

Zonenvorschriften

Stand: 20. September 2011

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. Allgemeine Bestimmungen	2
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Grundsätzliches	2
§ 3 Erschliessung	2
§ 4 Zoneneinteilung.....	2
§ 5 Nutzungs- und Zonenvorschriften	3
§ 6 Bauvorschriften	3
§ 7 W2a/W2b, zweigeschossige Wohnzone	4
§ 8 W3 dreigeschossige Wohnzone.....	4
§ 9 K3 Kernzone	4
§ 10 Gewerbezone	4
§ 11 I Industriezone	4
§ 12 OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5
§ 13 Spezialzone für Freizeit, Erholung und Sport.....	5
§ 14 Ortsbildschutzzone	5
§ 15 Schutzzone Dorfbach	6
3. Vorschriften Gesamtplan.....	6
§ 16 Zweck	6
§ 17 Landwirtschaftszone.....	6
§ 18 Schutzzone Bettlachberg + Bützen	7
§ 19 Kommunale Naturschutzobjekte	8
§ 20 Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen.....	9
§ 21 Kulturobjekte	9
§ 22 Wald- und Feldgehölze, Hecken, Uferbewuchs.....	9
§ 23 Kommunale Uferschutzzone	10
§ 24 Kommunale Landschaftsschutzzone Burgmatt - Hofacherspitz - Lauacker - Schlangenbrunnen - Wannrain - Erlimoos	11
4. Schluss- und Übergangsbestimmungen	12
§ 25 Inkrafttreten.....	12
§ 26 Aufheben der früheren Bestimmungen	12

Die Einwohnergemeinde Bettlach erlässt, gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, folgende Bestimmungen:

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der kantonalen Bauverordnung (KBV), die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons, die Nutzungspläne sowie diese Zonenvorschriften. 12.Vorschriften Bauzonenplan

§ 2 Grundsätzliches

- 1) Der Bauzonenplan ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Die Bauweise in den verschiedenen Zonen werden durch diese Vorschriften (siehe §§ 5 ff) festgelegt.
- 2) Massgebend für die Erschliessung der Bauzonen sind die Erschliessungspläne 1:1'000 sowie das Erschliessungsprogramm (§ 101 PBG).

§ 3 Erschliessung

- 1) Die Strassen- und Baulinienpläne bestimmen die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Fusswegen und Baulinien.
- 2) Der generelle Entwässerungsplan (GEP) und das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) legen den Ausbau der öffentlichen Leitungsnetze fest.

§ 4 Zoneneinteilung

Das Baugebiet der Gemeinde Bettlach wird in die folgenden Zonen eingeteilt:

W	2a	Wohnzone zweigeschossig
W	2b	Wohnzone zweigeschossig

¹ Änderung vom 20. September 2011

W	3	Wohnzone dreigeschossig
K	3	Kernzone
G		Gewerbezone
I		Industriezone
OeBA		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
FES		Spezialzone für Freizeit, Erholung und Sport
		Ortsbildschutzzone

§ 5 Nutzungs- und Zonenvorschriften

- 1) Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 bis 34 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.
- 2) Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und nach den §§ 8 bis 25 dieses Reglementes.

§ 6 Bauvorschriften

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf die kantonale Bauverordnung, folgende Bauvorschriften:

Zone	max. Geschosszahl (§§ 16/17 KBV)	min. Geschosszahl (§ 19 KBV)	max. Gebäudehöhe (§§ 18/19 KBV)	Max. Gebäudelänge (§ 21 KBV)	max. AZ (§ 37 KBV)	min. Grünflächenziffer (§ 36 KBV)
W2a	2	1	7.50	-	0.40	40 %
W2b	2	1	7.50 ¹	-	0.40	40 %
W3	3	2	10.50	-	0.60 ²	40 %
K3	3	2	10.50	-	0.70	-
G	-	-	16.00 ³	-	-	-
I	-	-	20.00	-	-	-
OeBA	-	-	-	-	0.60	20 %
FES	3	-	10.50	-	-	-

¹ Max. Firsthöhe: 9.50 m

² Min. AZ für Neubauten: 0.40

³ Max. Firsthöhe Gewerbezone 19.00 m

Für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen, kann gemäss § 39 Abs. 2 KBV ein Ausnützungsbonus von max. 20 % gewährt werden.

§ 7 W2a/W2b, zweigeschossige Wohnzone

In den Zonen W2a und W2b sind bis zu 2-geschossige Wohnhäuser gestattet. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, wenn sie der Bauweise der Zone angepasst sind.

§ 8 W3 dreigeschossige Wohnzone

In der Zone W3 sind bis zu 3-geschossige Wohnhäuser gestattet. 1-geschossige Wohnbauten sind nicht zugelassen. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, wenn sie der Bauweise der Zone angepasst sind.

§ 9 K3 Kernzone

In der Zone K3 sind bis zu 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser und öffentliche Bauten gestattet. Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Die Überbauung hat im Einklang mit dem Dorfbild zu erfolgen. Der Baubehörde sind Farb- und Materialmuster bis 6 Wochen vor Ausführung zur Genehmigung zuzustellen.

§ 10 Gewerbezone

- 1) In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
- 2) Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind mindestens sechs Wochen vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 3) Die unüberbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.

§ 11 I Industriezone

- 1) In der Industriezone I sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
- 2) Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.

- 3) Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden.

§ 12 OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1) In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.
- 2) Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz unterstellt.

§ 13 Spezialzone für Freizeit, Erholung und Sport

- 1) In der Spezialzone für Freizeit, Erholung und Sport sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Freizeit, Erholung und dem Sport dienen. Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.
- 2) Die Spezialzone für Freizeit, Erholung und Sport „Ischlag“ (GB Nr. 22, Teil) dient der Erstellung und dem Betrieb eines Allwettertrainingsplatzes für den Reitsport. Es sind keine festen Bauten zulässig. Falls die Nutzung ändert oder der Betrieb als Reitplatz aufgehoben wird, gilt wieder die Landwirtschaftszone als Grundnutzungszone. Das Konzept „Reitplatz Ischlag“ ist wegleitend für die Gestaltung und Nutzung.

§ 14 Ortsbildschutzzone

- 1) Die Ortsbildschutzzone ist eine überlagernde Zone, welche den engeren historischen Dorfkern umfasst. Sie bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonischer und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten.
- 2) Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Ortsbildschutzzone unterzuordnen und sich namentlich bezüglich Proportion, Volumen, Bauart, Dachform, Baumaterialien und farblicher Gestaltung ins Dorfbild einzupassen.
- 3) Für die Beurteilung von Baugesuchen in der Ortsbildschutzzone kann eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung eingeholt werden.

§ 15 Schutzzone Dorfbach

- 1) Die Schutzzone dient der Erhaltung einer natürlichen Gestaltung und Bepflanzung des Giglerbaches sowie der andern Bäche im Siedlungsgebiet und übernimmt die Funktion von ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Siedlungsgebietes.
- 2) Die bauliche Nutzung ist ausgeschlossen.
- 3) Der Bestand bestehender Bauten ist gewährleistet gemäss Art. 34^{bis} PBG.

3. Vorschriften Gesamtplan

§ 16 Zweck

Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone fest.

§ 17 Landwirtschaftszone

- 1) Zweck
Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2) Nutzung
Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau, mit Erhalt und / oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.
- 3) Bauweise
Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Formen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

- 4) Geschoszahl max. 2 G
Gebäudehöhe max. 7.50 m
- Silos max. 18 m
- 5) Gestaltung
Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt
Dachneigung mind. 25° max. 45°
für landwirtschaftliche Zweckbauten 15 ° bis 35 °²
Bedachung je nach best. Bauten und Umgebung
Ziegel und Faserzement in den Farben braun, rot + grau
Für landwirtschaftliche Zweckbauten auch Profiblech in der Farbe braun³
- 6) Silos
Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, blauer, dunkel- oder grau-grüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.
- 7) Ausnahmen
Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An- und Nebenbauten sowie landwirtschaftliche Zweckbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.

§ 18 Schutzzone Bettlachberg + Bützen

1) Schutzziele

Die Berghöfe Bettlachberg und Bützen sind als Landschaft von besonderer Schönheit und Eigenart, als beschauliches Naherholungsgebiet und als Lebensraum für eine vielfältige einheimische Fauna und Flora zu erhalten und aufzuwerten. Insbesondere wird angestrebt, dass

- bei Freizeit-, Sport und Erholungsaktivitäten das individuelle beschauliche Naturerlebnis im Vordergrund stehen kann,

² Änderung vom 20. September 2011

³ Änderung vom 20. September 2011

- ein hoher Anteil an naturnahen Lebensräumen (z.B. artenreiche Weiden und Heumatten) besteht,
 - seltene, gefährdete oder geschützte Pflanzen und Tierarten (z.B. Orchideen, Wanderfalke, Auerwild) vorkommen können,
 - typische Landschaftselemente (z.B. Waldweide, Weidemauern) erhalten bleiben und
 - günstige Voraussetzungen für die Erhaltung und Aufwertung einer vielfältigen Natur geschaffen werden.
- 2) Massnahmen
Die Massnahmen zur Erreichung der Schutzziele richten sich nach dem Reglement für die Berghöfe Bettlachberg und Bützen der Bürgergemeinde Bettlach.
- 3) Bauten und Anlagen
Zulässig sind landwirtschaftliche sowie andere Bauten und Anlagen, die zur Erreichung der Schutzziele dienen.

§ 19 Kommunale Naturschutzobjekte

- 1) Zweck
Die kommunalen Naturschutzobjekte bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen einheimischer Pflanzen und Tiere.
- 2) Nutzung
Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen gemäss Naturkonzept.
- 3) Bauten, Anlagen
Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.
- 4) Zuständigkeit
Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Planungs- und Umweltkommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Verein, etc.).
- 5) Unterhalt
Die notwendigen Mittel für die Aufsicht und den Unterhalt

werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.

6) Schutzobjekte

Es werden folgende Objekte kommunal geschützt:

- Feuchtstandorte Höhenweg
- Wasseraufstoss Schweikersbrunnen
- Feuchtstandort Allmend

§ 20 Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen

- 1) Die im Gesamtplan als erhaltenswert eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- 2) Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind zu vermeiden.
- 3) Bei der Beseitigung ist, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen zu sorgen.
- 4) Die Gemeinde kann Neuanpflanzungen von Bäumen finanziell unterstützen.

§ 21 Kulturobjekte

- 1) Das im Gesamtplan eingezeichnete Kulturobjekt „Burg Grenchen“ ist geschützt.
- 2) Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt gefährden.

§ 22 Wald- und Feldgehölze, Hecken, Uferbewuchs

- 1) Wald- und Feldgehölze
Schutz und Nutzung von Wald im Allgemeinen und Feldgehölzen im Speziellen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2) Hecken
Hecken sind gemäss § 20 Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach obiger Verordnung.
- 3) Bäche und Ufer
Die Bäche und ihre Ufer sind gemäss § 31 der Kantonalen

Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und dem Gesamtplan geschützt.

4) Bauten

Im Bereich des Bauabstandes gemäss § 32 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind auch Abgrabungen, die Errichtung von Steilböschungen, Aufschüttungen und Mauern untersagt.

5) Nutzung

Die Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen an Bächen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförstern gestattet.

Ausnahmen richten sich nach der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, ebenso die Folgen widerrechtlich entfernter Ufervegetation. Die Gemeinde kann Neubepflanzung in Absprache mit dem Kreisförster auf geeignete Weise fördern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

6) Pflege

Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken und Bachufer in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.

§ 23 Kommunale Uferschutzzone

1) Zweck

Die kommunale Uferschutzzone dient der Erhaltung natürlicher Ufer, der Förderung einer standortgerechten Ufervegetation sowie dem Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.

2) Nutzung

In der bezeichneten Zone gelten die Vorschriften gemäss § 31 ff der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (RRB vom 14. November 1980).

3) Bauten und Anlagen, Veränderungen

Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Re-

vitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.

§ 24 Kommunale Landschaftsschutzzone

Burgmatt - Hofacherspitz - Lauacker - Schlangenbrunnen - Wannenrain - Erlimoos

1) Zweck

Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer des Jurasüdfusses zwischen Siedlungsraum und Wald mit seinen Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bächen und Waldrändern.

2) Nutzung

Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (§ 17 Landwirtschaftszone, Wald), soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar.

3) Bauten, Anlagen

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.

4) Landschaftselemente

Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.

5) Weidzäune

Ausserhalb des Bereiches von Hauptgebäuden sind ständige Weidzäune, die für Wild nicht durchlässig sind (z.B. Maschendraht- und Elektrogitterzäune) nicht gestattet.

6) Ausnahmen

Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

4. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 25 Inkrafttreten

- 1) Die Vorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2) Sie finden Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 26 Aufheben der früheren Bestimmungen

Mit dem Inkrafttreten dieser Vorschriften sind alle früheren Bestimmungen aufgehoben.

Bettlach, 20. September 2011

EINWOHNERGEMEINDE BETTLACH

Der Gemeindepräsident:

Hans Kübli

Der Gemeindeschreiber:

Beat Vogt



Genehmigung durch Gemeinderat

22. Mai 2001 / Beschluss Nr. 2001/5371

8. November 2005 / Beschluss Nr. 2005/5719

26. Februar 2008 / Beschluss Nr. 2008/5900

20. September 2011 / Beschluss Nr. 2011/6173

Genehmigung durch Regierungsrat:

12. März 2002 / Beschluss Nr. 499/2002

28. Februar 2006 / Beschluss Nr. 2006/435

12. August 2008 / Beschluss Nr. 2008/1257

5. Dezember 2011 / Beschluss Nr. 2011/2539

Staatsschreiber: