



Zonenreglement Siedlung

Vom 23. Oktober 2006 (Stand 30. März 2010)

Die Gemeindeversammlung,

gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998,

beschliesst:

2 Einleitung

§ 0 Erlass

¹ Soweit die Zonenvorschriften bereits mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt sind, wird im vorliegenden Reglement auf die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen.

² Sämtliche grau hinterlegten Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1999.

³ Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

§ 1 Zweck, Geltungsbereich

¹ Die Zonenvorschriften bestehen aus:

- a. Zonenplan, Massstab 1:2'000
- b. Zonenreglement

² Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

³ Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellte Teile (z.B. Signaturen, Anmerkungen, kantonale Nutzungszone Rheinhäfen) dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

3 Zonentabelle

§ 2 Zonentabelle

¹ Die Zonentabelle gibt einen Überblick über die hauptsächlichen Vorschriften in den einzelnen Zonen. Weitere Bestimmungen (insb. überlagernde Ortsbildschonzone, Grünflächenziffer) sind in den Kapiteln 4 und 5 aufgeführt.

^{1.1} Wohnungszahl, Bebauungsziffer, Fassadenhöhe, Gebäudehöhe:

Zonenbezeichnung	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gem. Art. 4	zulässige Fassadenhöhe ab gewachsenem Terrain gem. Art. 10	zulässige Gebäudehöhe im Verhältnis zur Fassadenhöhe gem. Art. 11
WG5	Frei	gemäss Art. 40	tTp: 18, hTp: 16	+3 m
WG4	Frei	OG 26 / EG 35	tTp: 15, hTp: 13	+3 m
W4	Frei	26	tTp: 15, hTp: 13	+3 m
WG3	Frei	OG 24/ EG 30	tTp: 12, hTp: 10	+3 m
W3	Frei	24	tTp: 12, hTp: 10	+3 m
W2	Frei	24	tTp: 9, hTp: 7	+ 3 m
I ¹⁾				
G	gemäss Art. 43	Frei	tTp: 16, hTp: 14	+ 3 m

^{1.2} Gebäudelänge, Dachform, Dachaufbauten, Grünflächenziffer:

Zonenbezeichnung	zulässige Gebäudelänge in m gem. Art. 15	zulässige Dachform gem. Art. 17 und 19	Dachaufbauten gem. Art 18	Grünflächenziffer gem. Art. 22
WG5	Frei	Frei	Zulässig	---
WG4	Frei	Frei	Zulässig	45%
W4	Frei	Frei	Zulässig	45%
WG3	Frei	Frei	Zulässig	45%
W3	Frei	Frei	Zulässig	45%
W2	Frei	Frei	Zulässig	45%
I ²⁾				

¹⁾ Nicht Gegenstand des Genehmigungsantrages April 2007. Für die Industriezone gelten die Bestimmungen RRB 1721 vom 16. August 1983, siehe nachfolgender Auszug aus dem besagten RRB.

²⁾ Nicht Gegenstand des Genehmigungsantrages April 2007. Für die Industriezone gelten die Bestimmungen RRB 1721 vom 16. August 1983, siehe nachfolgender Auszug aus dem besagten RRB.

Zonenbezeichnung	zulässige Gebäudelänge in m gem. Art. 15	zulässige Dachform gem. Art. 17 und 19	Dachaufbauten gem. Art 18	Grünflächenziffer gem. Art. 22
G	Frei	Frei	Zulässig	---

1.3 Legende:

- a. OG: Obergeschoss
- b. EG: Erdgeschoss
- c. tTp: tiefster Terrainpunkt
- d. hTp: höchster Terrainpunkt
- e. Grünflächenziffer: In Prozent der Parzellenfläche

1.4 Zonenvorschriften Industriezone «altrechtlich» gemäss RRB 1721 vom 16.08.1983 (Die kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 4/63, ZR 6/63 befinden sich im Anhang 4.):

- a. Zonenbezeichnung: I
- b. zulässige Vollgeschosszahl: frei
- c. Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper: gemäss ZR 4/63
- d. zulässige Bebauungsziffer in‰: frei
- e. zulässige Ausnutzungsziffer: frei
- f. zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63: ---
- g. zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63: ---
- h. zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63: 25/32 frei (gemäss Ergänzungsbestimmungen 9, vgl. unten lit. I))
- i. zulässige Gebäudelänge in m: frei
- j. zulässige Dachform: frei
- k. Zulässige Dachaufbauten: zulässig
- l. Ergänzungsbestimmung 9: Gebäude in der Industriezone:
 - 1. Für Gebäulichkeiten, in denen sich Personen zu betrieblichen Verrichtungen aufhalten (z.B. Büros und Werkstätten), und für Lagerhallen und Lagereinrichtungen mit leicht brennbaren Gütern ist die Gebäudehöhe auf 32 m beschränkt
 - 2. Für Grosstanks zur Einlagerung von brennbaren Flüssigkeiten ist die Mantelhöhe auf 25 m beschränkt. Für technisch bedingte Einrichtungen wie Silos, Kranen, Elevatoren u.a. gilt keine Höhenbeschränkung

4 Allgemeine Vorschriften

4.1 Bauliche Nutzung

§ 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

¹ § 46 Abs. 1 RBV.

² § 46 Abs. 2 RBV. Des Weiteren können Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, nicht in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

³ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

§ 4 Bebauungsziffer

¹ § 47 Abs 1 RBV.

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. In den Zonen W2, W3, W4, W4a, WG3, WG4 und WG5:
 1. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute eingeschossige Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, usw.
 2. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone
 3. unbeheizte, ausschliesslich mit Wärmeschutzglas allseitig verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone)
 4. insgesamt bis maximal 15% der Parzellenfläche jedoch höchstens 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit bzw. 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten
- b. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung
- c. Aussentreppen ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschoss, Stützmauern, äussere Lichtschächte usw.
- d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten

- e. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen

§ 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

¹ § 50 RBV.

§ 6 Parzellierung über- oder unternutzte Parzellen

¹ Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt, muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.

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

§ 7 Nutzungsübertragung

¹ Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein angrenzendes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

² Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

§ 8 Nutzungsbonus (Art. 8 wurde vom Regierungsrat nicht genehmigt (RRB 429 vom 1. April 2008))

4.2 Gebäudeprofil**§ 9 Gewachsenes Terrain**

¹ § 8 RBV.

Als gewachsenes Terrain gilt:

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

² § 8 RBV.

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

§ 10 Fassadenhöhe

¹ Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten (tTp) respektive höchsten Punkt (hTp) des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite. Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe bis zu Oberkante des Dachrandes (konstruktive Brüstung) gemessen. Wenig in Erscheinung tretende Geländer einer allfälligen Dachterrasse werden nicht hinzugerechnet (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

² In Zonen, die Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau der Fassadenoberkante für den ganzen Baukörper.

§ 11 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe entspricht in allen Zonen (ausser Industriezone) der Fassadenhöhe plus 3.0 m. Gemessen wird bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

§ 12 Abgrabungen am Gebäude

¹ Abgrabungen des gewachsenen Terrains von über 0.5 m am Gebäude sind über eine Länge von der Hälfte des Gebäudeumfangs und bis zu einer Tiefe von 1.5 m zulässig.

² Abgrabungen von über 1.5 m Tiefe sind nur für Garagen und Nebeneingänge gestattet.

§ 13 Gestaffelte Bauten und versetzte Geschosse

¹ Werden eine Reihe von Bauten gestaffelt gebaut oder werden die Geschosse innerhalb eines Gebäudes versetzt angelegt, so muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die entsprechenden Höhen werden zusätzlich beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen Terrain gemessen.

§ 14 Höhere Bauteile (siehe Erwägungen RRB Nr. 429 vom 1.4.2008)

¹ Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten. Der Gemeinderat stellt unter Berücksichtigung von gestalterischen Kriterien im Einzelfall Antrag an die Baubewilligungsbehörde.

§ 15 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge ist frei.

² Um das Quartierbild störende Baukuben zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Handen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass geradlinige Fassaden- und Dachflächen zu gliedern sind.

§ 16 Schwierige topographische Verhältnisse

¹ Bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbau der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisationstechnischen Gründen kann die Baubewilligungsbehörde bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Abgrabungen am Gebäude Ausnahmen bewilligen.

§ 17 Dachform

¹ Die Dachform für Haupt- und Nebenbauten ist in allen Zonen frei. Ausnahme bilden diejenigen Gebiete, welche aus Gründen des Ortsbildschutzes speziell zu behandeln sind (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang; siehe Erwägungen RRB Nr. 429 vom 1.4.2008).

² Die Breite von Wiederkehr und Quergiebel auf Satteldächern darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Dies gilt auch für Kreuzgiebel.

§ 18 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern (siehe Erwägungen RRB)

¹ Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m. Bei Aufbauten dürfen die Seiten lediglich verglast werden, wenn der Nachbar einverstanden ist. Der Mindestabstand zu First, Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m (Schrägmass). (siehe Erwägungen RRB Nr. 429 vom 1.4.2008).

³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zum Schnittpunkt der Seitenwand mit der Dachschräge gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. (siehe Erwägungen RRB Nr. 429 vom 1.4.2008).

⁴ Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden (Breite 1.0 m Schrägmass).

⁵ Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

§ 19 Attikageschosse auf Flachdächern

¹ Mit Attikageschossen werden Dachaufbauten auf Flachdächern bezeichnet (siehe erläuternde Abbildung im Anhang). Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

² Die Fläche des geschlossen ausgeführten Attikageschosses inklusive technischer Anlagen darf maximal zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Zusätzlich zur Fläche des Attikageschosses dürfen im Attikageschoss maximal 10% der Gebäudegrundfläche überdacht werden (gedeckter Sitzplatz, etc.). (siehe Erwägungen RRB Nr. 429 vom 1.4.2008).

³ Das Attikageschoss muss allseitig gegenüber der darunterliegenden Fassade mindestens 1 m Rücksprung aufweisen. Dieser Rücksprung gilt auch für offene Bauteile (Vordach, Sitzplatzüberdeckung, etc.). Ausgenommen davon sind allfällige Erschliessungen.

§ 20 Dachbegrünung

¹ Nicht begehbbare Flachdächer sind zu begrünen.

4.3 Umgebungsgestaltung

§ 21 Geländeveränderungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten.

² Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbe- und Industriezonen, die von Abs. 1 abweichen, sind im Einzelfall durch den Gemeinderat zu prüfen und als Ausnahmen gemäss Art. 50 ZRS der Baubewilligungsbehörde zu beantragen. (siehe Erwägungen RRB Nr. 429 vom 1.4.2008).

§ 22 Naturnahe Gestaltung und Grünflächenziffer

¹ Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dabei werden nachfolgende Massnahmen empfohlen:

- a. bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- b. bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- c. Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- d. bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)
- e. Kompostierung im eigenen Garten

² In den Zonen WG4, W4, WG3, W3 und W2 muss mindestens 45% der Parzellenfläche als Grünfläche ausgestaltet werden (= Grünflächenziffer). Begrünte Dachflächen zählen zur Grünfläche. Unversiegelte Erschliessungen bis 6% der Parzellenfläche zählen ebenfalls als Grünfläche. Die Nutzungsübertragung gemäss Art. 7 kann sinngemäss angewandt werden.

§ 23 Lagerplätze

¹ Zur Wahrung des Ortsbildes und für den Immissionsschutz dürfen in den Wohnzonen und in den Wohn- / Geschäftszonen im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Fahrzeugwracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden.

² Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

§ 24 Umgebungsplan

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann im Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan verlangt werden. Dieser muss Aussagen machen über Nutzungsart, Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Spielplätze, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

§ 25 Stützmauern und Einfriedigungen (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang)

¹ § 92 RBG.

§ 26 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien

¹ Für Gemeinde- und Privatstrassen gilt: Anlagen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation, ebenso wie Velounterstände in Leichtbauweise, Gartenmauern und Einfriedigungen bis 1.2 m Höhe dürfen an die Strassenlinien gebaut werden. Hecken haben einen Abstand von 0.6 m einzuhalten (Stamm).

² Für Kantonsstrassen ist die Einwilligung der Strasseneigentümerin, in Absprache mit der Gemeinde, notwendig.

4.4 Weitere Vorschriften

§ 27 Geschützte Gebäude

¹ Die geschützten Bauten sind in folgende Kategorien unterteilt:

- a. Kommunal geschützte Bauten
- b. Kantonale Denkmalschutzobjekte (zur Orientierung; siehe Erwägungen RRB Nr. 429 vom 1.4.2008).

² Den geschützten Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Dies gilt auch für die dazugehörige Umgebung. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

³ Die im Zonenplan mit einem Stern bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Massnahmen und Renovationen im Innern und am Äusseren sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

§ 28 * ...

§ 29 Immissionsschutz

¹ § 87 Abs 1 RBG.

² § 87 Abs 2 RBG.

§ 30 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

¹ Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

² Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

³ Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist im Zonenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

§ 31 Quartierplanung

¹ Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

² Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

³ Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat (vereinfachtes Verfahren) erlassen werden:

- a. Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben
- b. Fassaden- und Gebäudehöhen sind einzuhalten
- c. Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- d. Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- e. Optimaler Lärmschutz
- f. Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- g. Gute Einpassung in das Dorf- und Quartierbild

⁴ Im Rahmen der Quartierplanung kann die Bebauungsziffer wie folgt erhöht werden:

- a. W2, W3 und W4 zusätzlich 2%
- b. WG3, WG4 zusätzlich 2% für die Obergeschosse
- c. WG5 keine Erhöhungsmöglichkeit im vereinfachten Verfahren

⁵ Der Gemeinderat kann darauf verzichten, das der Quartierplanung zugrundeliegende Projekt der regierungsrätlichen Kommission für Arealüberbauungen (Arealbaukommission, ABK) vorzulegen, sofern ein städtebauliches Qualitätsverfahren durchgeführt wurde. Sowohl im ordentlichen als auch im vereinfachten Verfahren informiert der Gemeinderat in geeigneter Form über seinen Entscheid, die allfälligen Empfehlungen der Arealbaukommission und deren Berücksichtigung.

§ 32 Parkierung

¹ § 70 Abs 1 RBV.

² § 70 Abs 2 RBV. Dies gilt insbesondere in Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen mit guter öffentlicher Erschliessung.

³ Falls die gemäss RBV § 70 erforderlichen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf RBG § 107 eine Ersatzabgabe gemäss bestehendem Reglement für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten.

§ 33 Energiesparende Massnahmen

¹ Im Sinne der Zielsetzung, längerfristig den Energiebedarf und den Schadstoffausstoss zu senken, wird empfohlen, im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen von haustechnischen Anlagen nachfolgende Bestrebungen zu beachten. Dabei sind die Minergie-Standards zu berücksichtigen:

- a. Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas, etc.)
- b. Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasser, Grundw., Umgebungswärme, etc.)
- c. Anschluss an Wärmeverbundanlagen und Nahwärmesystemen
- d. Durchführung von Nachisolationen an der Gebäudehülle
- e. Anwendung von umweltschonenden Technologien

§ 34 Antennenanlagen

¹ Die Errichtung von Empfangs-Antennenanlagen (TV-, Radio-, Satellitenempfänger, etc.) unterliegt der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Dieser kann Richtlinien und Empfehlungen erlassen.

² Sendeanlagen (Mobilfunk etc.) unterliegen der Bewilligungspflicht. (siehe RRB Nr. 429 vom 01.04.2008)

³ Antennenanlagen jeder Art müssen so platziert werden, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Es muss diesbezüglich die schonendste Variante gewählt werden, die technisch möglich und verhältnismässig ist.

§ 35 Familiengärten

¹ Die Familiengärten dienen der Erholung im nahen Wohnumfeld und der Eigenversorgung mit Gartenbauprodukten.

² Für die Bewilligung von Kleinbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m² (z.B. Gerätehäuschen) ist gemäss § 92 RBV der Gemeinderat zuständig. Für andere Bauten ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren gemäss § 86ff RBV durchzuführen.

³ Die Verwaltungsorganisationen der Familiengärten erstellen Reglemente über die Ausgestaltung und Nutzung der Areale und Bauten. Diese Reglemente unterliegen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

5 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen

5.1 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

§ 36 Nutzungsart in Wohnzonen W2, W3, W4, W4a

¹ § 21 Abs 1 RBG.

² Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 37 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen WG3, WG4, WG5

¹ § 21 Abs 2 RBG.

² Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

³ In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen (Lärmempfindlichkeitsstufe III) sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 38 * ...

§ 39 Zone W4a

¹ Bei der Bebauung der Zone W4a ist auf besondere städtebauliche Qualitäten zu achten. Insbesondere ist zu beachten:

- a. Lage und Wirkung zu der Bebauung an der Birseckstrasse
- b. Keine Baukörper, welche auf die Zonengrenze zu liegen kommen, respektive keine Vereinigung mit bestehenden Baukörpern zu einem L- oder T- förmigen Block

- c. Quadratische oder quer zur Birseckstrasse stehende Baukörper sind vorzuziehen
- d. Der Hangsituation im Osten ist besonders Beachtung zu schenken
- e. Die Nutzungsübertragung gemäss Art. 7 ist innerhalb der Wohnzone W4a gestattet, die angrenzende W4-Zone darf nicht einbezogen werden

² Die Vorabklärung gemäss Art. 49 ist zwingend.

§ 40 Zone WG5 entlang der Hauptstrasse

¹ In der Zone WG5 ist die geschlossene Bauweise zu erhalten. Ersatzneubauten sind seitlich an die bebaute Grenze zu situieren.

² Das Grenzbaurecht gilt als erteilt. Mit zusätzlichem Einverständnis des Nachbarn kann auf die Grenze gebaut werden.

³ Für den Fall, dass bei einem Bauvorhaben nicht an die Grenze gebaut werden kann, weil das bestehende Gebäude auf dem Nachbargrundstück dies verhindert, bestimmt der Gemeinderat in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde den einzuhaltenden Grenzabstand im Einzelfall.

⁴ Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Bei Neu- und Umbauten ist eine maximale Gebäudetiefe von 15.0 m (inkl. Balkone, etc.) einzuhalten. Bestehende Gebäude mit grösserer Gebäudetiefe dürfen unter Einhaltung der bisherigen Ausnutzung umgebaut werden.

⁵ Wahlweise kann statt dem 5. Vollgeschoss das Erdgeschoss auf eine maximale Gebäudetiefe von 26.0 m ab Strassenbaulinie 1-geschossig überbaut werden. In diesem Fall sind die Fassaden- und Gebäudehöhen der Zone WG4 massgebend.

5.2 Gewerbebezonen und Industriezonen

§ 41 Gewerbebezonen

¹ § 23 Abs 1 RBG.

² Zugelassen sind namentlich geschlossene Werkhöfe, Werkstätten, mehrgeschossige Lagerhäuser, kleinere Fabriken und Produktionsfirmen und weitere mässig störende Betriebe.

³ Eine einheitliche, mehrgeschossige und geschlossene Bauweise ist anzustreben. Lagerplätze im Freien sind mit geeigneten Sichtschutzmassnahmen (Hecken, Mauern) abzugrenzen.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist ausdrücklich gestattet.

§ 42 Industriezonen (Hafenzone)

¹ Nicht Gegenstand des Genehmigungsantrages vom April 2007. Es gelten die altrechtlichen Bestimmungen zur Industriezone vom 16.08.1983, siehe «Zonentabelle» in § 2 Abs. 1.4.

§ 43 Wohnungen in Gewerbe- und Industriezonen

¹ § 23 Abs 5 RBG.

5.3 Weitere Zonen

§ 44 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

¹ § 24 RBG.

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

³ Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

§ 45 Grünzonen

¹ Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund (Siehe § 27 RBG).

² :

- a. Grünzone N: Der Naturschutz besitzt oberste Priorität. Andere Nutzungen haben sich unterzuordnen
- b. (Gemäss KGE vom 17.12.2008 zurückgewiesen)
- c. (Vom Regierungsrat nicht genehmigt gemäss RRB Nr. 429 vom 01.04.2008)
- d. (Gemäss KGE vom 17.12.2008 zurückgewiesen)

⁴ (Gemäss KGE vom 17.12.2008 zurückgewiesen).

⁵ Parzellenteile, die in der Grünzone liegen, können nicht in die Nutzungsbe-
rechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

§ 46 Spezialzone Naturschutz Hagnau (siehe Erwägungen RRB Nr.
429 vom 1.4.2008 und KGE vom 17.12.2008)

¹ Die Hagnau-Böschung ist eine Magerwiese von nationaler Bedeutung.
Schutzziele und Erhaltungs- und Pflegemassnahmen sind mit der entspre-
chenden kantonalen Fachstelle abzusprechen.

§ 47 Spezialzone Kraftwerk und Erholungseinrichtungen

¹ In dieser Zone sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der öffent-
lichen Energiewirtschaft und dem Betrieb der Schifffahrtsanlagen sowie Er-
holungseinrichtungen zulässig.

² Das bestehende Gebäude Nr. 60 beim Parkplatz kann mit Wohn- und/oder
Büronutzung belegt werden, auch wenn kein weiterer Bedarf des Kraftwerks
besteht. Ein Ersatzbau für eventuell später notwendig werdende Büronut-
zung ist nicht möglich.

³ Geringfügige Erweiterungen am bestehenden Gebäude (zusätzlicher
Erschliessungsbau mit Treppe und Lift, Gebäudeerhöhung um ca. 1.5 m,
energetische Verbesserungen) sind zulässig.

⁴ Als Autoabstellplatz ist ein freistehender Garagenbau für maximal 8 Perso-
nenwagen westlich des bestehenden Gebäudes möglich. Die Erschliessung
erfolgt über den Parkplatz (Parzelle 1550).

§ 47^{bis} Spezialzone Ortsbilderhaltung

¹ Die Spezialzone Ortsbilderhaltung umfasst Wohnzonen mit charakteristi-
scher Siedlungsqualität, die in ihrer Bebauungs- und Nutzungsstruktur und
ihren Grünräumen zu erhalten sind.

² Für bauliche Veränderungen in den Spezialzonen Ortsbilderhaltung gelten
die Vorschriften der folgenden Teilzonenpläne (Reglemente und Pläne):

- a. Nr. 1: Spezialzone Ortsbilderhaltung Birmatt
- b. Nr. 2: Spezialzone Ortsbilderhaltung Lerchengarten
- c. Nr. 3: Spezialzone Ortsbilderhaltung Muttenserstrasse / Friedensgas-
se
- d. Nr. 4: Spezialzone Ortsbilderhaltung Hochhäuser Stausee
- e. Nr. 5: Spezialzone Ortsbilderhaltung Hochhäuser Rheinpark

f. Nr. 6: Spezialzone Ortsbilderhaltung Hochhäuser Bruderholzstrasse

§ 48 Archäologische Schutzzonen (siehe Erwägungen RRB)

¹ § 19 RBV.

² Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten:

- a. Pos. 1: Spätbronzezeitliche Brandgräber (Nr. 1 nur zur Orientierung, da innerhalb des Kantonalen Nutzungsplan Rheinhäfen liegend)
- b. Pos. 2: Eisenzeitliche Brandgräber
- c. Pos. 3: Eisenzeitliche und frühmittelalterliche Gräber
- d. Pos. 4: Römerzeitliche Gräber
- e. Pos. 5: Spätbronze- und eisenzeitliche Gräber

³ Im Bereich dieser Schutzobjekte und deren Umgebung ist vor jeglichen Grabarbeiten die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

6 Schlussbestimmungen

§ 49 Gefahrenzonen allgemein

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

² Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

³ Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

⁴ Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

⁵ Bauliche Massnahmen wie Erneuerungen und Instandhaltungen sowie begründete Erweiterungen und Ergänzungen an den Anlagen des Kraftwerks Birsfelden, sofern sie im Zusammenhang mit der konzessionierten Anlage stehen, sind auch innerhalb der Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung möglich.

§ 50 Gefahrenzone Überschwemmung

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

² Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.

³ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

⁴ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 51 Vollzug

¹ Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug der Zonenvorschriften Sache des Gemeinderates. Er kann den Vollzug an die Abteilung «Bau, Verkehr und Umwelt» (BVU) delegieren.

² Die Abteilung «Bau, Verkehr und Umwelt» (BVU) hat die Entscheidungskompetenz im Rahmen des kleinen Baubewilligungsverfahrens.

³ Der Gemeinderat setzt eine Baukommission ein. Diese kann auf Anfrage des Gemeinderates und der Verwaltung Bauvorhaben als Fachkommission beurteilen und Antrag an den Gemeinderat zuhanden der Baubewilligungsbehörde stellen. (siehe Erwägungen RRB Nr. 429 vom 1.4.2008)

⁴ Der Gemeinderat kann zu Händen der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass Projekte, welche ästhetisch ungenügend sind und das Ortsbild stören, zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (Dachform, Dachaufbauten, Fassaden, Farbgebung, Materialwahl, etc.).

⁵ Um bei Bauvorhaben die massgebenden Zonenvorschriften möglichst frühzeitig erkennen und berücksichtigen zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

§ 52 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

§ 53 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

¹ § 109 RBG.

² § 110 RBG.

§ 54 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

² Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

Anhänge

Anhang 1: Darstellungen zum Gebäudeprofil (Orientierend)

Anhang 2 *: ...

Anhang 3: Mass-Skizzen für Einfriedigungen und Grünhecken (Orientierend)

Anhang 4: Kantonale Zonenreglements-Normalien

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
23.10.2006	01.04.2008	Erlass	Erstfassung	-
30.03.2010	30.03.2010	§ 28	aufgehoben	-
30.03.2010	30.03.2010	§ 38	aufgehoben	-
30.03.2010	30.03.2010	Anhang 2	aufgehoben	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	23.10.2006	01.04.2008	Erstfassung	-
§ 28	30.03.2010	30.03.2010	aufgehoben	-
§ 38	30.03.2010	30.03.2010	aufgehoben	-
Anhang 2	30.03.2010	30.03.2010	aufgehoben	-