

Gemeinde Zwingen

Kanton Basel-Landschaft



Zonenreglement Siedlung

Mutation 2015

Exemplar

Entwurf V5 - 15. Dezember 2015

Entscheid Gemeinderat

Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.:

Planaufgabe:

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber:

S:\Projekte\Zwingen\94059_Mut_2014\02_Reglemente\94059_Mut_Reg_V5_15_12_2015_Entscheid_MWV.docx



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

rev.	Datum	Projekt	Erstellt	Geprüft	Freigabe
	18.11.2014	EB	EB		
a	13.02.2015	EB	EB		
b	25.06.2015	EB	EB		
c	15.12.2015	EB	EB		

Aufbau der Mutation zum Zonenreglement Siedlung zur Orientierung

Reglementstext: Das rechtskräftige Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Zwingen (RRB Nr. 1343 vom 29. August 2006 wird wie folgt abgeändert:

Rot dargestellte Texte und gestrichene Änderungen unterliegen der Beschlussfassung der Einwohnergemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. **Graue** Texte sind bereits rechtskräftig und dienen der Information.

Die Prinzipskizzen dienen der Visualisierung und sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung und Genehmigung.

Mutation

§ 4 Bebauungsziffer (BZ)

1 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

2 Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

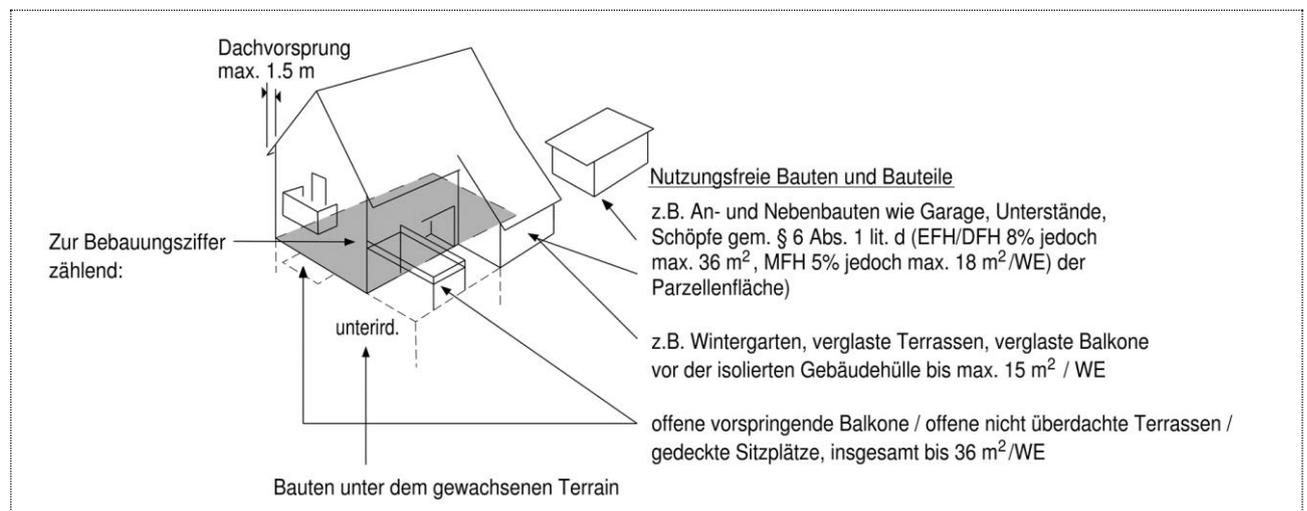
- a) Vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- b) Aussentreppen ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte usw.;
- c) Pergolen, ungedeckte Sitzplätze;
- d) **Offene vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene nicht überdachte Terrassen und gedeckte Sitzplätze, insgesamt bis 36m² pro Wohneinheit.**
- e) Bauten und Bauteile gemäss § 6 ZR.

§ 47 Abs.1, RBV

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bebauungsziffer, die Ausnutzungsziffer und das Gebäudeprofil definiert.

Das Mehrmass zählt zur Bebauungsziffer.

Prinzipskizze Bebauungsziffer (orientierend)



§ 6 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

¹ Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur überbauten Fläche oder nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt:

- Verglaste Wintergärten, **verglaste** Terrassen und **verglaste** Balkone vor der isolierten Gebäudehülle von max. 15 m² pro Wohneinheit;
- Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden;
- Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1a RBV und dergleichen:
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Bis max. 8% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 36 m² Grundfläche.
 - Bei Mehrfamilienhäusern: Bis max. 8% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 18 m² Grundfläche pro Wohneinheit.
- In den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.

Verglaste Wintergärten etc. von mehr als 15 m² pro Wohneinheit zählen mit dem Mehrmass zur BGF.

Werden Dächer von Nebenbauten (z.B. bei Flachdach-Unterständen) als Terrassen genutzt, sind sie bis 36m² nutzungsfrei gem. § 4 Abs. 2d).

z.B. nur mit dem Einfahrtsbereich in Erscheinung treten

§ 8 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Fassadenhöhe

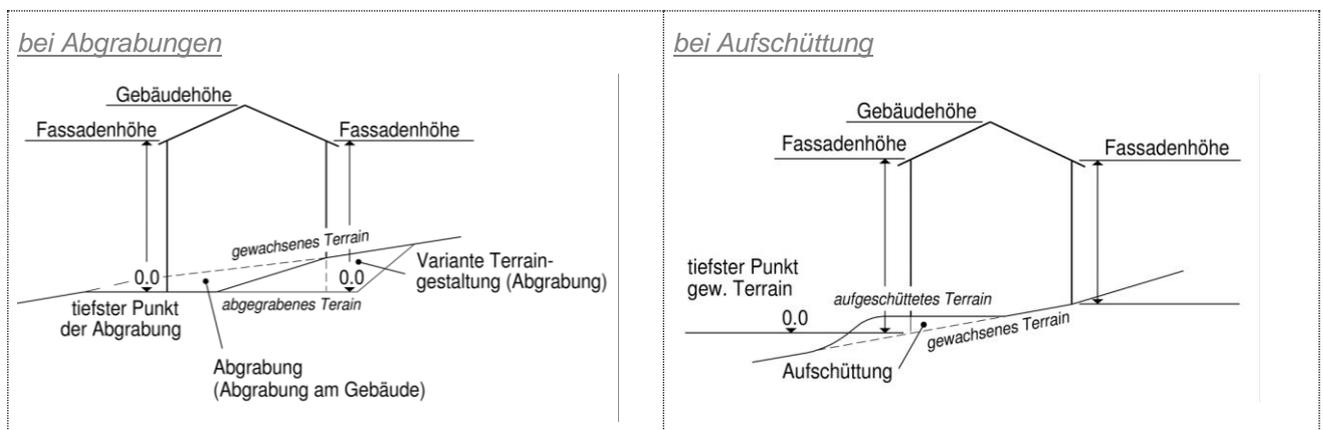
Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion). ~~Die Bemessung der Fassadenhöhe wo sie bergseits festgelegt ist, erfolgt sinngemäss.~~ Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 2.0 m erhöht werden.

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend
Schnittpunkt Fassade / Terrain = Kote 0.00

Abs. 2-8 bleiben unverändert.

Prinzipskizze Fassaden / Gebäudehöhe (orientierend)



§ 16 Attikageschosse auf Flachdächern

¹Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.2 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

²Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

³Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0m betragen.

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3.00 m zurückversetzt sein und darf maximal 60 % der darunter liegenden Fläche umfassen.

² Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15.0 m² überdacht werden.

Überdachungen im Sinne von Dachvorsprüngen bis 1.2m zählen nicht zur max. zulässigen Nutzung gemäss Abs. 1.

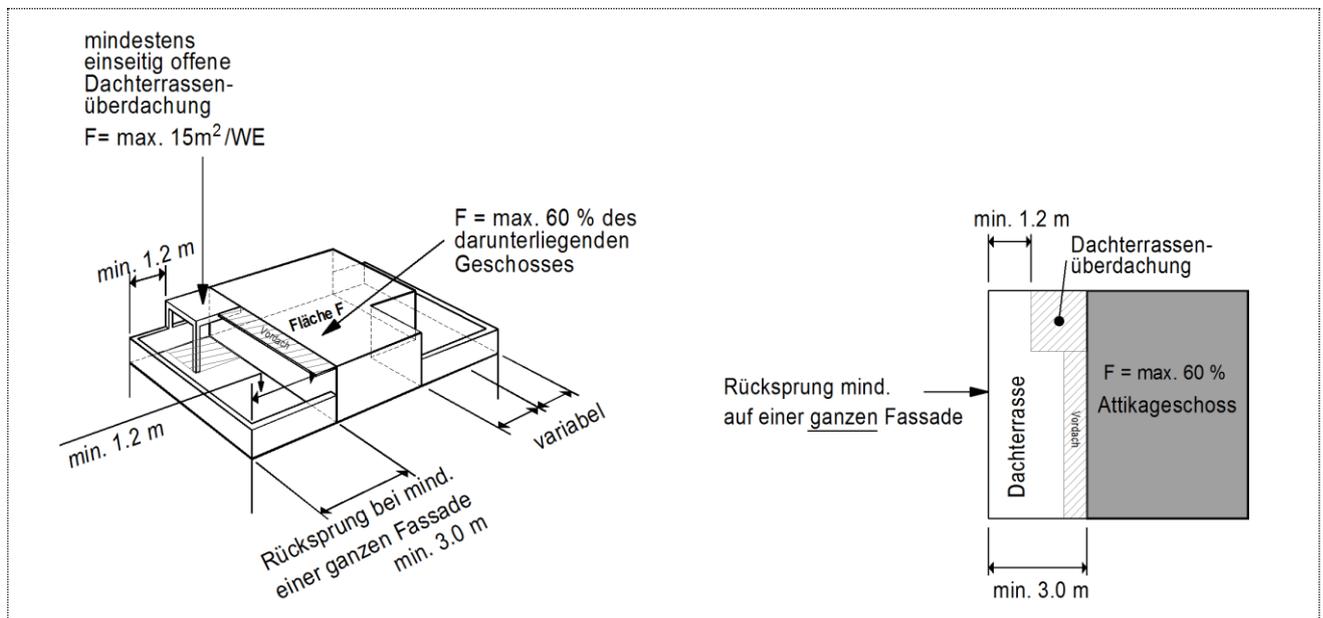
Überdachungen dürfen nur im Bereich der Rücksprünge realisiert werden und müssen mind. 1.2m hinter der darunterliegenden Fassade liegen.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

§ 52i IVHB und Anhang 2 RBV

Für erhöhte Bauteile gilt § 8 Abs. 6 ZR

Prinzipskizze Attikageschoss auf Flachdächern (orientierend)



§ 28 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Abs. 1 bleibt unverändert.

² Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m². Es sind für die einzelnen Zonen folgende Maximalmasse bzw. Formen zugelassen:

Zonenkriterien	Zone W1	Zone W2	Zonen WG2
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	6	frei	frei
Max. Bebauungsziffer	frei	max. 30 %	frei
Max. Ausnützungsziffer	max. 0.55	max. 0.65	max. 0.70
Max. Fassadenhöhe	6.8 m-6.0 m bergseits 4.8 m	7.5 m	8.0 m
Max. Gebäudehöhe	10.0 m	11.8 m	12.3 m
Max. Gebäudelänge für Hauptbauten	30.0 m	35.0 m	frei
Max. Länge einer Gebäudegruppe	50.0 m	frei	frei
Zulässige Dachform für Hauptbauten	Sattel-/ Walm-/ Pult-/Flachdach	Sattel-/ Walm-/ Pult-/Flachdach	frei
Dachneigung für Hauptbauten	frei	frei	frei

Abs. 3 und 4 bleiben unverändert.

§ 50 RBG

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird im Sinne der Zielsetzungen Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

§ 29 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Kernzone	Zentrumszone	W1	W2	WG2 wenig störende Betriebe	WG2 mässig störende Betriebe	W4	G1	G3	I1		
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	gemäß Überbauungsplan "Kernzone" mit Sonderbauvorschriften	frei	4	frei	frei	frei	frei	gemäß § 23/5 RBG	gemäß § 23/5 RBG	gemäß § 23/5 RBG		
Maximale Vollgeschosszahl		4	2	2	2	2	Gemäss bestehender Überbauung	frei	frei	frei		
Maximale Bebauungsziffer		31 %	frei	27 %	28 %	frei		--	--	--		
Maximale Ausnutzungsziffer		0.75	0.50	0.60	0.65	0.65		--	--	--		
Maximale Fassadenhöhe		frei	6.8 m 6.0 m	7.3 m	7.6 m	7.6 m		--	--	--		
Maximale Fassadenhöhe bergseits		--	-- 4.8 m	--	--	--		--	--	--		
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten		15.0 m	10.0 m	11.5 m	11.8 m	12.0 m		12.0 m ³⁾	20.0 m	20.0 m		
Maximale Gebäudelänge für Hauptbauten		Quartierplan-Pflicht gemäss § 27 ZR	25.0 m	30.0 m	35.0 m	40.0 m		frei	frei	frei		
Maximale Länge einer Gebäudegruppe			40.0 m	50.0 m	50.0 m	frei		frei	frei	frei		
Zulässige Dachform für Hauptbauten			Satteldach Walmdach Pultdach Flachdach	Satteldach Walmdach Pultdach Flachdach	frei	frei		frei	frei	frei		
Dachneigung für Hauptbauten			max. 45° a.T.	max. 45° a.T.	frei	frei		frei	frei	frei		
Dachaufbauten / Dacheinschnitte			zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	Zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition		nicht zulässig	innerhalb Gebäudeprofil möglich	innerhalb Gebäudeprofil möglich	innerhalb Gebäudeprofil möglich	
Dachform / -neigung für Nebenbauten			Haben sich den Hauptbauten unterzuordnen									
Minimale Grünflächenziffer			keine	keine	keine	keine		keine	keine	10%	10%	10%
Lärm-Empfindlichkeitsstufe			III	III	II	II / III ¹⁾		II / III ¹⁾	III	II	III	III

a.T. = Altgrad-Winkelteilung (Vollkreis = 360°)

¹⁾ Die Aufstufung in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III ist im Zonenplan Siedlung für die entsprechenden Zonenteile festgelegt. Ansonsten gilt für diese Zonen die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

²⁾ aufgehoben mit Mut. ZR (RRB Nr. 1622 vom 23.11.2010).

³⁾ Ermittlung des Gebäudeprofils in der Gewerbezone G1 "Obermatt": In Abweichung zu § 8 ZR wird für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe von der Erschliessungsstrasse Bünnenweg aus gemessen. Dabei ist die Oberkante (OK) des unmittelbar angrenzenden Strassenteils im Bereich des projektierten Gebäudes massgebend. Ausgangspunkt für die Bemessung (+/- 0.0m) ist der tiefste Punkt des Strassenrandes, auf welchen das projektierte Gebäude rechtwinklig projiziert wird.