

Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Zwingen



Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Mai 2005 mit beschlossenen Änderungsanträgen

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Linke Spalte für: Grundeigentumsverbindliche Vorschriften (unterliegen der Beschlussfassung der EGV und der Genehmigung durch den Regierungsrat) <i>Kursiv hervorgehobene Passagen sind im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen worden und unterliegen nicht der Beschlussfassung (EGV) und der Genehmigung (RRB).</i>	Rechte Spalte für: Kommentar (nicht grundeigentumsverbindlich) <i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i>
--	--



Beispiel



Beispiel

§ 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

¹ **Massgebende Parzellenfläche**

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

² Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

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 Parzellenteile innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone / Schutzzone belegt sind, können unter Vorbehalt von § 11 (Allgemeine Einpassung) in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 46 Abs. 1, RBV

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen

S+R/GS 03.05.2005 L:\Gemeinde\ZWINGEN\94-027\1 Korrespondenz\ZR-Reglement\94027_Reg01_zonenreglement_EGV 2005.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und
der Bau- und Planungskommission Zwingen

Doku-Erstellung 03. Mai 2005

Zwingen 94.027

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund), Stand vom 6. Juni 2000
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966; Stand vom 1. Juli 1989
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, Stand vom 20. März 1998
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Bund)
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

Seite

A.	Erlass	1	
B.	Einleitung	1	
	§ 1	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
	§ 2	Rechtliche Wirkung	1
C.	Allgemeine Vorschriften	3	
C.1	Allgemeine Bauvorschriften	3	
	§ 3	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	3
	§ 4	Bebauungsziffer (BZ)	3
	§ 5	Ausnützungsziffer (AZ)	5
	§ 6	Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	5
	§ 7	Grünflächenziffer	7
	§ 8	Ermittlung des Gebäudeprofils	7
	§ 9	Gestaltungsbaulinie	5
	§ 10	Nutzungsübertragung	9
C.2	Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten	10	
	§ 11	Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	10
	§ 12	Vorinformation und Vorabklärungen	10
	§ 13	Behindertengerechte Bauweise	10
	§ 14	Dachformen / Dachgestaltung	12
	§ 15	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	12
	§ 16	Attikageschosse auf Flachdächern	12
	§ 17	Antennenanlagen	13
	§ 18	Reklamen	13
C.3	Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung	13	
	§ 19	Umgebungsplan / Inhalt	13
	§ 20	Abgrabungen und Aufschüttungen	14
	§ 21	Terrainanpassungen und Parzellierung längs Siedlungsperimeter	15
	§ 22	Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	15
	§ 23	Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 25 - 28	15
	§ 24	Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen	16
C.4	Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen	16	
	§ 25	Quartierplanungen	16
	§ 26	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	17
	§ 27	Zonen mit Quartierplanpflicht	17
	§ 28	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	19
D.	Zonenspezifische Bestimmungen	20	
D.1	Zonentabelle	20	
	§ 29	Nutzungszonenvorschriften im Überblick	20
D.2	Kernzone / Zentrumszone	22	
	§ 30	Kernzone	22
	§ 31	Zentrumszone	15
D.3	Wohnzonen; Wohn- und Geschäftszonen	22	
	§ 32	Wohnzonen	22
	§ 33	Wohn- und Geschäftszonen	23
	§ 34	Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2	23
	§ 35	Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2 und WG2	23

D.4	Gewerbe- und Industriezonen	24
	§ 36 Gewerbebezonen	24
	§ 37 Industriezone	17
	§ 38 Dachbegrünung	24
D.5	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	18
	§ 39 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	18
D.6	Spezialzone für Golf	18
	§ 40 Spezialzone für Golf	18
D.7	Schutz- und Schonzonen / Schutzobjekte	19
	§ 41 Schutzzone Judenacker	19
	§ 42 Ortsbildschonzone	19
	§ 43 Grünzone	20
	§ 44 Schutzbepflanzung	20
	§ 45 Uferschutzzone	21
	§ 46 Naturschutzzone Etmatt	21
	§ 47 Hecken und Feldgehölze	22
	§ 48 Erhaltenswerte Einzelobjekte	22
D.8	Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition	22
	§ 49 Nutzungszone gemäss § 19 Abs.1, lit.f RBG	22
E.	Schlussbestimmungen	23
	§ 50 Beratende Kommission	23
	§ 51 Vollzugsbehörde	30
	§ 52 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	31
	§ 53 Ausnahmen allgemeiner Art	31
	§ 54 Aufhebung früherer Beschlüsse	31
	§ 55 Inkrafttreten, Anpassung	31
F.	Beschlüsse	32

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 mit der dazugehörigen Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Zwingen das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind im "Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen", auf der vordersten Seite des Reglementes aufgeführt.

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:2500,
- und dem Zonenreglement Siedlung.

² Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

Die anzustrebenden Ziele der Siedlungsplanung sind im kommunalen Ortsplanungsleitbild Teil Siedlung vom Oktober 1997 festgelegt worden.

³ Geltungsbereich

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

Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft (noch nicht rechtskräftig).

§ 2 Rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

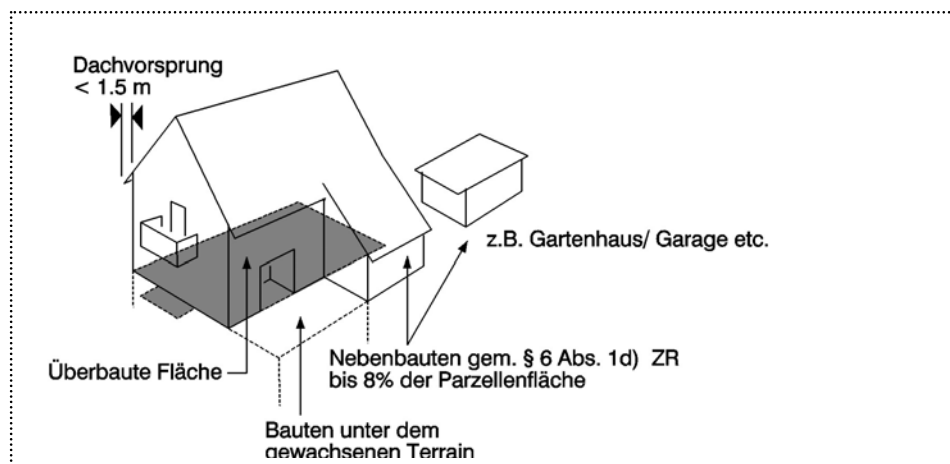
² Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften sind ergänzende Richtlinien. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Bestandteile sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.

Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen sowie die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches zu beachten.

Bebauungsziffer

Prinzipskizze Bebauungsziffer



C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 Allgemeine Bauvorschriften

§ 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

¹ **Massgebende Parzellenfläche**

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

² Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

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 Parzellenteile innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone / Schutzzone belegt sind können, unter Vorbehalt von § 11 (Allgemeine Einpassung), in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 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 Hupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte usw.;
- c) Pergolen, ungedeckte Sitzplätze;
- d) Bauten und Bauteile gemäss § 6 ZR.

§ 46 Abs. 1, RBV


Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.


§ 47 Abs.1, RBV

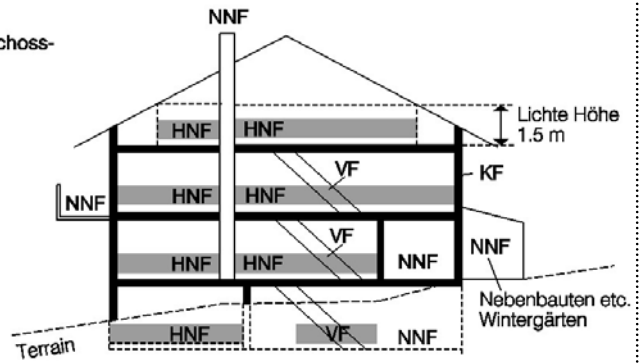
Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bebauungsziffer, die Ausnutzungsziffer und das Gebäudeprofil definiert.

Ausnutzungsziffer

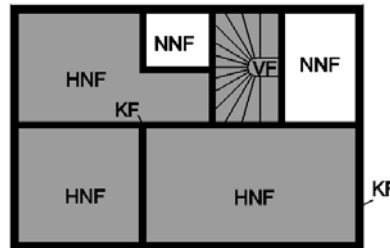
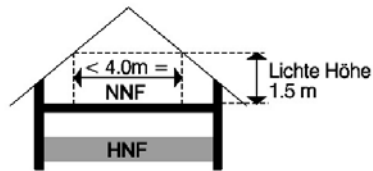
Prinzipiskizze anrechenbare Bruttogeschossfläche / Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

-  Anrechenbare Bruttogeschossflächen (BGF)
- HNF: Hauptnutzflächen
- KF: Konstruktionsflächen
- VF: Verkehrsflächen

-  Nutzungsfreie Bauten und Bauteile
- NNF: Nebennutzflächen



Räume mit Dachschräge:



§ 5 Ausnützungsziffer (AZ)

¹ Definition

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

² Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen inkl. der dazugehörigen Verkehrsflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

- a) In Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m. Ist zwischen gegenüberliegenden Sparren (Sparren, die im First zusammenlaufen) mit einer lichten Raumhöhe von 1.5 m und mehr, das ermittelte Mass weniger als 4 m breit, so zählt die sich ergebende Fläche ebenfalls nicht zur BGF;
- b) Kellerräume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
- c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume sowie Schutzräume und dergleichen;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume, sowie Räume für weitere haustechnische Anlagen;
- e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- f) Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- g) Unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- h) Allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos, Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume.
- i) Bauten und Bauteile gemäss § 6 ZR

§ 6 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

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

- a) Verglaste Wintergärten, Terrassen und Balkone vor der isolierten Gebäudehülle von max. 15 m² pro Wohneinheit;
- b) 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.
- c) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden;

§ 49 RBV

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

Grundsätzlich gesamtes Bauvolumen abzüglich die in Abs.3 aufgeführten Bauten und Bauteile.

Siehe nebenstehende Prinzipskizze (Räume mit Dachschräge)

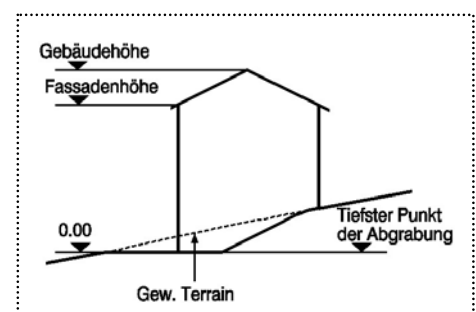
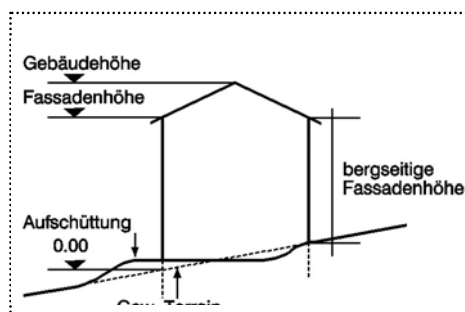
z.B. Belichtung oder Raumhöhe als Wohn- oder Arbeitsräume gemäss § 73, 74 RBV nicht genügend bzw. nicht möglich.

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

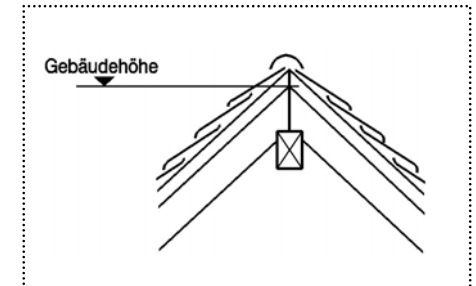
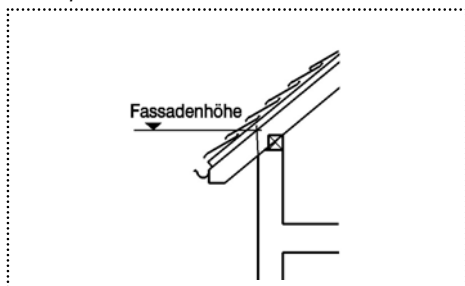
Das Mehrmass zählt ebenfalls zur BGF.

**Fassaden-/
Gebäudehöhe**

Prinzipskizze Fassadenhöhe / Gebäudehöhe



Messpunkte



d) 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.

e) In den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.

z.B. nur mit dem Einfahrtsbereich in Erscheinung treten

§ 7 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als unüberbaute und unversiegelte Freifläche für eine Begrünung dauernd erhalten werden muss.

² Hecken oder Schutzbepflanzungen gelten als anrechenbare Grünflächen. Unbefestigte Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze in Mergel oder Schotterrassen und dergleichen sowie begrünte Dächer dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden. Ein Teil der Pflichtflächen (mind. 50 %) ist auf unversiegelten Böden festzulegen. Der für die Berechnung zulässige Flächenanteil für hochstämmige Bäume beträgt pro Baum 6 m².

³ Die Grünflächen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und in Beachtung von § 11 Abs.3 ZR (Allgemeine Einpassung) möglichst naturnah zu gestalten.

Diese Massnahme trägt zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei. Es ist deshalb nicht erlaubt, die gesamte Grünfläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen (vgl. § 7, Abs.2 ZR).

§ 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*

² Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Messpunkte

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

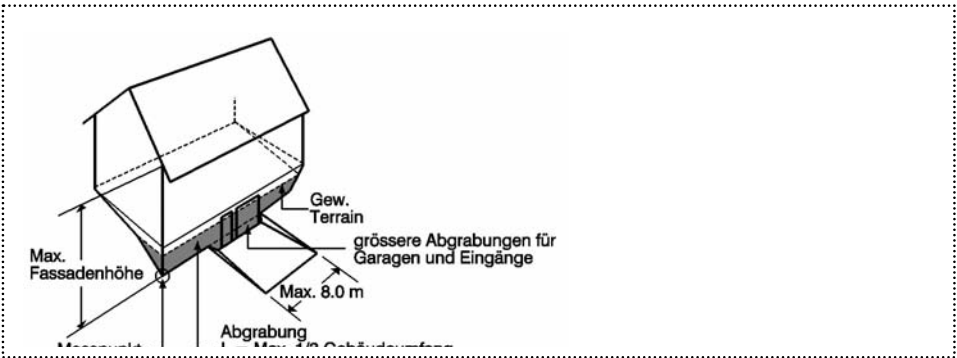
³ Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei Nebenbauten

Die Fassadenhöhe von max. 3.50 m und die Gebäudehöhe von max. 5.50 m werden jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

In der Regel betrifft dies Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung (im Sinne von § 6 Abs.d) ZR).

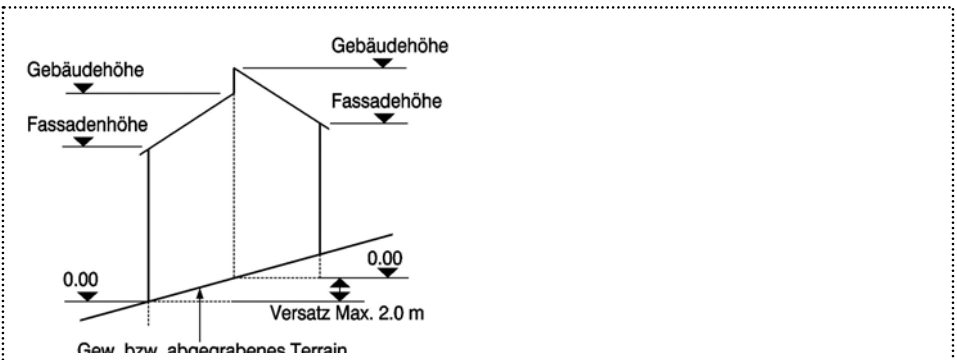
Abgrabungen

Prinzipskizze Abgrabungen



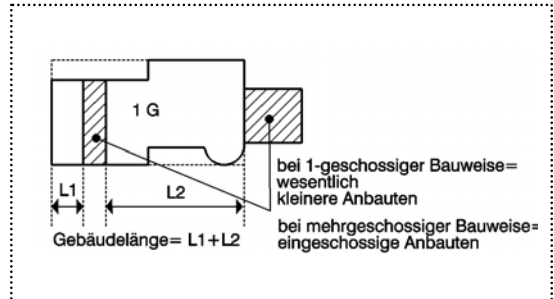
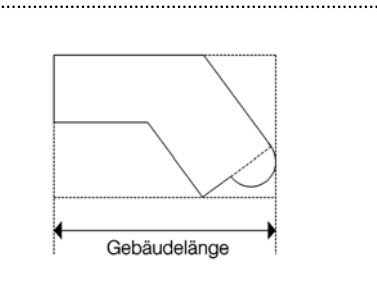
Versetzte Geschosse

Prinzipskizze Versetzte Geschosse



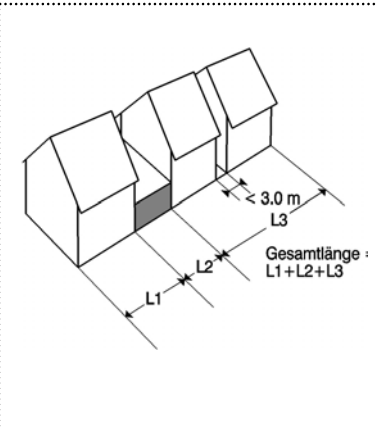
Gebäudelänge

Prinzipskizze Gebäudelänge



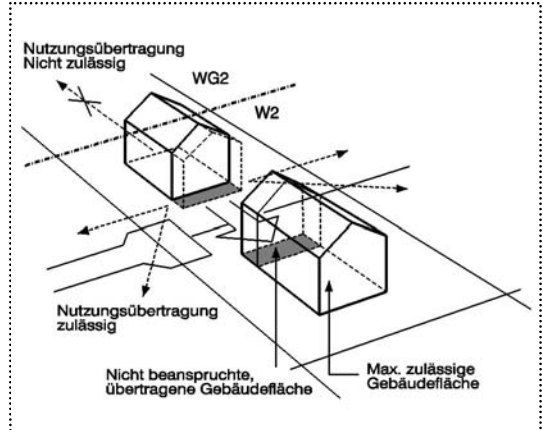
Zusammengebaute Gebäudegruppe

Prinzipskizze zusammengebaute Gebäudegruppe



Nutzungsübertragung

Prinzipskizze Nutzungsübertragung



4 Abgrabungen

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden; solche Abgrabungen sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig. Nur für Garagen und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8 m gestattet.

5 Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2 m betragen.

6 Erhöhte Bauteile

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

7 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

8 Zusammengebaute Gebäudegruppe

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 29 (Zonentabelle) nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

Abgrabungen sind im Hinblick auf den Ortsbildschutz und die Geländeeinpassung vorzunehmen.

Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garageneinfahrten in Sockelgeschosse bei MFH) sollen vermieden werden.

Abgrabungen

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

Versetzte Geschosse

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

Dies gilt z.B. für Liftaufbauten u.ä. auf dem Dach, sofern sie optisch nicht wesentlich in Erscheinung treten und die zulässige Gebäudehöhe nicht belasten.

Gebäudelänge

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

Es sollen keine vom Erscheinungsbild her grosse und zu wichtig dimensionierte Baukubaturen am Stück entstehen.

Zusammengebaute Gebäudegruppen

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

§ 9 Gestaltungsbaulinie

¹ Die Gestaltungsbaulinie bezweckt die Erhaltung des ortstypischen Strassen- bzw. Aussenraumes im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG. Bei der Neuerstellung von Bauten im Bereich dieser Linie muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan Siedlung festgelegte Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

§ 97, Abs.2 RBG

§ 10 Nutzungsübertragung

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

Der von der Gemeinde anzulegende Ausnutzungskataster (§ 88, Abs.3 RBG) gibt Auskunft über grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragende Ausnutzung.

Nutzungsübertragung

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

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

C.2 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten

§ 11 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.

² Zur Steigerung der Wohnqualität sind in einem verhältnismässigen Ausmass zur Wohnfläche Freiräume wie Balkone, Veranden, Sitz- und Spielplätze zu erstellen.

³ Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen. Bei Bodenbefestigungen sollen möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

Diese Bestimmung konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.

Siehe auch § 19 ZR, Umgebungsplan

§ 12 Vorinformation und Vorabklärungen

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubesprechen und vorabzuklären.

² Der Gemeinderat behält sich im Sinne von § 11 (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten kann der Gemeinderat weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangen.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Der Gemeinderat hat unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzipes alle massgebenden Interessen zu berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Ein qualifiziertes öffentliches Interesse muss die privaten Anliegen des Geschäftsstellers überwiegen.

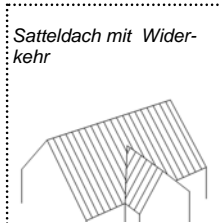
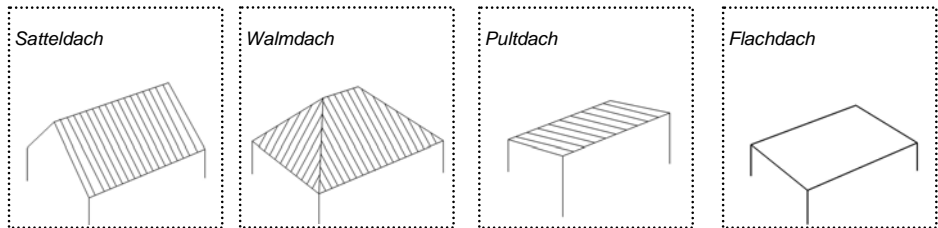
§ 13 Behindertengerechte Bauweise

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998.

Es wird auch auf Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen, des Schweizerischen Invalidenverbandes verwiesen.

Dachformen

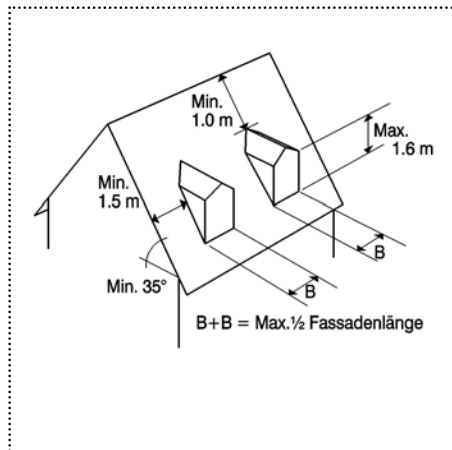
(nicht abschliessend illustriert)



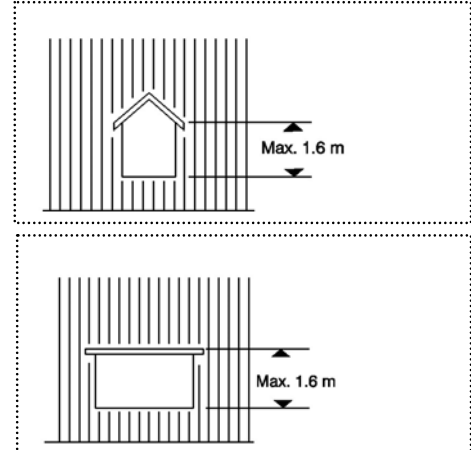
**KRÜPPE
LWALMD
ACH**

**Dachaufbauten
Dacheinschnitte**

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten

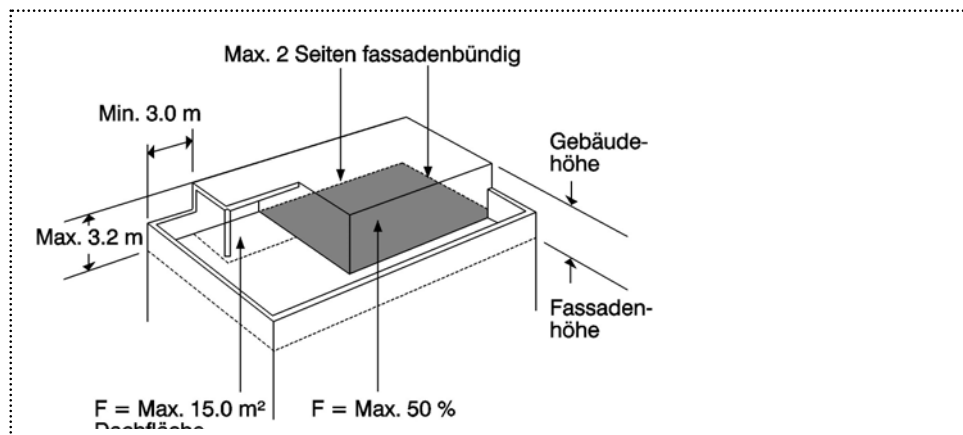


Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



**Attikageschosse auf
Flachdächern**

Prinzipiskizze Attikageschosse auf Flachdächern



§ 14 Dachformen / Dachgestaltung

¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 29 für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen, wie sie in der Prinzipskizze Dachformen festgelegt sind, entscheidet der Gemeinderat.

² Alle geneigten Dächer (ausgenommen Wintergärten) sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

³ Sonnenkollektoren und weitere Einrichtungen, die dem Umweltschutz dienen sind grundsätzlich zulässig. Sie müssen jedoch unauffällig in die Dachfläche integriert werden.

Prinzipskizze Dachformen siehe auch Skizze zu § 29 ZR, Seite 14

Bedachungsmaterialien wie Kupfer- bzw. Titan-Zinkblech o.ä. können ebenfalls angewendet werden, da diese Materialien oxydieren und mit der Zeit eine matte Patina erhalten.

§ 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig, müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Geräten und Kehlen 1 m.

³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

⁴ Dachflächenfenster sind bei allen Dachneigungen zulässig.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung ("Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern") hilfreich. Erhältlich beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

§ 16 Attikageschosse auf Flachdächern

¹ Die 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.

² Die 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.

³ Die 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.

⁴ Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15.0 m² überdacht werden.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Für erhöhte Bauteile gilt § 8 Abs. 6 ZR

§ 17 Antennenanlagen

¹ Radio- und Fernsehgeräte sind grundsätzlich an Grossgemeinschafts-Antennenanlagen (GGA) anzuschliessen.

² Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Er erlässt ergänzende Richtlinien.

Die Bewilligungspflicht (z.B. für Parabolantennen) stützt sich auf § 92, Abs. 1 RBV.

§ 18 Reklamen

¹ Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmungen.

Reklamen siehe § 105 RBG.

C.3 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung

§ 19 Umgebungsplan / Inhalt

¹ Mit den Baugesuchsakten ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen. Der Umgebungsplan ist integrierter Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

Für alle Baugesuche mit Terrainveränderungen:

- Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Parzellengrenzbereich.
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Grünflächen und Bepflanzungen.

Baugesuche mit Mehrfamilienhausbebauung:

- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
- Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc.
- Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.

³ Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü.M.) einzutragen.

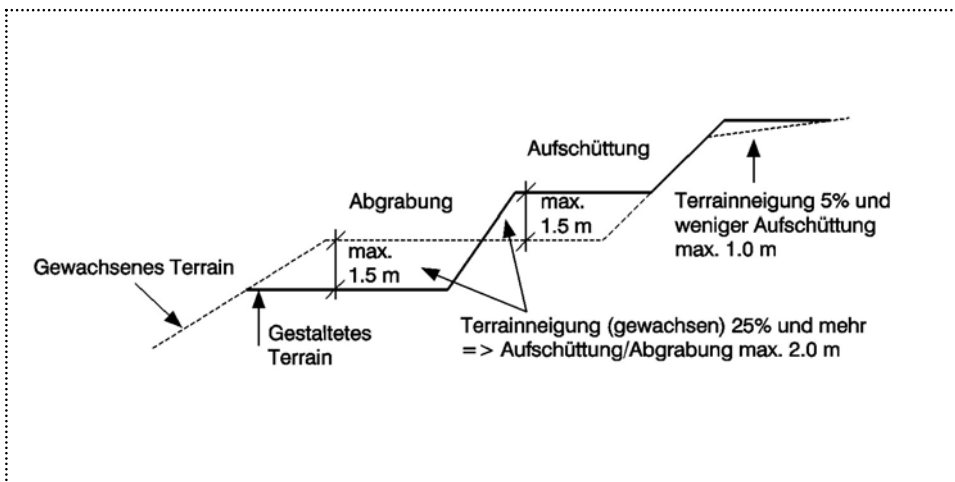
Der Umgebungsplan entspricht dem Baugesuchsplan für den Frei- bzw. Umgebungsraum im Rahmen von Neu- und Umbauten bzw. bei einer Um- oder Neugestaltung der baulichen Umgebung.

Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.

Ökologischer Ausgleich: gesetzliche Grundlage § 9 NLG; siehe auch § 11 Abs. 3 ZR, (Allgemeine Einpassung)

Abgrabungen und Aufschüttungen

Prinzipskizze Abgrabungen und Aufschüttungen



§ 20 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Bereich der geplanten Terrainveränderung gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m und bei einer Terrainneigung von 25 % und mehr 2.0 m nicht überschreiten. Im flachen Gelände (Neigung von 5 % und weniger) darf die Aufschüttung höchstens 1.0 m betragen.

² In Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisations-technischen Gründen kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten und bei der Baubewilligungsbehörde eine entsprechende Ausnahme beantragen.

³ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbe- und Industriezonen unterliegen keiner Restriktion.

§ 21 Terrainanpassungen und Parzellierung längs Siedlungsperimeter

¹ Das fertig gestaltete Terrain muss entlang dem Siedlungsperimeter eine harmonische Anpassung an die Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen gewährleisten.

² Im Rahmen von Baulandumlegungen bzw. der Erschliessung von Bauland ist anzustreben, dass keine Bauparzellen in die Landwirtschaftszone hineinragen. Auf ausserhalb des Siedlungsperimeters liegenden Parzellenteilen dürfen keine Terrainveränderungen etc. vorgenommen werden.

§ 22 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

¹ Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie der dazugehörenden Verordnung.

² Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume zu pflanzen.

§ 23 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 25 – 28 ZR

¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss § 25 - 28 ZR sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen.
- Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.
- Zweckmässige Kompostierstellen.
- Zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

Zur Vermeidung von ästhetisch unbefriedigenden Terrainüberhöhungen (potentielle nachbarrechtliche Probleme) in flachen Geländen wird eine geringere maximale Aufschüttung festgelegt.

Abparzellierungen von Bauparzellen entlang des Siedlungsperimeters sind wünschenswert.

Abstellplätze: § 106 RBG und § 70 RBV inkl. Anhang 11.

Es wird empfohlen, dass gemäss "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für PW und Velos/Mofas" des ARP auch Parkraum für Velos und Mofas im Rahmen von Baugesuchen nachgewiesen werden.

Für Kinderspielplätze sind die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten.

§ 24 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

¹ Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig.

Die Gemeindebehörden scheiden die Sammelstellen aus, im Einvernehmen mit den direkt betroffenen Anstössern.

C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

§ 25 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37ff RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

² Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

Im Sinne von § 40 RBG

³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- Die haushälterische Nutzung des Bodens,
- die Wohnqualität,
- die Einpassung in die Nachbarschaft,
- das Orts- und Landschaftsbild,
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- die Parkierungsanordnung,
- die Lärmimmissionen, Wohnraum für Alterswohnungen,
- die zentrale Wärmezeugung (Energiekonzept),
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze),
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich.

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

⁵ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

Die Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohngygienische, architektonische und städtebauliche Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).

§ 26 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

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

² Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen. Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich.

³ Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

- Art der Nutzung gemäss Grundzone.
- Nutzungsmasse gemäss Grundzone. Der Gemeinderat gewährt für gute Überbauungen eine Erhöhung der Nutzungsmasse bis zu 10%.
- Die Gebäudelänge für Hauptbauten und die maximale Wohnungszahl pro Baukörper sind frei.
- Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Gegenüber der Grundzone ist die Erhöhung des Gebäudeprofils um ein zusätzliches Vollgeschoss in der Höhe von max. 3.5 m gestattet.
- Die Nebenanlagen und deren Qualität sind gemäss § 23 des Zonenreglementes zu errichten.
- Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan.
- Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 25 ZR).

§ 42 RBG

Relative Nutzungserhöhung zum Grundnutzungsmass.

Insbesondere gilt die Beachtung der Kriterien gemäss § 25 Abs.4 ZR und die Prüfung durch die Fachkommission für Arealüberbauungen gemäss § 25 Abs.5 ZR.

§ 27 Zonen mit Quartierplanpflicht

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 - 47 RBG.

² In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu.

³ Die Quartierplan-Vorschriften haben nachfolgende Randbedingungen zu beachten:

QP-Areal "Unterer Kleeboden"

1. Es ist das ordentliche Quartierplan-Verfahren anzuwenden.
2. Das Gebäudeprofil darf maximal 3 Vollgeschosse bzw. 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss beinhalten.
3. Der Einbezug von innerhalb der Grünzone liegenden Parzellenteilen in die bauliche Nutzung ist gestattet.
4. Gute Anordnung, Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper in Beachtung der südlichen Lärmquelle der SBB-Linie.
5. Die bestehenden Gewerbebauten auf Parz. 1208 können im Sockelgeschoss nutzungsfrei als Einstellhallen (Parkierung) umgenutzt und mit einer Wohn-/Geschäftsbebauung überbaut oder als Lofts umgenutzt werden.

Verkaufeinheiten mit mehr als 1000 m² Nettoladenfläche sind quartierplanpflichtig und sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen (§ 51 Abs.2 RBG).

Angestrebt wird eine hohe Wohnqualität für Bebauung und Aussenraum.

Ein zu prüfendes Ziel soll sein, die bestehenden Bauten in eine QP-Überbauung zu integrieren.

6. Allfällige Lärmschutzmassnahmen aufgrund von Bahnlärmimmissionen auf das QP-Areal sowie deren Realisierung mit Kostenverteiler sind in Koordination mit der SBB in den Quartierplan-Vorschriften bzw. im Quartierplan-Vertrag zu regeln.
7. Im Rahmen der QP-Erstellung ist eine umweltfreundliche, zentrale Energieversorgung zu prüfen.
8. Für kleinere Umbauten bzw. Neubauten sowie Umnutzungen der bestehenden Bauten auf den Parzellen 325 und 1208 ist die Ausarbeitung eines Quartierplanes nicht zwingend.

z.B. Anschluss an Heizblocksystem mit Gasversorgung. Prüfwert sind auch erneuerbare Energien.

QP-Areal "Zentrumszone Bahnhofareal"

1. Die Nutzungsverteilung und Gestaltung des Areals ist in Koordination mit der SBB und ihrem Vorhaben für die Umgestaltung des Regionalbahnhofes festzulegen.
2. Erlaubt ist zweckmässig angeordnete und aufeinander abgestimmte Wohnnutzung (Wohnanteil ca. 1/3), publikumsintensive Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung sowie gewerbliche Nutzung mit mässig störenden Betrieben (Geschäfts-/Gewerbeanteil ca. 2/3).
3. Nutzungsmass und Gebäudeprofil gemäss Zonentabelle § 29 ZR.
4. Gute Anordnung und Gestaltung der Baukörper in Beachtung der nördlichen Lärmquelle der SBB-Linie.
5. Das ganze Areal ist durch naturnahe Flächen und Neupflanzung von Bäumen ökologisch aufzuwerten.
Grünflächenziffer minimal 15 %.
6. Verkehrsmässige Basiserschliessung sowie Fussgängerhauptverbindungen gemäss Strassennetzplan festlegen und konkretisieren.
7. Für kleinere Umbauten bzw. Neubauten auf den Parzellen 220 und 1306 ist die Ausarbeitung eines Quartierplanes nicht zwingend.

Vorprojekt-Entwurf Regionalbahnhof Zwingen Modul RV 05 der Jeker Blanckarts Architekten SIA, Basel

§ 28 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.

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 %	max. 31 % ⁴⁾
Max. Ausnützungsziffer	max. 0.55	max. 0.65	max. 0.70
Max. Fassadenhöhe	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

⁴⁾ In der WG2-Zone 'mässig störende Betriebe' gilt die Bebauungsziffer (BZ) nur für Wohnbauten. KMU-Nutzungen sind in dieser Zone von der BZ befreit.

³ Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Er ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat verbindlich zu erklären. Der Plan wird somit integrierender Bestandteil der Baugesuchseingabe.

⁴ Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

§ 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.

Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 Zonentabelle

§ 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 %	28 % ²⁾		--	--	--		
Maximale Ausnutzungsziffer		0.75	0.50	0.60	0.65	0.65		--	--	--		
Maximale Fassadenhöhe		frei	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 Nebengebäude			Haben sich den Hauptbauten unterzuordnen									
Minimale Grünflächenziffer			keine	keine	keine	keine		keine	keine	10%	10%	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe		III	III	II	II / III ¹⁾	II / III ¹⁾		III	II	III	IV	

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⁾ In der WG2-Zone 'mässig störende Betriebe' gilt die Bebauungsziffer (BZ) nur für Wohnbauten. KMU-Nutzungen sind in dieser Zone von der BZ befreit.

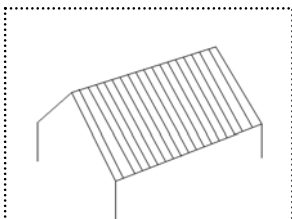
³⁾ Ermittlung des Gebäudeprofils in der Gewerbezone G1 "Obermatt": In Abweichung zu § 8 ZR wird für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe von der Erschliessungsstrasse Bünnenweg aus gemessen. Dabei ist die Oberkante (OK) des unmittelbar angrenzenden Strassenteils im Bereich des projektierten Gebäudes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

Dachformen

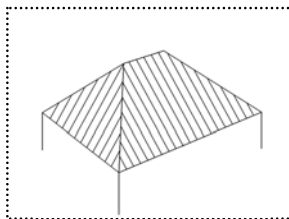
(nicht abschliessend illustriert)

Prinzipskizze Dachformen

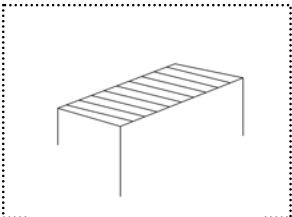
Satteldach



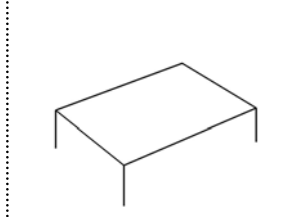
Walmdach



Pultdach



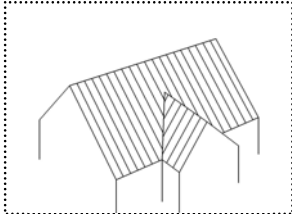
Flachdach



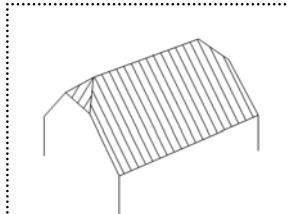
Unterformen

(nicht abschliessend illustriert)

Satteldach mit Widerkehr



Krüppelwalmdach



**Zulässige Dachform
frei gemäss § 29 ZR**

Anmerkung: Die Dachform ist in Beachtung von § 11 ZR (Allgemeine Einpassung) zu wählen.

D.2 Kernzone / Zentrumszone

§ 30 Kernzone

¹ Die Kernzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Neu- und Umbauten dürfen das charakteristische Dorfbild nicht beeinträchtigen. Das System der Brandmauern, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Geschosshöhe, die Strassenraum- und Platzverhältnisse haben sich der traditionellen Bauweise anzupassen.

³ Es gilt die Kernzonenplanung, bestehend aus dem Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und dem Richtplan vom 17.02.1983.

§ 22 Abs. 1 RBG

Überbauungsplan "Kernzone" mit Sonderbauvorschriften

Nach bernischem Recht genehmigte Sondernutzungsplanung. Die Aussagen der Kernzonenplanung bleiben, sofern sie nicht der basellandschaftlichen Planungs- und Baugesetzgebung widersprechen, weiterhin gültig.

§ 31 Zentrumszone

¹ Die Zentrumszone umfasst das südliche Bahnhofareal, welches für die Entwicklung eines multifunktionalen Quartierzentrums bestimmt ist. Zugelassen sind Wohnnutzung, publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen und Betriebe mit bahnseitigem Güterumschlag.

² Gestützt auf den Zonenplan sowie § 27 des Zonenreglementes ist die Zentrumszone mit einer Quartierplan-Pflicht belegt. Für kleinere Umbauten bzw. Neubauten auf den Parzellen 220 und 1306 ist die Ausarbeitung eines Quartierplanes nicht zwingend.

³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 29 dieses Reglementes festgelegt.

§ 22 Abs. 2 RBG

D.3 Wohnzonen; Wohn- und Geschäftszonen

§ 32 Wohnzonen

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 29 dieses Reglementes festgelegt.

§ 21 Abs.1 RBG

z.B. Arztpraxis, Coiffeur, Atelier, Architekturbüro u.ä.

§ 33 Wohn- und Geschäftszonen

¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Im Zonenplan Siedlung sind spezielle Wohn- und Geschäftszonen festgelegt, wo auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche kleine und mittlere Betriebe (KMU) mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 29 dieses Reglementes festgelegt.

§ 21 Abs.2, RBG

z.B. Quartierladen, Bürohaus, Versicherung, Dorfbeiz, Modellbauer, Sanitärinstallateur, Maler u.ä.

§ 21 Abs.3, RBG

z.B. kundenintensiver Laden, Ladenzentrum, Post, Hotel-Restaurant, Spengler, Schlosserei u.ä.

§ 34 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2

¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Nutzungswerte	Zone W1	Zone W2	Zonen WG2
Bebauungsziffer	frei	max. 30 %	max. 31 %
Ausnützungsziffer	max. 0.55	max. 0.65	max. 0.70

³ Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 28 ZR) ist nicht gestattet.

Diese Bestimmung soll eine qualitative Siedlungsverdichtung fördern. D.h. es entsteht mehr Wohnraum durch grösseres Wohnungsangebot pro Parzelleneinheit (z.B. Kleinwohnung für betagte Eltern in EFH).

§ 35 Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2 und WG2

¹ Für die Realisierung von alters- und behindertengerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 5 Wohneinheiten kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Nutzungswerte	Zone W2	Zonen WG2
Bebauungsziffer	max. 30 %	max. 31 %
Ausnützungsziffer	max. 0.65	max. 0.70

Die Förderung von alters- und behindertengerechten Wohnungen bzw. Schaffung von entsprechenden Voraussetzungen ist ein klares Ziel, welches aus dem kommunalen Ortsplanungsleitbild Teil Siedlung hervorgeht.

³ Die in Absatz 2 festgelegte bauliche Nutzung kann nur realisiert werden, wenn die Wohnungen behindertengerecht angelegt und ausgebaut werden.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für alters- und behindertengerechte Wohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 28 ZR) ist nicht gestattet.

Der Antrag und der behindertengerechte Nachweis im Sinne von § 13 ZR hat durch die Bauherrschaft zu erfolgen.

D.4 Gewerbe- und Industriezonen

§ 36 Gewerbebezonen

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

RBG § 23

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 29 dieses Reglementes festgelegt.

§ 37 Industriezone

¹ Industriezonen umfassen Gebiete, die insbesondere für die Aufnahme von Betrieben mit stark störenden Einflüssen vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Recyclingbetriebe mit Materialbrechanlagen, Zementfabriken, Fabriken mit grossen Emissionen etc.

RBG § 23

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 29 dieses Reglementes festgelegt.

§ 38 Dachbegrünung

¹ Flachdächer sollten im Sinne des ökologischen Ausgleichs und des Gewässerschutzes möglichst als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden.

Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna bzw. Retentionsspeicher für Meteorwasser.

D.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 39 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

§ 24 RBG

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Aus dem Zonenplan ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung (§ 11 ZR) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

⁵ Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu folgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

Die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen, soll Vorbildwirkung haben.

⁶ In den öW+A-Zonen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV).

D.6 Spezialzone für Golf

§ 40 Spezialzone für Golf

¹ Zweckbestimmung

In der Spezialzone für Golf ist die Erstellung und der Betrieb einer Driving Range gestattet. Erlaubt ist das Anlegen und der Unterhalt von Green, Fairway und Bunker. In einem speziellen Bereich wird die Abschlaginfrastruktur zugelassen.

Die Bestimmungen entsprechen den Zonenreglements-Vorschriften Mutation "Driving Range" (RRB Nr. 860 vom 25.01.2000):

² Bereich für Abschlaginfrastruktur

Im Bereich für Abschlaginfrastruktur werden ungedeckte und gedeckte Abschlagplätze sowie die dafür notwendigen Zugangswege zugelassen. Bauliche Massnahmen zur Abschlagplatzüberdeckung sind in Absprache mit der Gemeinde zu dimensionieren bzw. zu gestalten und dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Wege, Park- und Sitzplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

³ Bereich für naturnahe Bepflanzung und Gestaltung

Im Bereich für naturnahe Bepflanzung und Gestaltung sind naturnahe Biotope und Strukturen wie Feuchtbiotope, Hecken, Einzelbäume, Hochstaudenfluren, Ruderalflächen sowie ungedüngte Blumenwiesen zu schaffen und zu erhalten. Diese Bereiche dienen dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

⁴ Umgebungs- und Pflegeplan

Im Rahmen des Baugesuches ist ein Umgebungsplan und ein Pflegeplan einzureichen. Der Umgebungsplan legt die Gestaltung der Spezialzone sowie der "Bereich für naturnahe Bepflanzung und Gestaltung" verbindlich fest.

⁵ Terrainveränderungen

Für Terrainveränderungen gilt das Grundwasser-Schutzzonenreglement "In den Weiden". Im Bereich des Fairway sind Terrainveränderungen und Eingriffe in die Böden nicht zulässig.

⁶ Grundwasserschutzzonen "In den Weiden"

Die Spezialzone für Golf liegt innerhalb der Grundwasserschutzzonen "In den Weiden" (RRB BE Nr. 4554 v. 22.12.1993). Unterhalt und Pflege des Areals sind in Beachtung der Bestimmungen des Schutzzonenreglementes vorzunehmen. Wird der vorgesehene östliche Fassungsbereich I für die Erstellung und den Betrieb einer Grundwasserpumpstation benötigt, sind die Anlagen der Driving Range anzupassen bzw. wenn nicht möglich, aufzuheben.

⁷ Uferschutz Birs

Die Uferschutzzone bzw. die Birs sowie die naturnahen Bereiche sind mit geeigneten Massnahmen so zu schützen, dass das Eindringen von Golfbällen verhindert wird.

⁸ Auflösung der Driving Range

Bei einer allfälligen Auflösung der Driving Range ist das Gelände im Sinne des ökologischen Ausgleiches naturnah zu gestalten und durch eine landwirtschaftlich extensive Nutzung zu erhalten.

D.7 Schutz- und Schonzone / Schutzobjekte

§ 41 Schutzzone Judenacker

¹ Die Schutzzone Judenacker dient als Gedenkstätte des historischen Judenfriedhofes "Judenacker".

² In der Schutzzone sind nur diejenigen Bauten zulässig, die im Baugesuch vom 10. Februar 1995 vorgesehen sind. Anlageteile dürfen die Höhe von 2.00 m nicht überschreiten. Nicht dem Unterhalt dienende Veränderungen sind untersagt.

§ 42 Ortsbildschonzone

¹ Ortsbildschonzone bezwecken die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild.

§ 17 RBV

² Ortsbildschonzone "Hübelweg"

Die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandenen Gebäude entlang des Hübelweges bilden mit ihren strassenliniennahen Fassaden und dem topographisch bedingten schmalen Weg einen schützenswerten Strassenraum mit besonders dörflichem Charakter.

Ziel der Ortsbildschonzone ist die Erhaltung und Weiterentwicklung des kleinräumigen, schützenswerten Strassenbildes begrenzt durch Fassaden, Strassenkörper, Strassenmauern und Zäune etc.

Bei Abbruch bestehender Bauten sind Fassadenteile wieder auf die im Zonenplan definierten Gestaltungsbaulinien zu platzieren. Über Abweichungen entscheidet auf Antrag des Gemeinderates die Baubewilligungsbehörde.

Für Bauten auf unbebauten Parzellen bzw. in Baulücken sind entsprechend der oben genannten Zielsetzung mit einem Bau- und Strassenlinienplan reduzierte Bauabstände festzulegen.

Eine ergänzende Gestaltungsbaulinie ist in einem Abstand von ca. 2m ab Strassenlinie vorzusehen.

§ 43 Grünzone

¹ Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

² Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss § 20 sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

³ Auf Grünzonen dürfen Fusswege, Parzellenzufahrten, Hauszugänge sowie Parkierungsflächen gelegt werden, sofern sie unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens 50 % der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein.

⁴ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen.

⁵ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungs-/ Ausnützungsziffer) darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

Die Grünzonen bilden eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone zwischen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsarten bzw. Immissionswirkungen.

§ 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.

§ 44 Schutzbepflanzung

¹ Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.

² In der Regel ist eine dichte, mindestens 2 m breite Randbepflanzung (in Gewerbebezonen gegenüber von angrenzenden Wohnzonen mind. 4 m breit) mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).

³ Der Gemeinderat erteilt die nötigen Weisungen an die Projektierenden und ist auch Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden sollen für Ein- und Ausfahrten, Zugänge und ähnliches.

§ 45 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan. Insbesondere ist das Anlegen und Unterhalten von sorgfältig in die Uferlandschaft eingepassten Uferwegen gemäss Strassennetzplan zulässig (Unterhalt Ufer, Naherholung). Eine bestehende standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.

³ Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurb biologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

⁴ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungs-/Ausnutzungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

⁵ Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

§ 46 Naturschutzzone Etmatt

¹ Im Anschluss an die Uferschutzzone entlang der Lüssel - ab Böschungsoberkante bis und mit den Industriegeleisen - sind die Rohboden- und Pionierflächen zu erhalten (Ruderalstandort).

² Die reichhaltige, spezialisierte Flora und Kleinf fauna ist mit geeigneten Massnahmen zu schützen (keine Düngung, keine Beweidung etc). Es sind bis auf die Fussgängererschliessung Etmatt und den fachgerechten Unterhalt keine weiteren Bodeneingriffe erlaubt. Die Fussgänger Verbindung ist möglichst naturverträglich auszuführen.

³ Die Lage, der Betrieb und der fachgerechte Unterhalt des bestehenden Industriegeleises bleiben gewährleistet.

Für die Realisierung von Wegen im Bereich von Uferschutzzonen gemäss Strassennetzplan müssen die baulichen Massnahmen angemessen auf die Ziele des Uferschutzes abgestimmt werden (es betrifft dies insbesondere auch die geplanten Fussgängerbrücken).

Siehe auch § 62 RBV, Gartengestaltungsmassnahmen

§ 47 Hecken und Feldgehölze

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Gehölze prägen zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild und haben als ökologische Vernetzungselemente für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.

² Die ausgeschiedenen Objekte sind in ihrem Bestand grundsätzlich durch die öffentliche Hand oder in Absprache mit der Gemeinde auf privater Basis fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.

³ Die Pflege (auslichten, zurückschneiden bzw. auf den Stock setzen) soll periodisch, jedoch mindestens alle 3 - 5 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern, in dem langsamwachsende Arten seltener geschnitten werden.

⁴ ~~Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zu den Schutzobjekten einzuhalten, im Minimum 2 m.~~

⁵ Schränken bestehende Hecken und Feldgehölze die Überbauung von Parzellen ein, können diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, soweit nötig, entfernt werden. Bedingung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung in unmittelbarer Umgebung. Der Gemeinderat ist Bewilligungsbehörde für die Entfernung bzw. die Ersatzpflanzung von Hecken und Gehölzen.

Für detaillierte Pflegeanleitungen und Massnahmen wird auf die "Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze" vom Januar 1989 des Amtes für Raumplanung BL verwiesen.

*Empfehlung: Neue Hauptbauten für Wohnen und Arbeiten
⇒ Minimalabstand von 4 m ab Hecken- / Gehölzrand.*

§ 48 Erhaltenswerte Einzelobjekte

¹ Erhaltenswerte Bäume

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

D.8 Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition

§ 49 Nutzungszone gemäss § 19, Abs.1 lit.f RBG

¹ ~~Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG hat für das Siedlungsgebiet Reservecharakter.~~

² ~~Die Zone gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG bleibt bis zur Bestimmung der künftigen Nutzung einer provisorischen Zwischennutzung vorbehalten (extensiv genutzter Lagerplatz oder ähnliches). Zwischennutzungen im Sinne von § 120 RBG erfordern ein Baugesuch und dürfen die nachbarlichen Nutzungszonen, insbesondere die Wohnzone nicht beeinträchtigen. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren könnte.~~

Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird (§ 19 Abs.1 lit.f RBG).

³ ~~Die Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG muss im Einklang mit der anzustrebenden Bevölkerungsentwicklung und aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.~~

Umwandlung in Bauzone:

~~Massgebend ist die gesetzeskonforme Dimensionierung der Bauzonen gemäss Art. 15 RPG.~~

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 50 Beratende Kommission

¹ Zur Beurteilung von Baugesuchen kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die aus Vertretern der Gemeinde und aus unabhängigen Bau- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachkommission.

Die Prüfung der Baugesuche durch eine Kommission stellt eine Beurteilungspraxis mit einer guten Kontinuität dar. Nötig sind in der Regel auch noch zu erarbeitende Beurteilungshilfen, Entscheidungsrichtlinien u.ä.

§ 51 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung, gestützt auf die Empfehlung der Fachkommission, die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahren (Zuständigkeit Gemeinde), das kantonale Bauinspektorat

² Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

⁵ In allen Fällen bleibt die Rechtmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

§ 52 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

¹ Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

§ 109, 110 RBG
Art. 24c RPG

§ 53 Ausnahmen allgemeiner Art

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.

Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Sie erfordert eine entsprechende Begründung.

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat in steilen Hanglagen in begründeten Fällen Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen insbesondere bei Nebenbauten beantragen.

Ausnahmen gemäss § 7 Abs.2 RBV sowie Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen.

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

§ 54 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

- a. Baureglement der Gemeinde Zwingen, Genehmigt am 10.02.1993 Baudirektion des Kantons Bern
- b. Zonenplan Teil 1 Siedlung Zwingen, Genehmigt am 13.12.1984 Baudirektion des Kantons Bern
- c. Teilzonenvorschriften "In den Weiden" (Teilzonenplan, Mutation Zonenreglement "Driving Range" = Ergänzung zum Baureglement), RRB Nr. 869 vom 25. April 2000

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

§ 55 Inkrafttreten, Anpassung

¹ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf das RPG ca. 15 Jahre.

² Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

F. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:

Referendumsfrist: bis

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe vom bis

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber: