, resp. dem Vorabklärungsgesuch ein kurzer Beschrieb einzureichen.

Zur Beurteilung der Baugesuche, der Vorabklärungs- und Reklamegesuche sowie der Gesuche für Unterhalts- und Renovationsarbeiten in der Kernzone kann der Gemeinderat ausser dem Bauausschuss in besonderen Fällen noch andere Fachleute beiziehen.

Der Gemeinderat kann sowohl für die Vorabklärung als auch für das Baugesuchsverfahren ein einfaches kubisches Modell im Massstab 1:200 verlangen.

3.16 Besonders schützenswerte Bauten der Gruppe A ausserhalb der Kernzone K

Diese sind im Zonenplan speziell dargestellt, mit Ausnahme der Gebäude „Neuschauenburg“ (Parz. 3292) sowie die Ruine „Madlen“ (Parz. 3315), da ausserhalb des Zonenplanes.

Für diese Bauten sind sinngemäss die Bestimmungen der Kernzone K anzuwenden.

3.17 Schutzzone des Ortsbildes

Für Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone des Ortsbildes gelten die jeweiligen Zonenvorschriften. Jedoch sind Bauten so zu gestalten, dass ein architektonisch guter Übergang zur Kernzone K entsteht und das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird. Zur Beurteilung der Baugesuche in der Schutzzone des Ortsbildes kann der Gemeinderat ausser dem Bauausschuss in besonderen Fällen noch andere Fachleute beiziehen.

3.18 Aussichtszonen

Um der Öffentlichkeit an geeigneten Lagen Aussicht oder Durchblicke zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindest-Grenzabstände die genaue Platzierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Auch ist er berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

3.19 SCHUTZBEPFLANZUNGEN (§ 14 BAUG)

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 anzulegen.

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.

Der Gemeinderat legt im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern die Gestaltung fest. Die erstmalige Ausführung geht zu Lasten dieser Grundeigentümer, der Unterhalt hingegen zu Lasten der Gemeinde.

3.2 Ergänzungsbestimmungen zu ZR 3/63 (Gebiet Blözen)

3.21 Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG

In der Zone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist die Nutzung noch nicht abschliessend festgelegt. Bis zur Bestimmung der künftigen Nutzung bleibt diese Zone der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren könnte.

1. Grundsatz

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.

2. Abstufungen**Wohnbau W**

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden. Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte

Wohn-/Geschäftsbau WG

In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten sind wenigstörende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Gewerbe G

Unter den Begriff Gewerbe fallen nicht übermässig störende Betriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen

Industrie J

Zu den Industrien gehören Betriebe von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

3. Ausnahmen

Zonenfremde Gewerbe- und Industriebetriebe können weiterbestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Auf Antrag des Gemeinderates kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bei solchen Erweiterungsbauten von der zonenmässigen Ausnützung abgewichen werden.

Kommentar:

Die Regelung des Immissionsschutzes sieht eine Abstufung der zulässigen Störwirkungen in verschiedene Gruppen vor. Diese Differenzierung erstreckt sich nicht nur auf die materiellen, sondern auch auf die ideellen Immissionen und umfasst somit alle gerichtlich anerkannten Störwirkungen.

In der ersten, als Wohnbau bezeichneten Stufe sind nur geringfügige Immissionen zulässig, wobei selbst dem Zubringerverkehr Schranken auferlegt werden.

Die zweite Stufe ist für den Wohn-/Geschäftsbau reserviert und weist gegenüber dem Wohnbau in allen Immissionsarten eine Lockerung auf.

Die dritte Stufe ist für das Gewerbe vorgesehen. Obwohl eine Unterscheidung zwischen Gewerbe und Industrie heute kaum mehr möglich ist, wird der herkömmliche Begriff Gewerbe für diese Stufe verwendet. Es soll damit verdeutlicht werden, dass in solchen Gebieten wohl Fabrikanlagen, Lagerhäuser, etc. zulässig sind, diese aber im Gegensatz zur Stufe 4 (Industrie) hier nicht übermässig stören dürfen.

Als logische Folge der vorangegangenen Abstufung enthält die vierte, als Industrie bezeichnete Immissionsstufe keinerlei Einschränkungen bezüglich der Störungen. Sie kann daher nur dort zur Anwendung gelangen, wo keine Beeinträchtigung der Wohngebiete möglich ist, was in unserem dichtbesiedelten Gebiet sehr schwierig sein dürfte.

Das System der Immissionenabstufung entbindet die zuständigen Instanzen nicht völlig von Ermessensfragen. Immerhin werden solche Entscheide durch die aufgeführten Beispielgruppen wesentlich vereinfacht.

Die Abkürzungen W, WG, G und J geben in der Legende die zulässige Immissionsstufe der einzelnen Zonen an und dienen gleichzeitig als Bezeichnung derselben.

4.1 Ergänzungsbestimmungen zu ZR 4/63

4.11 Grundsatz zum Schutz der Wohngebiete

Die Gewerbe- und Industriebetriebe dürfen auf die Wohngebiete innerhalb und ausserhalb der Gemeinde keine unzumutbaren Umweltbelastungen durch Luftverschmutzung, Lärm oder Erschütterung etc. verursachen.

Es sind deshalb die emissionsärmeren Anlagen wie Wohlfahrtseinrichtungen, Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser etc. immissionsabschirmend gegen die Wohngebiete zu erstellen.

4.12 Ausschluss bestimmter Nutzungsarten in den Gewerbe- und Industriezonen.

(Genehmigung steht noch aus)

4.13 Umgebungsgestaltung in den Gewerbe- und Industriezonen.

(Genehmigung steht noch aus)

4.14 Schutz der an Gewerbe- und Industriezonen angrenzenden Gebiete (§ 14 BauG)

4.14.1 Gestaltung von Fassaden

Zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen, OeW-Zonen und Schutzzonen sind die von dort sichtbaren Fassaden von Gewerbe- und Industriebauten zwecks Erhaltung der Wohnqualität und des Uferschutzes sorgfältig zu gestalten.

Dabei ist der Gliederung, Materialwahl und der Farbtongebung besondere Beachtung zu schenken.

Ein Vorentscheid der Gemeinde vor Einreichung betroffener Baugesuche wird deshalb empfohlen.

4.14.2 Gebäudeprofil für die Zone J1

Das zulässige Gebäudeprofil ist begrenzt durch eine Linie von 12 m Höhe an der Parzellengrenze längs der Schutzbepflanzung, von dort im Verhältnis von 1:1 ansteigend bis zu einer Höhe von 45 m, gemessen gemäss ZR 6/63.

4.14.3 Gebäudeprofil für die Gewerbezone G3a

Die maximale Gebäudehöhe beträgt entlang der Zonengrenze Gewerbezone G3a / Industriezone J1 22 m, gemessen gemäss ZR 6/63. Ausnahme bildet der Bereich entlang der

Tramlinie, wo analog der Zone J1 ab Parzellengrenze längs der Schutzbepflanzung gemäss 3.19 ausgehend von 12 m ein Gebäudeprofil im Verhältnis von 1:1 festgelegt ist.

Die entlang der Zonengrenze Industriezone J1 / Gewerbezone G3a festgelegte maximale Gebäudehöhe von 22 m ist nach Osten gleichmässig so abnehmend, dass diese bei der Baulinie entlang der Grabenmattstrasse 12 m erreicht. Diese 12 m werden gemessen gemäss ZR 6/63 auf Parzellen Nr. 2059, auf ca. halber Anstosslänge der Gewerbezone G3a an die Grabenmattstrasse zwischen BLT und Salinenstrasse.

1. Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungs- und die Nutzungsziffer festgelegt.

2. Massgebende Parzellenfläche

siehe Ergänzungsbestimmungen

3. Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der Umriss der Bauten. (siehe Ergänzungsbestimmung 5.13)

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- siehe Ergänzungsbestimmung 5.13

4. Nutzungsziffer

siehe Ergänzungsbestimmungen

5. Nutzungsumlagerung

siehe Ergänzungsbestimmungen

6. Zonengrenzen

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.

7. Parzellierung

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 der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

Kommentar:

Bisher wurde die bauliche Nutzung durch die Bebauungsziffer und die Stockwerkzahl festgelegt. So wurde z.B. bestimmt, dass ein Sechstel der Grundstückfläche zweistöckig überbaut werden kann (Abb.1).

Diese Regelung führt nun in der Praxis laufend zu Schwierigkeiten. Häufig streitet man sich darum, was zur überbauten Fläche zählt und was nicht: rechnet man Balkone, Sitzplätze, Hallen, Windfänge und dergleichen dazu oder nicht? Die meisten Reglemente schweigen sich über diese Frage aus. Wohl könnte man klar festlegen, dass die oben erwähnten Bauteile nicht zur Bebauungsziffer zählen. Es sind jedoch zahlreiche Fälle aus Gemeinden mit solchen Regelungen bekannt, die zeigen, was für Auswüchse durch die Freigabe dieser Bauteile entstehen können.

Zählte man aber alle erwähnten Bauteile zur Bebauungsziffer, so würden sie gar nicht erstellt, weil eine Ausnutzung für Wohnräume finanziell wesentlich interessanter ist. Das aber ist sowohl in gestalterischer als auch in wohnhygienischer Hinsicht ein Verlust. Besonders bei Mehrfamilienhäusern sind z.B. Balkone oder offene Spielhallen dringend erwünscht.

Die Regelung der baulichen Nutzung nach Normblatt ZR 5 versucht nun, beiden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen. Es wird deshalb durch die Bebauungsziffer eindeutig fixiert, wieviel von der Parzelle überbaut werden darf. Dabei zählen einzig die in Ziffer 3 aufgeführten Bauteile nicht.

Zusätzlich gibt dann die Nutzungsziffer an, wie gross die Summe der Geschossfläche im Verhältnis zur Parzellenfläche sein darf. Auch hier, d.h. in Ziffer 4, werden Bauteile aufgezählt, die nicht zur Nutzungsfläche gerechnet werden.

Es mag auf den ersten Blick erstaunen, dass die nicht zählenden Bauteile bei der Bebauungsziffer anders sind als bei der Nutzungsziffer, um so mehr als ja die Nutzungsziffer aus der Stockwerkzahl und der Bebauungsziffer errechnet werden kann. Darin aber liegt das Neue der vorliegenden Regelung. Die gesetzte Nutzungsziffer soll im Normalfall kleiner gewählt werden, als sie sich aus Stockwerkzahl und Bebauungsziffer ergibt. Diese Differenz lässt dann nämlich, wie die nachfolgenden Beispiele zeigen, einen gestalterischen Spielraum offen und fördert gleichzeitig die Erstellung von wohnhygienisch erwünschten Bauteilen wie Balkone, offene Hallen etc. Im weitem erklärt sich aus dieser Differenz aber auch, weshalb die nicht zählenden Bauteile bei der Bebauungsziffer und bei der Nutzungsziffer nicht identisch sind. Diese neue Regelung gestattet folgende noch weiter variierbare Möglichkeiten (Abb. 2-5).

Abb. 1

Bisherige Regelung
Bauliche Nutzung durch Bebauungsziffer und Stockwerkzahl festgelegt.

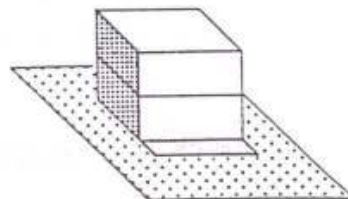
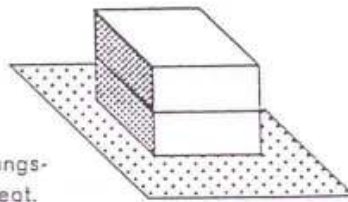


Abb. 2

Nutzbare Fläche gleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Fläche nicht voll belegt.

Abb. 3

Nutzbare Fläche gleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Restfläche durch Balkon belegt.

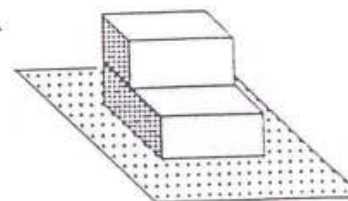
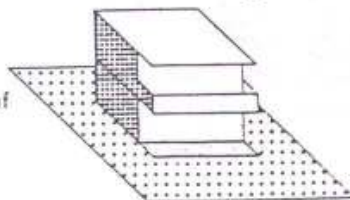
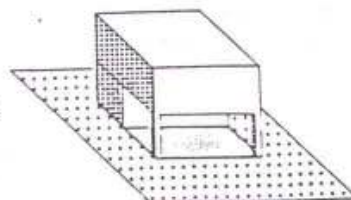


Abb. 5

Nutzbare Fläche ungleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Fläche durch das Erdgeschoss voll belegt.

Abb. 4

Nutzbare Fläche ungleichmässig auf die Stockwerke verteilt.
Überbaubare Fläche durch das Obergeschoss voll belegt.



5.1 Ergänzungsbestimmungen zu ZR 5/63

5.11 Massgebende Parzellenfläche

Die Bestimmungen ZR 5/63 Ziff. 2 werden aufgehoben und durch folgende ersetzt:

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baueingabe vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Baugebietes massgebend.

Hievon werden nicht angerechnet:

die für die öffentliche Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche;

projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;

Grünzonen, sofern sie in einem Zonenplan als solche festgelegt sind sowie Wald und Gewässer.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

5.12 Haupt- und Nebenbauten

Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen, dem Arbeiten oder dem Gewerbe dienen.

Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche anders genutzt werden; z.B. Garagen, Schöpfe, Velo- und Containerunterstände, Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze und dergleichen.

5.13 Bebauungsziffer

In Ergänzung zu ZR 5/63, Abs. 3 werden folgende Bauten oder Bauteile ebenfalls nicht zur überbauten Fläche gerechnet:

- Aussenwandstärken von mehr als 25 cm
- Nebenbauten gemäss Ergänzungsbestimmung 5.12, bis zu einer Gesamtfläche von max. 8% der massgebenden Parzellenfläche
- Unterirdische oder in den Hang gebaute Bauten, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen

Werden Garagen im Vollgeschoss eines Hauptbaukörpers untergebracht, so erhöht sich die bebaubare Fläche um die durch die Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche. Die bebaubare Fläche für Nebenbauten reduziert sich entsprechend.

5.14 Nutzungsziffer

Die Bestimmungen ZR 5/63, Ziff. 4 und 5 werden aufgehoben und durch folgende ersetzt:

Die Nutzungsziffer (NZ) bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF).

Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte bis zu einer Aussenwandstärke von 25 cm.

Hievon werden nicht angerechnet:

Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B.:

- zu Wohnungen gehörende Keller, Estrich- oder Trockenräume sowie Waschküchen
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klima-Anlagen
- Bastelräume im Unter- oder Sockelgeschoss
- Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1,5 m beträgt
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Erdgeschosshallen (siehe Erwägungen RRB)
- überdeckte offene Dachterrassen
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen

5.15 Nutzungsfreiheit bei Bauteilen im Interesse eines haushälterischen Umganges mit Energie (gültig für die Wohn-, Wohn-/Geschäfts- und Kernzone)

Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

- a. Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- b. Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden.
- c. Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume [z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone] bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² in Einfamilienhäusern pro Vollgeschoss und in Mehrfamilienhäusern je Wohnung, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV vollisoliert sind.
 - natürliche Belüftung und Beleuchtung gemäss § 18 BPV sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.

1. Für Wohnbauten**Sockelgeschoss**

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in der Legende angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Versetzte Geschosse

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

2. Für Gewerbe- und Industriebauten**Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Verhältnis zu Wohnbauten

siehe Ergänzungsbestimmungen

Kommentar:

Als Messebene des Gebäudeprofils für Wohnbauten gilt die Oberkante der Sockelgeschossdecke. Von ihr aus werden die Sockelgeschosshöhen abwärts und die Fassaden sowie die Gebäudehöhen aufwärts gemessen (Abb.6).

Die Höhe des Sockelgeschosses wird durch ein festes und ein variables Mass fixiert. Dadurch ist es möglich, den topographischen Gegebenheiten der einzelnen Zonen besser Rechnung zu tragen.

Die Masse des Sockelgeschosses beziehen sich auf das gewachsene Terrain. Als gewachsenes Terrain gilt die natürliche, ursprüngliche Terrainlinie.

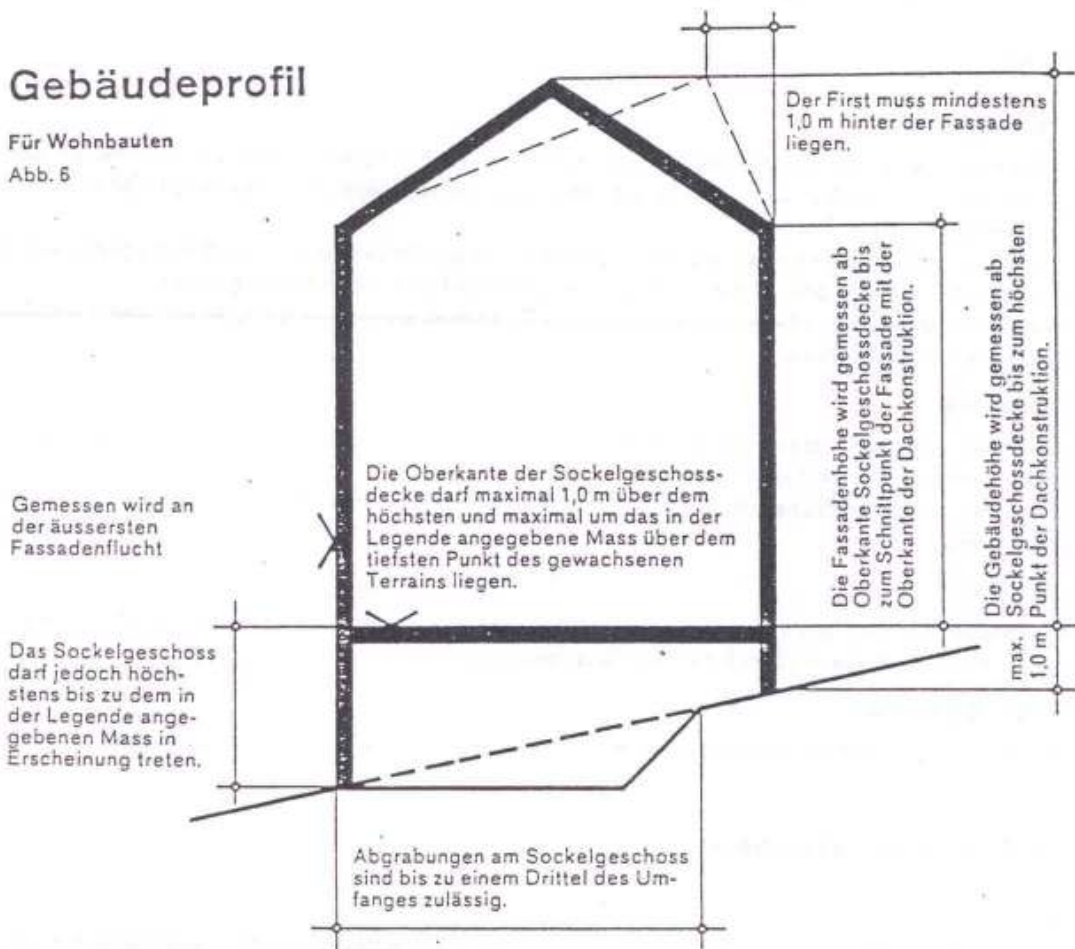
Durch die Möglichkeit der Abgrabungen am Sockelgeschoss lässt sich, sofern das variable Höhenmass es zulässt, eine vermehrte Freilegung und eine vernünftige Ausnützung desselben erreichen.

Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe für Gewerbe- und Industriebauten erfolgt nur durch ein Mass (Abb.7). Sie ist vor allem im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Alle übrigen Beschränkungen, wie sie in Wohnzonen vorgesehen sind, würden in diesen Zonen zu weit führen.

Abbildungen siehe nächste Seite

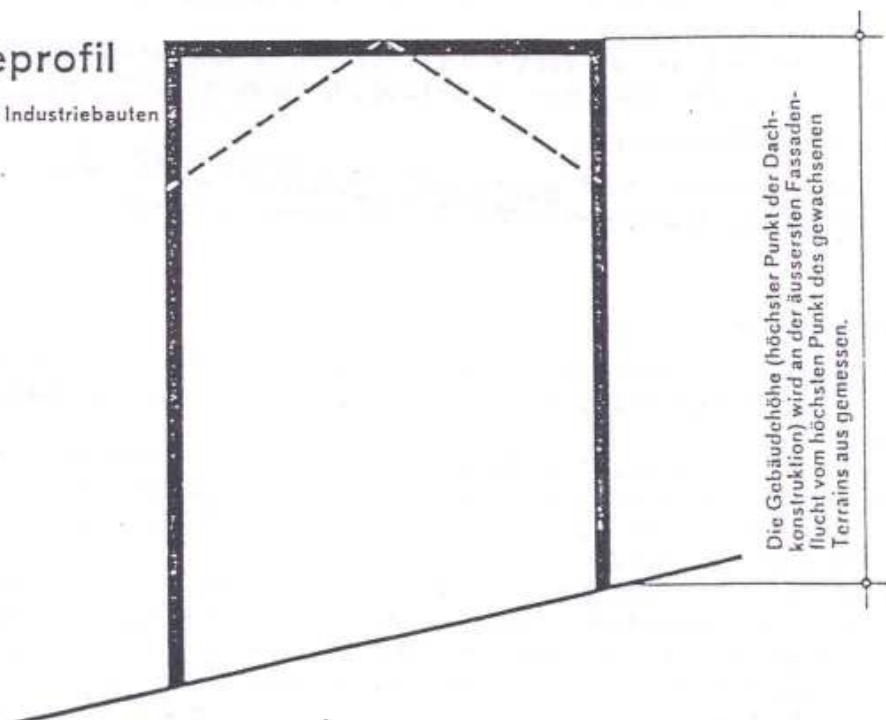
Gebäudeprofil

Für Wohnbauten
Abb. 6



Gebäudeprofil

Für Gewerbe- und Industriebauten
Abb. 7



6.1 Ergänzungsbestimmungen zu ZR 6/63

6.11 Gebäudeprofil für Wohnbauten

Bei asymmetrischen Satteldächern in Hanglagen soll die steilere Dachfläche in der Regel bergseitig liegen.

6.12 Garagen im Sockelgeschoss

Wo in der Legende Sockelgeschosshöhen von weniger als 2.50 m zugelassen sind, dürfen pro Baukörper für Garagen inkl. Hauseingang

- bei Mehrfamilienhäusern entweder auf einer ganzen Stirnseite oder auf Drittel der Längsseite jedoch max. 9 m
- bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem Kronenabstand von maximal 6.50 m (Breite)

Abgrabungen durchgeführt werden. Das Sockelgeschoss darf in diesem Bereich nicht mehr als 2.70 m hoch in Erscheinung treten.

6.13 Zone W 1a und W 1b: Vollgeschosse im flachen Terrain

In den Zonen W 1a und W 1b 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 inkl. Sockel nicht mehr als 7.00 m betragen.

6.14 Zone W 1a und W 1b: Sockelgeschosshöhen an steilen Hanglagen

In den Zonen W 1a und W 1b darf die Sockelgeschosshöhe in steilen Hanglagen talseitig mehr als 3 m betragen, sofern das Mass von 7 m (3 m + 4 m), gemessen vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion, nicht überschritten wird.

6.15 Gebäudelänge

Zur Nutzungsziffer zählende Bauten oder Bauteile dürfen ein aus der maximal zulässigen Gebäudelänge gebildetes Quadrat nicht überschreiten.

Für Nebenbauten und Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

6.16 Gebäudehöhe für Nebenbauten

Für Nebenbauten gelten folgende Maximalhöhen:

Firsthöhe	4,5 m
Fassadenhöhe	3,0 m

Die First- resp. Fassadenhöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

1. Gestaltung

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

2. Aufbauten bei geneigten Dächern

Aufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° a.T. (70%) gestattet.

Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.

Bei Einzelaufbauten hat der Abstand von den Fassadenenden mindestens einen Viertel der Fassadenlänge zu betragen. Bei unterteilten Aufbauten können die seitlichen Abstände je um die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden. Die seitlichen Abstände dürfen in diesem Falle 3.50 m nicht unterschreiten.

Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50 m.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Die Front der Aufbauten muss um mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden.

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

3. Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss sind nicht gestattet.

Aufbauten dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.

Kommentar:

Bei den vorliegenden Bestimmungen handelt es sich um reine Gestaltungsvorschriften, die darauf abzielen, unschöne Dachaufbauten zu verhindern.

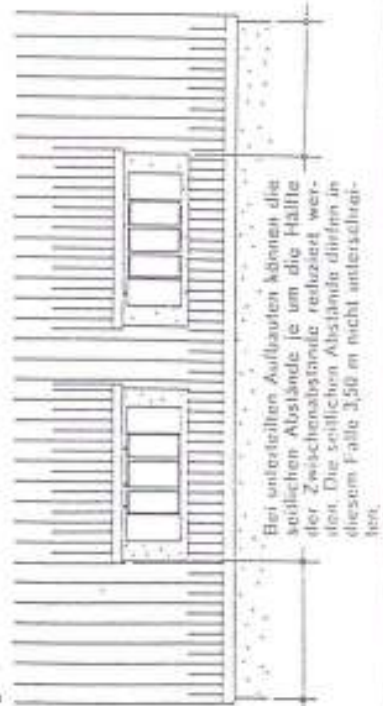
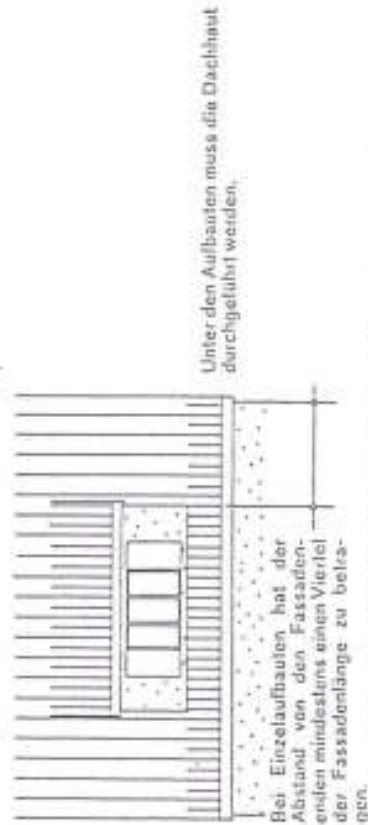
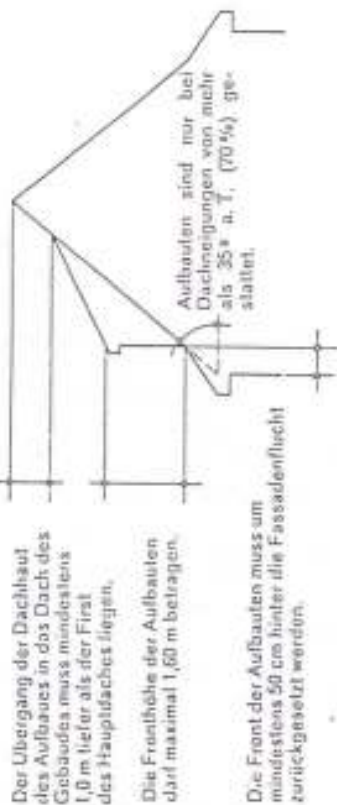
Verschiedene Untersuchungen haben ergeben, dass sich Aufbauten bei geneigten Dächern nur zufriedenstellend gestalten lassen, wenn die Dächer eine gewisse Minimalneigung aufweisen und zudem der Abstand der Aufbauten von den seitlichen Fassadenenden genügend gross ist. Andererseits zeigen die auf Grund bisheriger Vorschriften erstellten Dachaufbauten eindeutig, dass Abstände zwischen den einzelnen Aufbauten in den meisten Fällen nicht zur Verbesserung der Gestaltung beitragen. Die neuen Bestimmungen tragen diesen Überlegungen weitgehend Rechnung (Abb.8). Mit den Vorschriften für Flachdachaufbauten werden grundsätzlich dieselben Ziele verfolgt wie mit den Bestimmungen für Aufbauten bei geneigten Dächern. Hier geht es jedoch lediglich darum, die allseitige Zurückversetzung der Aufbauten zufriedenstellend zu regeln sowie die Höhe und Form der Aufbauten in einem vernünftigen Rahmen zu halten (Abb.9).

Allgemein ist zu den Dachaufbauten noch zu bemerken, dass sie bei bestehenden Reihenaufbauten nur dann bewilligt werden sollten, wenn sie im Gesamtbild befriedigen und dem Nachbarn die Erstellung von Aufbauten nicht verunmöglichen.

Abbildung siehe nächste Seite

Aufbauten bei geneigten Dächern

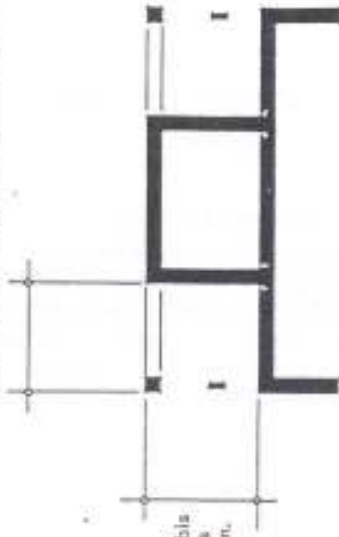
Abb. 8



Aufbauten bei Flachdächern

Abb. 9

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.



Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues maximal 3,0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.



7.1 Ergänzungsbestimmung zu ZR 7/63

7.11 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 0.3 m² zugelassen.

Die Oberkante der Dachflächenfenster muss mind. 1.0 m tiefer als der First liegen.

Der minimale Abstand zur Traufe beträgt 1.0 m (Schrägdistanz).

Der seitliche Abstand zu den Fassadenenden, der Abstand untereinander und der zu Gräten und Kehlen beträgt mindestens 1.5 m.

Die Lichtfläche aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 4% der zugehörigen Dachfläche (Schrägfläche) betragen.

Die Anordnung der Dachflächenfenster hat mit den darunterliegenden Fassaden zu harmonisieren.

Bei der Mischung von Dachflächenfenstern mit andern Dachaufbauten sind Dachflächenfenster nur zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen zulässig. Ihre Lichtfläche darf maximal 0.3 m² betragen. Dem ästhetischen Gesamteindruck ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

1. Erforderlicher Parkraum

Siehe Ergänzungsbestimmungen.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraums auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen.

2. Nutzungsberechnung

Nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:
siehe Ergänzungsbestimmungen 5.12 bis 5.14

Kommentar:

Die Zahl der Motorfahrzeuge nimmt in unserem Kanton von Jahr zu Jahr stark zu und bewirkt, dass vielerorts die Parkverhältnisse in vermehrtem Mass unhaltbar geworden sind. Noch immer werden jedoch Bauten erstellt, ohne dass für genügend Abstellplätze gesorgt wird. Die Bewohner solcher Häuser sind gezwungen, ihre Fahrzeuge auf den für den fließenden Verkehr dimensionierten Strassen zu parkieren. Strassenverbreiterungen oder die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen drängen sich daher immer mehr auf und stellen die Gemeinden vor fast unlösbare finanzielle Aufgaben.

Aus den angeführten Gründen wurde bei der Ausarbeitung der Normalien den Vorschriften über die Garagen und Abstellplätze grösste Beachtung geschenkt. Mit der vermehrten Zulassung von zusätzlichen, nicht zur Nutzung zählenden Garagen allein kann jedoch die Parknot nicht beseitigt werden. Es ist daher notwendig, vorzuschreiben, dass bei jedem Bauvorhaben eine Mindestzahl von Abstellplätzen errichtet werden muss.

Zur Lösung des Parkproblems ist eine Lockerung der bisherigen Praxis über die Zulassung von zusätzlichen, nicht zur Nutzung zählenden Garagen unumgänglich. Andererseits können, wie die Untersuchungen ergeben haben, solche Bauten eine wesentliche Beeinträchtigung der Freifläche zur Folge haben. Dieser Umstand fällt vor allem bei Mehrfamilienhäusern ins Gewicht. Mit den neuen Bestimmungen wird deshalb angestrebt, dass beim Bau von solchen Häusern die Garage ohne Nutzungsverluste im Hauptgebäude untergebracht wird.

8.1 Ergänzungsbestimmungen zu ZR 8/63

8.11 Definition des Begriffes „Wohnnutzfläche“

Als Wohnnutzfläche gilt: Bruttogeschossfläche

8.12 Erforderlicher Parkraum

Die Bestimmungen ZR 8/63 Ziffer 1, Abs. 1 werden aufgehoben und durch § 7 VVO BauG ersetzt.

8.13 Regelung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

siehe Ergänzungsbestimmungen 5.13 und 5.14

1. Allgemeiner Art

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten.

Dies gilt insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht
- für ausgesprochene Härtefälle
- wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in den erhaltenswürdigen Ortskern einfügt.

2. Für Gesamtüberbauungen

siehe Ergänzungsbestimmungen

3. Gemäss Richtplan

siehe Ergänzungsbestimmungen

Kommentar:

Die Ausnahmen allgemeiner Art sind für die Behandlung von Einzelfällen gedacht, wobei unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von den Zonenvorschriften abgewichen werden kann. Solche Bestimmungen geben immer wieder zu Diskussionen Anlass und sind aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit nicht gerne gesehen. Die Praxis zeigt nun aber, dass sich auf Grund der Zonenvorschriften Härtefälle oder unvernünftige Lösungen ergeben können. An klare Kriterien gebundene Ausnahmegesetze sind daher eine dringende Notwendigkeit.

9.1 Ergänzungsbestimmung zu ZR 9/63

Die Bestimmung ZR 9/63, Ziff. 2 und 3 werden aufgehoben, da sie mit dem Baugesetz vom 15. Juni 1967 durch die Einführung der Quartierpläne überholt sind.

9.11 Ausnahmen bei Sanierungen von Flachdächern

Für die Sanierung bestehender Flachdächer kann der Gemeinderat Ausnahmen hinsichtlich der Dachform und der maximal zulässigen Gebäudehöhe gestatten. Dabei sind vorgängig allfällige privatrechtliche Vereinbarungen den neuen Verhältnissen anzupassen.

9.12 Ausnahmebebauungen nach Gestaltungsplan

Der Gemeinderat kann nach Anhören des Bauausschusses für neue Bauungen in den W- und WG-Zonen, welche auf Arealen von mehr als 2'000 m² nach einem Gestaltungsplan erstellt werden, Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten.

Dies gilt insbesondere für

- Wohnungszahl
- Bebauungsziffer
- Nutzungsziffer
- Gebäudeprofil
- Gebäudelänge

- Dachform
- Dachgestaltung

Besondere Beachtung ist dabei folgenden Kriterien zu schenken

- der Wohnqualität
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- dem Ortsbild
- dem Landschaftsbild
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen
- der Abfallbewirtschaftung

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

(Siehe Leitfaden für verdichtetes Bauen)

9.13 Ausnahmegewilligungen

Der Gemeinderat kann nach Anhören des Bauausschusses in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von den Vorschriften dieses Zonenreglementes Ausnahmen gestatten, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder städtebaulich bessere Lösung oder eine sinnvolle Nutzung verunmöglicht
- bei der Einpassung von Bauten und deren Umgebung ins bestehende Terrain
- zur Ausnützung vorbestandener Bauvolumens
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen
- für ausgesprochene Härtefälle

Bei zusammengehörigen Gebäudegruppen dürfen Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes für die gesamte Gebäudegruppe erteilt werden, wenn sie von Bedeutung sind in Bezug auf

- das Erscheinungsbild
- die Erschliessung
- die Umgebungsgestaltung

Dieser Gestaltungsplan ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend und integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches.

(Siehe Leitfaden für verdichtetes Bauen sowie Leitfaden für das Bauen im Dorfkern)

10. BESCHLÜSSE

Die Zonenvorschriften bestehend aus:

1. Zonenreglement (Kantonale Zonenreglements-Normalien ZR/63 mit Ergänzungsbestimmungen)
2. Zonenplan mit Legende, BVP-Plan Nr. 3231 vom 30.3.84 im Massstab 1:2500 werden gestützt auf § 4 BauG beschlossen.

Beschluss des Gemeinderates:	13. Juli 1982
Beschluss des Einwohnerrates:	22. Oktober 1984
Referendumsfrist:	4. Januar 1985
Urnenabstimmung:	----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 13 vom 28. März 1985	
Planaufgabe:	1. April - 10. Mai 1985

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2961 vom 24. November 1987.

Zonenreglements-Mutation Nr. 1

Ergänzungsbestimmung 5.13 zu ZR 5/63 betr. Nutzungsfreiheit bei Bauteilen im Interesse eines häuslicheren Umganges mit Energie.

Beschluss des Gemeinderates:	31. Oktober 1989
Beschluss des Einwohnerrates:	20. November 1989
Referendumsfrist::	27. Dezember 1989
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 4 vom 25. Januar 1990	
Planaufgabe:	29. Januar bis 27. Februar 1990

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1040 vom 27. März 1990

Zonenreglements-Mutation Nr. 2 (Teilgenehmigung)

Ergänzungsbestimmung 5.12	betr. Haupt- und Nebenbauten
Ergänzungsbestimmung 5.13	betr. Bebauungsziffer
Ergänzungsbestimmung 5.14	betr. Nutzungsziffer
Ergänzungsbestimmung 6.15	betr. Gebäudelänge
Ergänzungsbestimmung 6.16	betr. Gebäudehöhen für Nebenbauten
Ergänzungsbestimmung 7.11	betr. Dachflächenfenster
Ergänzungsbestimmung 9.11	betr. Ausnahmen bei Sanierungen von Flachdächern

Beschluss des Gemeinderates:	29. Oktober 1991
Beschluss des Einwohnerrates:	25. Mai 1992
Referendumsfrist:	29. Juni 1992
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 33 vom 13. August 1992	
Planaufgabe:	17. August – 15. September 1992

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1558 vom 13. Juni 1995

Zonenreglements-Mutation Nr. 3 (Verdichtetes Bauen)

Ergänzungsbestimmung 3.15 zu ZR 3/63 betr. Gestaltungsvorschriften zu den Bauten in der Kernzone K

Ergänzungsbestimmung 9.12 und 9.13 zu ZR 9/63 betr. Ausnahmebebauungen nach Gestaltungsplan und Ausnahmebestimmungen

Beschluss des Gemeinderates:	7. November 1995
Beschluss des Einwohnerrates:	12. Februar 1996
Referendumsfrist:	25. März 1996
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 30 vom 25. Juli 1996	
Planaufgabe:	29. Juli – 27. August 1996

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2886 vom 12. November 1996.

Zonenreglements-Mutation Nr. 4

A. Zonenplan Siedlung / Legende betr. Gebäudehöhen / Bebauungsziffer

B. Ergänzungsbestimmung 3.11 zu ZR 3/63 betr. Eingliederung der Bauten in die Umgebung und Umgebungsgestaltung

Beschluss des Gemeinderates:	19. März 1996
Beschluss des Einwohnerrates:	20. März 1996
Referendumsfrist:	1. Juli 1996
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 30 vom 25. Juli 1996	
Planaufgabe:	29. Juli – 27. August 1996

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2834 vom 5. November 1996.

ZPS Mutation Nr. 5, Gebiet Löli – Im Oos – Wirtslöli

RRB Nr. 2473 vom 8. Dezember 1998

ZPS Mutation Nr. 6, Parzelle 317, Oberemattstrasse

RRB Nr. 736 vom 20. April 1999

ZPS Mutation Nr. 7, Am Zunftackerrain (s. SNP Mutation Nr. 19A)

RRB Nr. 369 vom 13. März 2001

ZPS Mutation Nr. 8, Schüracher, Biomassenverteilungsanlage

RRB Nr. 13 vom 4. Januar 2005

Zonenreglements-Mutation Nr. 10 (Gebiet Blözen)

Ergänzungsbestimmung 3.2 zu ZR 3/63 betr. Zuweisung von Parzellen zu einer Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG im Gebiet Blözen.

Beschluss des Gemeinderates:	7. Juni 2005
Beschluss des Einwohnerrates:	27. Juni 2005
Referendumsfrist:	2. August 2005
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 32 vom 11. August 2005	
Planaufgabe:	15. August - 13. September 2005

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 767 vom 16. Mai 2006.

2. Zoneneinteilung (gemäss §§ 13 – 25 BauG und ZR 3/63)

2.1. Bauzonen

Zonenbezeichnung und Immissionenschutz gemäss ZR 3/63 und ZR 4/63 *	zulässige Vollgeschosszahl	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gemäss ZR 5/63 *	zulässige Nutzungsziffer in % gemäss ZR 5/63 *	zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Gebäudelänge in m	zulässige Dachform und Dachneigung	Regelung der Dachaufbauten Gemäss ZR 7/63
K	Siehe ZR 3/63 mit Ergänzungsbestimmungen im Besonderen 3.15, Bestimmungen Kernzone K									
W 1a	1	2	25	35	3	4	7.50	20	frei, bei geeigneten Dächern min. 20° Neigung (a.T.) in Zonen 1a und 1b Firstrichtung mögl. paral. zum Hang	nur über Fassaden ohne Sockelgeschoss Dacheinschnitte und liegende Dachfenster gestattet.
W 1b	1	2	25	40	3	4	7.50	20		
W 2a	2	2	28	50	1.50	6.50	10	25		zulässig
W 2b	2	frei	28	55	1.50	6.50	10	30		zulässig
WG 2	2	frei	28	55	1.30	6.50	10	35		zulässig
W 3	3	frei	28	70	1.30	9.50	13	frei		bei Flachdächern und bei geeigneten Dächern nur über 1- und 2-geschossigen Fassaden zulässig.
WG 3	3	frei	28	70	1.30	9.50	13	frei		
G 1	frei	Gem. ZR 4/63	frei	frei	—	—	12	frei	frei	zulässig innerhalb des Gebäudeprofils
G 2	frei	do.	frei	frei	—	—	16	frei	frei	
G 3	frei	do.	frei	frei	—	—	22	frei	frei	
G 3a	frei	do.	frei	frei	—	—	12-22	frei	frei	
J 1	frei	do.	frei	frei	—	—	12-45	frei	frei	
J 2	frei	do.	frei	frei	—	—	32	frei	frei	
J 3	frei	do.	frei	frei	—	—	45	frei	frei	
J 4	frei	do.	frei	frei	—	—	frei	frei	frei	

* und Ergänzungsbestimmungen