

Gemeinde Münchenstein

Zonenvorschriften / Zonenenteilung gemäss ZR 3/63

Die Plangrundlagen zu diesen Zonenvorschriften / dieser Zoneneinteilung finden Sie unter www.geo.bl.ch




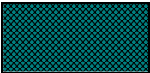


Bauzonen

Zonenbezeichnung und Immissionenschutz gemäss ZR 3/63 und 4/63

Zonenbezeichnung und Immissionenschutz gemäss ZR 3/63 und 4/63	zulässige Vollgeschosszahl	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gemäss ZR 5/63	zulässige Nutzungsziffer in % gemäss ZR 5/63	zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Gebäudelänge in m	zulässige Dachform und Nachneigung	Dachaufbauten gemäss ZR 7/63
W 1a	1	1-2	17 EB 2	15 EB 2	2,7	3,0	6,0	20 EB 2	EB 20	zulässig ab 35° wenn Sockel-geschoss ≤1,5m
W 1b	1	1-2	17	15	2,7	3,0	6,0	20	EB 20	zulässig ab 35° wenn Sockel-geschoss ≤1,5m
WG 1	1	1-2	17	15	2,7	3,0	8,0	20	Satteldach min. 40°	zulässig ab 35°
W 2a	2	frei	21	38	1,5 EB 14	6,0	9,0	35	Satteldach min. 12° EB 20	zulässig ab 35°
WG 2a EB 4	2	frei	36	68	2,7	6,0	10,0	frei	Satteldach min. 35°	zulässig ab 35°
WG 2b	2	frei	21	38	1,5 EB 14	6,0	9,0	35	Satteldach min. 12°	zulässig ab 35°
WG 3a	3	frei	25	55	2,8	9,0	9,0	35	Flachdach	keine
WG 3b	3	frei	25	66	1,5 EB 14	9,0	12,0	35	Satteldach / Walmdach	zulässig ab 35°
G 1	-	-	-	-	-	-	8,0	frei	-	-
G 2 EB 8	-	-	-	-	-	-	10,0	frei	-	-
G 3	-	-	-	-	-	-	12,0	frei	-	-
G 4	-	-	-	-	-	-	20,0 EB 16	-	-	-
J 1 EB 8	-	-	-	-	-	-	25,0	-	-	-
J 2	-	-	-	-	-	-	20,0	-	-	-
J 3 EB 8	-	-	-	-	-	-	18,0	-	-	-
J 4 EB 7	-	-	-	-	-	-	10,0	-	-	-

EB siehe Ergänzungsbestimmungen

Spezialzonen

	Quartierplan / Gesamtüberbauung
	Zone für öffentliche Werke und Anlagen
	Grünzonen (EB 17)
	Aufforstungszone
	Grundwasserschutzzone (EB 9)
	Aussichtszone

EB siehe Ergänzungsbestimmungen

Auszug aus den Kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung ZR 1/63 bis ZR 9/63 *)

*) Die kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung können beim Amt für Raumplanung, Liestal, bezogen werden.

Normblatt Nr. ZR 1/63 Verfahren und Erläuterungen

1. Zonenvorschriften

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

2. Anwendungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung auf alle Neu- und Umbauten.

3. Anwendung der Vorschriften

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

Zu widerhandlungen werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz bestraft.

4. Aufhebung früherer Beschlüsse

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

5. Inkrafttreten

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

Normblatt Nr. 2/63 Gebietsausscheidung

Der Gemeindbann wird unterteilt in Baugebiet und übriges Gemeindegebiet.

1. Baugebiet

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

Im Baugebiet dürfen Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

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

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

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

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

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

2. Übriges Gemeindegebiet

In diesem Gebiet werden keine Wasser- und Kanalisationsanschlüsse bewilligt.

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

Normblatt Nr. ZR 3/63 Zoneneinteilung

1. Bauzonen

Kernzone K

Die Ausscheidung von Kernzonen bezweckt den Schutz erhaltenswerter Ortsteile.

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

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

Nicht gestattet sind:

- störende Reklamen und Schriften
 - im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sowie freistehende oder angebaute Garagen.
- Im Übrigen gelangen die in der Wohn-/ Geschäftszone geltenden Vorschriften zur Anwendung.

Wohnzonen W

Wohn-/ Geschäftszonen WG

Gewerbebezonen G

Industriezonen J

2. Spezialzonen

Die Ausscheidung von Spezialzonen ist im ganzen Gemeindebann zulässig.

Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖW

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

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

Zonen für Wochenendhäuser

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

Grundwasserschutzzonen

Der Gemeinderat hat diese Gebiete unter besonderer Kontrolle zu halten.

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

Aufforstungszonen

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

Ausbeutungszonen

Einzelheiten werden in einem Ausbeutungsreglement und dem dazugehörigen Plan geregelt.

Aussichtszonen

Die Aussichtszonen schützen die im Zonenplan festgelegten Aussichtspunkte vor Beeinträchtigungen.

Gefahrenzonen bei Schiessanlagen

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

(Grünzone siehe Ergänzungsbestimmung 17)

Normblatt Nr. 4/63

Immissionsschutz

1. Grundsatz

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

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

2. Abstufungen

Wohnbau W

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte

Wohn-/ Geschäftsbau WG

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

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

Gewerbe G

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

Industrie J

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

3. Ausnahmen

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

Normblatt Nr. ZR 5/63 Bauliche Nutzung

1. Grundsatz

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

2. Massgebende Parzellenfläche

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

~~Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile (ausgenommen Wald) können in die Berechnung der Nutzung einbezogen werden; die innerhalb des Baugebietes zulässige Nutzung darf jedoch höchstens um 20% überschritten werden. Ziffer 2, Absatz 2, widerspricht den Grundsätzen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenwesen (in Kraft seit 1.1.1994) und darf deshalb nicht mehr angewendet werden.~~

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

3. Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8 (*Hinweis: siehe Ergänzungsbestimmung 15*)

4. Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8 (*Hinweis: siehe Ergänzungsbestimmung 15*)
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

5. Nutzungsumlagerung (*Hinweis: siehe Ergänzungsbestimmungen 2 und 20*)

In Ausnahmefällen kann eine Nutzungsumlagerung gestattet werden, wobei ein Abweichen von der Bebauungsziffer möglich ist.

In diesen Fällen werden folgende Zuschläge zur Nutzfläche gewährt:

- 1/4 der überbaubaren Fläche, wenn bei geneigten Dächern im Dachgeschoss keine Ausbauten zugelassen sind.
- 1/2 der überbaubaren Fläche, wenn im Dachgeschoss Aufbauten zugelassen sind.
- 1/2 der überbaubaren Fläche, wenn das in der Legende angegebene Mass des Sockelgeschosses mehr als 2.50 m beträgt.

6. Zonengrenzen

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

7. Parzellierung

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

Normblatt Nr. ZR 6/63 Gebäudeprofil

1. Für Wohnbauten

Sockelgeschoss

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

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

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

Fassadenhöhe

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

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

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Versetzte Geschosse

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

2. Für Gewerbe- und Industriebauten

Gebäudehöhe

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

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

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

Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in diesen bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

Normblatt Nr. ZR 7/63 Dachaufbauten

(Hinweis: Siehe auch Ergänzungsbestimmung 20)

1. Gestaltung

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

2. Aufbauten bei geneigten Dächern

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

Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.

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

Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50 m.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.

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

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

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

3. Aufbauten bei Flachdächern

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

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

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

Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss sind nicht gestattet.

Aufbauten dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.

Normblatt Nr. 8/63 Autogaragen und -abstellplätze

(Hinweis: Siehe auch Ergänzungsbestimmung 15)

1. Erforderlicher Parkraum

Bei Neubauten und grösseren Umbauten muss pro 110 m² Wohnnutzfläche bzw. pro 60 m² Betriebsnutzfläche ein Abstellplatz oder eine Garage geschaffen werden. Restflächen zählen voll. Bei verkehrsintensiven Bauten (Restaurants, Versammlungsräume, Gewerbe- und Industriebauten, etc.) legt die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates die Anzahl der Abstellplätze fest.

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

2. Nutzungsberechnung

Nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Garage von 35 m² Grundfläche (Hinweis: siehe Ergänzungsbestimmung 15)
- bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m² Wohnnutzfläche - Restflächen zählen voll - je eine Garage von 20 m² Grundfläche. Diese Bestimmung findet nur Anwendung, wenn sich die Unterbringung der Garagen im Sockelgeschoss aus ästhetischen oder topographischen Gründen nicht rechtfertigen liesse
- unterirdische Garagen
- in den Hang gebaute Garagen, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freiflächen dienen.

Werden die nicht zur Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die Vollgeschosshöhe dividierte Garagenfläche.

3. Gebäudeprofil der Garagen

Die Fassadenhöhe angebauter oder freistehender Garagen darf maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Garagen mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe. (Hinweis: siehe auch Ergänzungsbestimmung 20 d)

Normblatt Nr. ZR 9/63 Ausnahmen

1. Allgemeiner Art

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

Dies gilt insbesondere:

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

2. Für Gesamtüberbauungen

Zuständigkeit der Gemeinde

Die Gemeindeversammlung legt die Gebietsabgrenzung, das minimale Ausmass von Teilüberbauungen, die zulässige Nutzung und die maximale Geschosszahl fest. Sie überträgt dem Gemeinderat die Kompetenz zur Abänderung der Erschliessungsanlagen. Für das weitere Vorgehen ist der Gemeinderat zuständig.

Kriterien

Es können nur wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte bewilligt werden, die zudem gegenüber einer zonenmässigen Überbauung wesentliche Vorteile aufweisen müssen.

Verfahren

Der Gemeinderat überprüft das Gesamtüberbauungsprojekt und überweist es der Baudirektion zur generellen Begutachtung.

Bei zustimmendem Bericht bzw. nach Einhaltung der Abänderungsbedingungen trifft der Gemeinderat mit den Eigentümern die notwendigen Vereinbarungen über

- Lage, Grösse, Nutzfläche, Geschosszahl, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten
- Abstellflächen
- Gestaltung der Freiflächen
- Landabtretungen für den Strassenbau
- Baulandumlegungen
- neue Strassenführungen
- Dienstbarkeiten usw.

Erschliessungsanlagen können im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgeändert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Gesamtkonzeption der Ortsplanung gewahrt bleibt.

Das Gesamtüberbauungsprojekt ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Der Gemeinderat überweist das Gesamtüberbauungsprojekt und die unerledigten Einsprachen an den Regierungsrat zur Genehmigung bzw. zum Entscheid.

3. Gemäss Richtplan

Die Gemeindeversammlung kann für Gebiete, die im Zonenplan zu umgrenzen sind, von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Richtpläne beschliessen.

Der Richtplan dient als Grundlage für die Beurteilung der Bauvorhaben. Seine Grundkonzeption muss in jedem Falle gewahrt werden.

Bewilligungen können nur für wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte erteilt werden.

Ergänzungsbestimmungen zu den kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung

1. Kanalisationsrayon

Der Kanalisationsrayon umfasst die Flächen, welche im Kanalisationsprojekt einen Abflusskoeffizienten von mindestens 0,25 aufweisen.

2. Zone W1a, spezielle Nutzung, Gebäudelänge

Wo die Terrainverhältnisse die Nutzung des Sockelgeschosses nicht zulassen, kann entweder die Bebauungsziffer auf 20% und die Nutzungsziffer auf 18% erhöht werden oder - in Abweichung zu Normblatt 6/63 - die Sockelhöhe am höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis auf 2.0 m erhöht werden. Wo die Bebauungsziffer wesentlich unterschritten wird, kann der Gemeinderat Ausnahmen von der max. Gebäudelänge gestatten.

4. Zonen WG2a, Dachfarbe

Es ist nur dunkle Dachfarbe zulässig.

7. Zone J4, Immissionen

Die Vorschriften der Zone J4 auf der Parzelle 2572 gelten nur für den Betrieb einer Schriftgiesserei oder einer graphischen Anstalt mit gleichen Immissionen.

8. Zonen G2, J1 und J3, Wohnbauten

Die bestehenden Wohnbauten im Gstad können im Rahmen der Vorschriften von Zone WG3b erweitert oder abgeändert werden.

9. Grundwasserschutzzonen

Die Bestimmungen des Normblatts ZR 3/63 betreffend den Grundwasserschutz haben für das ganze Gemeindegebiet Geltung.

11. Gesamtüberbauungen, Geschosszahl

Wenn es die städtebaulichen und wohnhygienischen Verhältnisse zulassen, können über die fixierte maximale Vollgeschosszahl hinaus ein Sockel- und / oder ein Attikageschoss erstellt werden. Deren Nutzflächen werden in die maximale Nutzungsziffer eingerechnet.

14. Abgrabungen

Wo in der Legende Sockelhöhen von weniger als 2.70 m zugelassen sind, darf pro Baukörper eine Abgrabung am Sockelgeschoss für Garagezufahrten von max. 6.00 m und für Zugänge von max. 3.00 m Kronenbreite vorgenommen werden. Das Sockelgeschoss darf dabei max. 2.50 m in Erscheinung treten. *Diese Regelung gilt nicht für Reiheneinfamilienhäuser.*

15. Normblatt ZR 8/63, Ziffer 2

Die nicht zur baulichen Nutzung zählende Grundfläche von Garagen zu Ein- und Zweifamilienhäusern darf max. 18 m² pro Pflichtparkplatz betragen. Ebenfalls nicht zur baulichen Nutzung zählen Velounterstände bis zu einer Grundfläche von max. 10 m².

16. Zone G4

In dieser Zone kann der Gemeinderat für einzelne Verwaltungsgebäude oder Gebäudeteile Höhen bis zu 30 m bewilligen, sofern dies städtebaulich erwünscht ist.

17. Grünzone

Diese Zone ist von jeglicher Überbauung frei zu halten. Sie muss eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufweisen. Parkplätze, Gemeindestrassen und Fusswege sind zulässig.

19. Energiesparmassnahmen

Im Interesse von Energiesparmassnahmen kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates für nachträgliche bauliche Massnahmen (wie z.B. Windfangbauten, Aussenisolationen, Bauten zur Wärmerückgewinnung, Verglasung von Veranden und Erdgeschosshallen etc.) an Liegenschaften, die vor 1980 gebaut wurden, Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen, wenn aus technischen Gründen keine anderen Lösungen möglich sind. Bei sichtbaren Bauteilen ist auf eine ansprechende Architektur Rücksicht zu nehmen.

Baulinien dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden, eine Ausnahme ist für nachträgliche Aussenisolationen möglich. Ein Mehrwertverzicht (§ 114 RBG) kann gegebenenfalls verlangt werden.

20. Dachformen und Dachaufbauten

- a. Zone W1a: Es sind nur ortsübliche und gebräuchliche Dachformen, d.h. Flachdach oder Sattel-, Walmdach (min. Dachneigung 12°) zulässig. Dachaufbauten sind nur über denjenigen Fassaden gestattet, deren sichtbare Sockelgeschosshöhe kleiner als 1.50 m ist.
- b. Zone W2a: Ausser Satteldächern sind auch Walm- und Mansarddächer zulässig.
- c. Zonen W2a, W3a, WG2b und WG3b: Auf Gebäuden, die ein Vollgeschoss weniger aufweisen als dies die Zonenvorschriften zulassen würden, sind Dachaufbauten gestattet. Dabei darf das zulässige Gebäudeprofil der entsprechenden Zone nicht überschritten werden. In Abweichung von ZR 5/63, Ziff. 4, wird in diesen Fällen das Dachgeschoss zur zulässigen Nutzfläche gerechnet.
- d. Für Garagen, Anbauten und Kleinbauten mit einer max. Grundfläche von 35 m² und einer max. Fassadenhöhe von 3.00 m kann der Gemeinderat Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachform gestatten.

21. Gebäudelänge bei eingebauten Garagen

Zwischen zwei einzelnen Wohngebäuden eingebaute Garagen werden nicht zur Gebäudelänge gezählt. Der Garagenzwischentrakt darf eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

22. Geländeaufschüttungen

Aufschüttungen bei Bauten in Hanglage sind dem natürlichen Terrain anzugleichen. Sie dürfen die senkrechte Höhe ab gewachsenem Terrain von 2.50 m nicht überschreiten. Bei rutschgefährdeten geologischen Verhältnissen kann der Gemeinderat den Nachweis von Standsicherheit und Stabilität von Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern verlangen.

23. Schutzzone Wasserhaus

Die Überbauung "Wasserhaus" stellt ein kulturhistorisch bedeutendes bauliches Ensemble dar. Die Siedlung, deren Gärten und Grünflächen innerhalb der Schutzzone sind in ihrem Bestand, in ihrem Charakter und in ihrer Funktion zu erhalten.

Bauliche und gestalterische Änderungen irgendwelcher Art bedürfen einer Sonderbewilligung des Gemeinderats, sofern dafür nicht eine ordentliche Baubewilligung gemäss §§ 180 ff Baugesetz notwendig ist. Der Gemeinderat holt vor Erteilung einer Bewilligung die Stellungnahme des Amtes für Naturschutz und Denkmalpflege ein. Eine (Bau-) Bewilligung ist zu verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig zu machen, wenn diese Massnahme zum Schutze des Erscheinungsbildes und des Bestands der Bauten, Gärten und Grünflächen notwendig ist.

25. Schutzzone Schriftgiesserei

Bauliche und gestalterische Änderungen irgendwelcher Art an den Gebäuden und / oder den Aussenanlagen bedürfen einer Sonderbewilligung des Gemeinderates, sofern dafür nicht eine ordentliche Baubewilligung notwendig ist. Der Gemeinderat holt vor Erteilung einer Bewilligung die Stellungnahme der für den Denkmalschutz zuständigen kantonalen Amtsstelle ein. Eine (Bau-) Bewilligung kann verweigert oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden, wenn diese Massnahme zum Schutze des Erscheinungsbildes und des Bestandes der Bauten und Aussenanlagen notwendig ist.

26. Schutzzone Bauernhaus Baselstrasse 96, Teil der Parzelle 697 (Mutationsplan Nr. 4.148)

Bei dem Gebäude Baselstrasse 96 handelt es sich um ein lokaltypisches Bauernhaus. Bauliche und gestalterische Änderungen müssen das äussere Erscheinungsbild der Nordost- und Südostfassade des Hauses wahren.

Umnutzung und Ausbau des Ökonomieteils sind möglich, wobei die traditionelle Zweiteilung Wohnhaus / Ökonomietrakt jedoch von aussen noch ablesbar bleiben muss.

An- und Neubauten auf Parz. 697 müssen so gestaltet werden, dass der Blick von der Baselstrasse her auf das Bauernhaus weitgehend frei bleibt.

Bauliche und gestalterische Änderungen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates, sofern dafür keine ordentliche Baubewilligung erforderlich ist.

Auf dem Grundstück wurde 1942 ein frühmittelalterliches Plattengrab festgestellt. Weitere kulturhistorische Überreste sind möglich. Vorgängig von Grabarbeiten / Bodeneingriffen auf Parz. 697 - auch ausserhalb der Schutzzone - die in der Tiefe über die bisherige Nutzung hinausgehen, sind die Kantonsarchäologie und die Gemeinde zu informieren.

27. Alterswohnen untere Loog: Zone für öffentliche Werke und Anlagen: Zweckbestimmung ‚betreutes Alterswohnen‘ (Mutationsplan Nr. 4.159)

1. Nutzungsart

- Zugelassen sind:
 - Miet-Alterswohnungen mit minimalem Betreuungsangebot für Personen, die das 60. Altersjahr zurückgelegt haben.
 - Dazu gehörende Infrastruktureinrichtungen wie Gemeinschaftsräumlichkeiten und weitere gemeinschaftlich genutzte Bauten und Anlagen

2. Nutzungsmass

- Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.
- Die maximal zulässige bauliche Nutzung gemäss ZR 5/63 beträgt:
 - Bebauungsziffer 32%
 - Nutzungsziffer 100%
 - Nicht zur Nutzung zählen eingeschossige Bauten bis 3.50 m ab gestaltetem Terrain, wie Gartenpavillons, Schöpfe, gedeckte Sitzplätze (exkl. Pergolen) und ähnliches bis zu einer Gesamtfläche von max. 150 m².
- Die Gemeinschaftsräumlichkeiten umfassen mindestens 300m². Darin sind untergebracht: Küche zur Produktion oder Aufbereitung von warmen Speisen, Aufenthaltsraum für die Einnahme von Mahlzeiten, Räume für körperliche und kulturelle Aktivitäten, medizinische Behandlungszimmer, Gästezimmer, die kurzfristig für eine ‚Intensivpflege‘ umgerichtet werden können.

3. Gebäudeanordnung und Profil

- Max. Vollgeschosszahl: 5
- Max. Fassadenhöhe: 15.00 m
- Max. Sockelgeschosshöhe: 1.00 m
- Max. Gebäudehöhe: 16.00 m
- Nicht zur Gebäudehöhe zählen technische Einrichtungen, wie Liftaufbauten, Treppenaufgänge, Oberlichter, Sturzgeländer, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und dergleichen in der technisch notwendigen Höhe sowie Isolationen und Dachbegrünungen.
- Es sind nur Flachdächer zugelassen.
- Die maximale Gebäudelänge beträgt 62.00 m.

4. Gestaltung der Wohnung

- Alle Wohnungen sind behindertengerecht nach Norm SN 521 500 zu erstellen.
- Die Wohnungen müssen altersgerechten und grosszügigen Ansprüchen genügen und so ausgestaltet werden, dass ein Zimmer pflegebettgänglich ist. Eine Liftanlage pro Haus muss rollbahngänglich sein.

5. Betreuung

Mit dem Baugesuch ist das Konzept bezüglich des betreuten Alterswohnens einzureichen. Es hat insbesondere die angebotenen Massnahmen zur Erhaltung der Eigenständigkeit bis in hohe Alter in der eigenen Wohnung aufzuzeigen (wie z.B. Erledigung von Haushaltsarbeiten, gesellschaftliche und kulturelle Angebote, Hilfsangebote für die einfache Krankenpflege und die Intensivpflege).

6. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und bedarf deren Zustimmung. Es sind ökologischen Gesichtspunkte sowie alle notwendigen technischen Einrichtungen (Abfallkonzept, Beleuchtung etc.) zu berücksichtigen.

7. Ausnahmen

- In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen dieser Ergänzungsbestimmung bewilligen.
- Ausnahmen für bauliche, nutzerische oder gestalterische Massnahmen, die für das architektonische Erscheinungsbild, das städtebauliche Konzept, die Nutzung, die Erschliessung, die Umgebungsgestaltung von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen jedoch nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen und ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuchs und ist öffentlich aufzulegen.

Die Ergänzungsbestimmungen 3, 5, 6, 10, 12, 13, 18 und 24 sind aufgehoben.

Teilzonenpläne / Quartierpläne / Gesamtüberbauungen / Schutzzonen

- Teilzonenplan Landschaft, Teilgebiet Bruderholz
 - Teilzonenplan Landschaft, Teilgebiet Brüglingen
 - Teilzonenplan Landschaft, Teilgebiet Ost
 - Teilzonenplan Landschaft, Teilgebiet Au / Welschenmatt
 - Teilzonenplan Schwizerhüsli
 - Teilzonenplan Dorfkern
-
- Quartierplan Auforum
 - Quartierplan Kunstfreilager
 - Quartierplan Areal Stoll
 - Quartierplan Stöckacker
 - Quartierplan Zollweiden
-
- Gesamtüberbauung Teichweg
 - Gesamtüberbauung Birseck
 - Gesamtüberbauung Untere Loog
 - Gesamtüberbauung Bündten Seyis

Diese Unterlagen können bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

Ausnahmebebauung gemäss ZR 9/63 / Richtpläne

Auskunft dazu erteilt die Bauverwaltung.

Nachgeführt bis 14. Dezember 2011. Vor Inangriffnahme irgendwelcher Planungsarbeiten bitte allfällige Mutationen bei der Bauverwaltung erfragen.