

„Sackzelgli - Sonnenfeld, Bereich Parzelle GB Nr. 172 und GB Nr. 182“

Änderung § 35 Zonenreglement

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Planaufgabe:

vom: 27. FEB. 2015

bis: 30. MRZ. 2015

Beschlossen
vom Gemeinderat:

GRB Nr. 1422

vom: 19. FEB. 2015

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeverwalterin:

cu  *Kolch: Wood*

Genehmigt
vom Regierungsrat mit:

RRB Nr. 2015/143 vom: 22. 12. 2015

Der Staatsschreiber:

A.F.

Publikation im Amtsblatt:



Nr. 2 vom: 15.1.16

BERNHARD BIERI ARCHITEKTEN AG
PLANUNG / BAULEITUNG / GENERALUNTERNEHMUNG

4900 LANGENTHAL / ST. URBANSTRASSE 6
TEL: 062 919 24 00 / FAX: 062 919 24 01 / E-MAIL: arch-bieri@bluewin.ch

Dokument: **Änderung § 35 des Reglementes über die Bau- und Zonenvorschriften
der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gerlafingen**

Datum: 05.02.2015

Gezeichnet: ab

Änderung § 35 Zonenreglement

ALT

Gestaltungsplan "Sackzelgli"

§ 35.1 Zweck	Reine Wohnzone
§ 35.2 Nutzung	Max. zweigeschossige Wohnbauten
§ 35.3 Baumasse	<ul style="list-style-type: none">- Ausnützungsziffer: max. 0.40- Grünflächenziffer: min. 40%- Geschosszahl: max. 2- Gebäudehöhe: max. 7.50 m
§ 35.4 Inhalte	Im Gestaltungsplan sind insbesondere aufzuzeigen: <ul style="list-style-type: none">- Öffentliche und interne Erschliessung und Parkierung- Art der Nutzung (MFH, EFH, gemeinsam genutzte Räume usw.)- Geschosszahl und Ausnützungsziffer- Grünraumkonzept- Etappierung- Ausweis über gemeinsame Anlage gemäss § 41 KBV
§ 35.5 Empfindlichkeitsstufe	ES II

NEU

Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Sackzelgli - Sonnenfeld"

§ 35.1 Zweck	Reine Wohnzone
§ 35.2 Nutzung	Max. viergeschossige Wohnbauten
§ 35.3 Baumasse	<ul style="list-style-type: none">- Ausnützungsziffer: max. 0.74- Grünflächenziffer: min. 40%- Geschosszahl: max. 4- Gebäudehöhe: max. 13.50 m
§ 35.4 Inhalte	Im Gestaltungsplan sind insbesondere aufzuzeigen: <ul style="list-style-type: none">- Öffentliche und interne Erschliessung und Parkierung- Art der Nutzung (MFH, gemeinsam genutzte Räume usw.)- Geschosszahl und Ausnützungsziffer- Grünraumkonzept- Etappierung- Ausweis über gemeinsame Anlage gemäss § 41 KBV
§ 35.5 Empfindlichkeitsstufe	ES II

ZONENREGLEMENT GERLAFINGEN

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Gerlafingen folgende Vorschriften:

III. ZONENVORSCHRIFTEN

§ 24 Allgemeine Bestimmungen

- 1 Geltungsbereich Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der kantonalen Bauverordnung (KBV), der übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.
 - 2 Zuständigkeiten Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen ist der Gemeinderat.

Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Die Anwendung dieses Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baukommission.
-

§ 25 Pläne und Reglemente

- 1 Zonenplan Der Zonenplan 1:2000 beinhaltet die Bauzonen, die Reservezone, die Schutzzonen, die Landwirtschaftszone und den Wald.
Er bestimmt die Art und das Ausmass der künftigen Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet.
- 2 Erschliessung Die Erschliessungspläne über die Verkehrsanlagen im Massstab 1:2000 und 1:500 bestimmen die Strassenklassierung, die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs, Fuss- und Radwege sowie die Baulinien.

Weitere Erschliessungspläne und Reglemente legen, gestützt auf den Zonenplan, den Ausbau der Leitungsnetze und sonstige Anlagen für die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung fest.

Massgebend für die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen ist das Reglement über Erschliessungsbeiträge und –gebühren.

Der Zeitpunkt der Realisierung von Erschliessungsanlagen richtet sich nach dem Erschliessungsprogramm.

§ 26 Zonen (PBG §§ 29 ff)

1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Gerlafingen ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen unterteilt:
2	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none">- 2-geschossige Wohnzone W2- 3-geschossige Wohnzone W3- 4-geschossige Wohnzone W4- 2-geschossige Kernzone K2- 3-geschossige Kernzone K3- 4-geschossige Kernzone K4- Wohnzone mit Pflicht für einen Gestaltungsplan GP- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA- Zone für öffentliche Anlagen ÖeA- Gewerbezone G- Industriezone I
3	Reservezone	<ul style="list-style-type: none">- Reservezone Wohnen R
4	Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none">- Landwirtschaftszone L
5	Wald	<ul style="list-style-type: none">- Wald W
6	Schutzzone	<ul style="list-style-type: none">- Ortsbildschutzzone OBS- Uferschutzzone U- Freihaltezone F- Grundwasserschutzzone und -areal
7	Nutzungs- und andere Vorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26-38 Planungs- und Baugesetz und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 27 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)

1	Zweck	Normale Wohnzone
2	Nutzung Allgemein	Zulässig sind ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise, Reihenhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
	Nutzung GB Nr. 1837 an der Biberiststrasse	Der besonderen Lage als Dorfeinfahrt ist bei der Bebauung Rechnung zu tragen. Eine rein gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig. Lager und/oder Abstellplätze sind nicht zulässig
3	Baumasse	<ul style="list-style-type: none">- Ausnützungsziffer: max. 0.40- Grünflächenziffer: min. 40%- Geschoszahl: max. 2- Gebäudehöhe: max. 7.50m
4	Bonus	Für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die vor dem 12. 9. 1990 erstellt wurden, beträgt die Ausnützungsziffer max. 0.48. (Vergl. §39.2 der kantonalen Bauverordnung)

5	Verdichtete Bauweise	Bei Arealüberbauungen (ab 4000 m ²) kann in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten eine Ausnützungsziffer von max. 0.50 angerechnet werden, vorausgesetzt, dass es sich um eine architektonisch und wohngygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung handelt und die Überbauung gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen ausgeführt wird.
6	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen anzustreben.
7	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen sind im Empfindlichkeitsstufenplan festgelegt)

§ 28 Wohnzone dreigeschossig (PBG § 30)

1	Zweck	Zone für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung.
2	Nutzung	Wohnungen und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
3	Baumasse	- Ausnützungsziffer: max. 0.50 - Grünflächenziffer: min. 40% - Geschoszahl: 2 oder 3 G - Gebäudehöhe: max. 10.50m
4	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen anzustreben.
5	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen sind im Empfindlichkeitsstufenplan festgelegt)

§ 29 Wohnzone viergeschossig (PBG § 30)

1	Zweck	Zone für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung.
2	Nutzung	Wohnungen und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
3	Baumasse	- Ausnützungsziffer: max. 0.60 - Grünflächenziffer: min. 40% - Geschoszahl: 3 oder 4 G - Gebäudehöhe: max. 13.50m -
4	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen anzustreben.
5	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen sind im Empfindlichkeitsstufenplan festgelegt)

§ 30 Kernzone zweigeschossig (PBG § 31)

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck | Schaffung eines Zentrumsbereiches für Einkaufen, Arbeiten und Wohnen. |
| 2 | Nutzung | Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
In den Erdgeschossen sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen. |
| 3 | Baumasse | - Ausnützungsziffer: max. 0.50
- Grünflächenziffer: min. 20%
- Geschoszahl: 2 (1-geschossige Bauten sind nicht gestattet)
- Gebäudehöhe: max. 7.50m |
| 4 | Besondere Bestimmungen | Die Baukommission kann extensiv begrünte Dachflächen zu ½ als Grünfläche anrechnen. |
| 5 | Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen anzustreben. |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe | ES II (Aufstufungen in ES III sind im Empfindlichkeitsstufenplan festgelegt) |

§ 31 Kernzone dreigeschossig (PBG § 31)

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck | Schaffung eines Zentrumsbereiches für Einkaufen, Arbeiten und Wohnen. |
| 2 | Nutzung | Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
In den Erdgeschossen sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen. |
| 3 | Baumasse | - Ausnützungsziffer: max. 0.60
- Grünflächenziffer: min. 20%
- Geschoszahl: 2 oder 3 G
- Gebäudehöhe: max. 10.50m |
| 4 | Besondere Bestimmungen | Die Baukommission kann extensiv begrünte Dachflächen zu ½ als Grünfläche anrechnen. |
| 5 | Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen anzustreben. |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe | ES II (Aufstufungen in ES III sind im Empfindlichkeitsstufenplan festgelegt) |

§ 32 Kernzone viergeschossig (PBG § 31)

- | | | |
|---|---------|---|
| 1 | Zweck | Schaffung eines Zentrumsbereiches für Einkaufen, Arbeiten und Wohnen. |
| 2 | Nutzung | Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
In den Erdgeschossen sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen. |

3	Baumasse	- Ausnützungsziffer: max. 0.70 - Grünflächenziffer: min. 20% - Geschosszahl: 3 oder 4 G - Gebäudehöhe: max. 13.50m
4	Besondere Bestimmungen	Die Baukommission kann extensiv begrünte Dachflächen zu ½ als Grünfläche anrechnen.
5	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen anzustreben.
6	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen sind im Empfindlichkeitsstufenplan festgelegt)

§ 33 Gestaltungsplan „Mühlacker“

1	Zweck	Normale Wohnzone mit Grünflächen
2	Nutzung	Quartiertypische reine Wohnnutzung
3	Baumasse	- Ausnützungsziffer: max. 0.40 - Grünflächenziffer min. 50% - Geschosszahl: Gestattet sind der Situation angepasste 2 bis 3-geschossige Wohnbauten - Gebäudehöhe: max. 10.50m
4	Weiteres	- Erfüllung der Bestimmungen von §42 (Ortsbildschutzzone)
5	Empfindlichkeitsstufe	ES II

§ 34 Gestaltungsplan „Wilerstrasse Süd“

1	Zweck	Normale Wohnzone mit Grünflächen
2	Nutzung	Quartiertypische reine Wohnnutzung
3	Baumasse	- Ausnützungsziffer: max. 0.50 - Grünflächenziffer min. 40% - Geschosszahl: Gestattet sind der Situation angepasste 2 bis 3-geschossige Wohnbauten - Gebäudehöhe: max. 10.50m
4	Weiteres	- Erfüllung der Bestimmungen von §42 (Ortsbildschutzzone)
5	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen sind im Empfindlichkeitsstufenplan festgelegt)

§ 35 Gestaltungsplan „Sackzelgli“

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| 1 | Zweck | Reine Wohnzone |
| 2 | Nutzung | Max. zweigeschossige Wohnbauten |
| 3 | Baumasse | Ausnützungsziffer : max. 0.40
Grünflächenziffer : min. 40%
Geschosszahl : max. 2
Gebäudehöhe : max. 7.50 m |
| 4 | Inhalte | Im Gestaltungsplan sind insbesondere aufzuzeigen:
- Öffentliche und interne Erschliessung und Parkierung
- Art der Nutzung (MFH, EFH, gemeinsam genutzte Räume usw.)
- Geschosszahl und Ausnützungsziffer
- Grünraumkonzept
- Etappierung
- Ausweis über gemeinsame Anlagen gemäss §41 KBV |
| 5 | Empfindlichkeitsstufe | ES II |

§ 36 Gewerbezone (PBG § 32)

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| 1 | Zweck | Reine Gewerbezone |
| 2 | Nutzung | Es sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagfunktion. |
| 3 | Baumasse | - Gebäudehöhe: max. 10.50m
- Gebäudelänge: frei
- Grünflächenziffer: min 20 %
Sie ist mehrheitlich in der Nähe von angrenzenden Wohnzonen zu realisieren.
Hochstämmige Bäume werden mit einer Fläche von 30 m ² pro Stück angerechnet. |
| 4 | Umgebung | Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden geschaffen werden. Ansaaten und Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen. |
| 5 | Immissionschutz | Entlang der Zonengrenze dürfen im Bereich des Immissionsschutzes (vergl. Zonenplan) keine Bauten, Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze und Erschliessungsanlagen errichtet werden.
Unterirdische Bauten im Bereich des Immissionsschutzstreifens können durch die Baubehörde in Ausnahmefällen gestattet werden, wenn sie mit mind. 50 cm Erdüberdeckung das gewachsene Terrain nicht überschreiten und keinerlei Geruchs- und Lärmimmissionen verursachen. Sichtbare Gebäudeteile, Abluftkamine, Schächte und dergleichen sind nicht zulässig. |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe | ES III |

§ 37 Industriezone (PBG § 33)

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Zweck | Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe mit hohem Wertschöpfungspotential. |
| 2 | Nutzung | Es sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. |
| 3 | Umgebung | Der Zonenabstand ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Unüberbaute Flächen sind naturnah zu gestalten; insbesondere sollen auch zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden geschaffen werden. |
| 4 | Immissionsschutz | Im Bereich des Immissionsschutzes (vergl. Zonenplan) entlang der Zonen-
grenze können freiwillige oder gesetzlich notwendige Lärmschutzmassnahmen
getroffen werden. Andere Bauten und Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze und
Erschliessungsanlagen sind nicht zulässig.
Unterirdische Bauten im Bereich des Immissionsschutzstreifens können durch
die Baubehörde in Ausnahmefällen gestattet werden, wenn sie mit mind. 50 cm
Erdüberdeckung das gewachsene Terrain nicht überschreiten und keinerlei Ge-
ruchs- und Lärmimmissionen verursachen. Sichtbare Gebäudeteile, Abluftkamin-
e, Schächte und dergleichen sind nicht zulässig. |
| 5 | Baulinienabstand
entlang Fischer-
bächlein | Der Baulinienabstand von 2 m entlang der Uferschutzzone des Fischerbächleins
ist zur Durchführung von Unterhaltsarbeiten am Bach frei zu halten. |
| 6 | Empfindlichkeits-
stufe | ES IV |

§ 38 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34)

- | | | |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | Zweck | Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen. |
| 2 | Nutzung | Öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen. |
| 3 | Baumasse | - Ausnützungsziffer: keine
- Grünflächenziffer: min. 40%
- Geschoszahl: max. 3
- Gebäudehöhe: frei |
| 4 | Umgebung | Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängen-
de Flächen mit humusfreien Rohböden geschaffen werden. Bepflanzungen und
Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut
auszuführen. |
| 5 | Besondere Be-
stimmungen | Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss §42 PBG unterstellt. |
| 6 | Empfindlichkeits-
stufe | ES II (Aufstufungen sind im Empfindlichkeitsstufenplan festgelegt) |

§ 39 Zone für öffentliche Anlagen (PBG § 34)

1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
2	Nutzung	Öffentlichen Zwecken dienende Anlagen.
3	Bauten	Der Nutzung dienende Kleinbauten sind zulässig.
4	Umgebung	Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.
5	Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss §42 PBG unterstellt.
6	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Aufstufungen sind im Empfindlichkeitsstufenplan festgelegt)

§ 40 Freihaltezone (PBG § 36 Abs. 2)

1	Zweck	Freihalten von Bauten und Anlagen
2	Nutzung	Naturnahe Landwirtschaft, Gartenbau, Kleintierhaltung
3	Bauten	Gestattet sind der Nutzung dienende Anlagen und Kleinbauten mit einer Gebäudehöhe bis max. 3.50 m und Grundfläche bis 10 m ²
4	Besondere Bestimmungen	Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern

§ 41 Uferschutzzone kommunal (PBG § 36)

1	Zweck	Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
2	Nutzung	Die Nutzung hat sich dem Ziel unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw. Verjüngungen und Durchlichtungen von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen.
3	Bauten, Anlage, 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 Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.
4	Besondere Bestimmungen	Der Unterhalt der Bäche richtet sich nach dem „Unterhaltskonzept Gewässer“ der Gemeinde.

§ 42 Ortsbildschutzzone (PBG § 36)

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck | Erhaltung des Orts- und Strassenbildes. Schutz der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung, sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten. |
| 2 | Bauweise | Neubauten müssen sich in Massstab, Rhythmus, Material und Farbgebung den bestehenden, charakteristischen Bauten anpassen.
Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Stellung der Baukörper, Proportionen, Massstäblichkeit, Volumen, Bauart, Form, Dachform, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ins traditionelle Orts- und Strassenbild und die Dorfstruktur einzufügen. Für neue Bauten oder Aussenräume sind zeitgemässe Lösungen zu suchen. |
| 3 | Besondere Bestimmungen | Die Baubehörde hat sämtliche Baugesuche vor ihrem Entscheid dem Amt für Raumplanung / Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. |
-

§ 43 Grundwasserschutzzonen und -areale

Für die Grundwasserschutzzonen und -areale gelten die rechtskräftigen Nutzungspläne mit den dazugehörenden Zonenvorschriften:
- Grundwasserschutzzone PW Chilchacker, RRB Nr. 3183 vom 15.11.1983
- Grundwasserschutzareal Oberes Wasseramt (Gemeinden Kriegstetten, Recherswil, Obergerlafingen, Gerlafingen); RRB 1437 vom 11. Mai 1982

§ 44 Reservezone Wohnen (PBG § 27)

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck | Reserve für eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf. |
| 2 | Besondere Bestimmungen | Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15ff PBG durchzuführen. |
-

§ 45 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)

- | | | |
|---|---------|---|
| 1 | Zweck | Sicherung ausreichender Kulturfleichen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutze von Natur und Landschaft. |
| 2 | Nutzung | Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.
Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG (Eidg. Raumplanungsgesetz) und PBG (Kant. Planungs- und Baugesetz). |

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| 3 | Bauweise | Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. |
| 4 | Baumasse | <ul style="list-style-type: none"> - Geschoszahl: max. 2G - Gebäudehöhe: max. 7.50m - Silohöhe: max. 12.00m |
| 5 | Empfindlichkeitsstufe | ES III |

§ 46 Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13bis KAV)

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | Beschreibung | <p>In den im Zonenplan ausgewiesenen Gebieten „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen.</p> <p>Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss §13bis Abs. 1 Kantonale Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst. Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (Alt/V; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 Alt/V eingetragen.</p> |
| 2 | Handlungsanweisung | <p>Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- und Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das verfahren gemäss §38bis Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1).</p> <p>Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 /SR 814.01), Art. 8 ff. VBBo und allenfalls Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (Alt/V) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle verfügt.</p> |

§ 47 Belasteter Ablagerungsstandort (gemäss Art. 32c USG)

- | | | |
|---|--------------|--|
| 1 | Beschreibung | <p>Bei belasteten Standorten (neben den im Zonenplan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (Alt/V Art. 2) gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss Alt/V Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird.</p> <p>In jedem Falle muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.</p> |
|---|--------------|--|

- | | | |
|---|--------------------|--|
| 2 | Handlungsanweisung | Die Baubehörde der Gemeinde stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als „belasteter Ablagerungsstandort“ ausgewiesenen Flächen in jedem Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich nicht um einen belasteten Standort handeln kann.
Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01 und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt. |
|---|--------------------|--|

§ 48 Archäologische Fundstellen

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | Beschreibung | Die im Zonenplan dargestellten archäologischen Fundstellen sind gemäss Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 geschützt. |
| 2 | Handlungsanweisung | Baugesuche, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen, sind vor Erteilung der Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Zustimmung einzureichen. |

§ 49 Kulturobjekte geschützt/schützenswert/erhaltenswert

- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| 1 | Generelle Vorschriften | Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind dem Amt für Raumplanung/Denkmalerschutz zur Genehmigung und solche, die schützenswert oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d. h. im Zeitpunkt des Vorprojektes mit dem Amt für Raumplanung und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung. |
| 2 | Geschützte Objekte
PBG§122ff | Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen und historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu unterhalten, dass der Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung des Amtes für Raumplanung, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
Kulturobjekte können auch durch Beschluss des Gemeinderates gemäss §9ff NHV geschützt sein. In solchen Fällen überwacht die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die Denkmalpflege zur Beratung beiziehen. |
| 3 | Schützenswerte Objekte | Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschützstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nach Möglichkeit nur erwogen werden, wenn |

nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

- 4 Erhaltenswerte Objekte Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Falle sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschoszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

§ 50 Schluss- und Übergangsbestimmungen

- 1 Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15ff des Planungs- und Baugesetzes.
- 2 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat rückwirkend auf den 1. Januar 2005 in Kraft.
- 3 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
- 4 Aufhebung altes Recht Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprüchlichen früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement 1983, Stand 1.1.1993 aufgehoben.

Genehmigung

Vom Gemeinderat genehmigt durch Beschluss vom 26. 2. 2004, 3. 6. 2004 und 25. 11. 2004

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2048 vom 4. Oktober 2005 genehmigt.

Der Staatsschreiber

Staatsschreiberin/StellvertreterIn

