



Einwohnergemeinde Grindel

Reglement Nr. 8.2 Zonenreglement

ZONENREGLEMENT

Gestützt auf §133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und §1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Grindel die nachfolgenden Bestimmungen.

§ 1 Zoneneinteilung

Unterteilung

Das Gemeindegebiet von Grindel ist gemäss Zonenplan und Gesamtplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:

W2	Wohnzone 2 Geschoss
W2a	Wohnzone mit eingeschränkter Firsthöhe
K	Kernzone
KA	Anschluss an Kernzone
G	Gewerbezone
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
L	Landwirtschaftszone
R	Reservezone Wohnen
U	Uferschutzzone

§ 2 Zone W2 Wohnzone

Zweck	Wohnzone 2 Geschoss.	
Nutzung	Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
Bauweise	Es gilt die offene Bauweise.	
Baumasse	Geschosszahl	max. 2G
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Gebäudelänge	max. 20.00 m
	Grünflächenziffer	mind. 40 %
	Ausnützungsziffer	max. 40%
Gestaltung	Dachformen von Hauptbauten	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
	Dachneigung von Hauptbauten	mind. 25° beidseitig gleiche Neigung
	Dachaufbauten	zulässig gemäss §64 KBV
	Bedachungsmaterial und -Farbe	offen
Antennen	Parabolantennen sind unauffällig zu platzieren.	
Solarzellen und Photovoltaik	Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind blendfrei zu platzieren. Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/1023 vom 10. Juni 2014.	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES II (gemäss eidg. Lärmschutzverordnung LSV)	

§ 3 Zone W2a Wohnzone mit eingeschränkter Firsthöhe

Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Firsthöhe	
Nutzung	Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
Bauweise	Es gilt die offene Bauweise.	
Baumasse	Geschosszahl	max. 2G
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Gebäudelänge	max. 20.00 m
	Firsthöhe	1)
	Firstlänge	2)
	Grünflächenziffer	mind. 40 %
	Ausnützungsziffer	mind. 25 %
	Ausnützungsziffer	max. 40%
Gestaltung	Dachformen von Hauptbauten	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
	Dachneigung von Hauptbauten	mind. 25° beidseitig gleiche Neigung
	Dachaufbauten	zulässig gemäss §64 KBV
	Bedachungsmaterial und -Farbe	offen

Antennen	Parabolantennen sind unauffällig zu platzieren.
Solarzellen und Photovoltaik	Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind blendfrei zu platzieren. Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/1023 vom 10. Juni 2014.
Bemerkungen	<ol style="list-style-type: none"> 1) <i>Der First darf nicht höher sein, als die Fensterbrüstung der Klassenzimmer im Obergeschoss des Schulgebäudes.</i> 2) <i>Der First darf nicht länger als 8,00 m sein, wenn dieser parallel zum Hang verläuft.</i>
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES II (gemäss eidg. Lärmschutzverordnung LSV)

§4 Zone K Kernzone

Zweck	Erhaltung des Orts- und Strassenbildes, Schutz der geschichtlichen und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung, sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.				
Nutzung	Wohnbauten, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe.				
Bauweise	Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Stellung der Baukörper, Proportion, Massstäblichkeit, Volumen, Bauart, Form, Dachform, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ins traditionelle Orts- und Strassenbild und die Dorfstruktur einzufügen.				
Baumasse	<table> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>max. 2G</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. 7.50m</td> </tr> </table>	Geschosszahl	max. 2G	Fassadenhöhe	max. 7.50m
Geschosszahl	max. 2G				
Fassadenhöhe	max. 7.50m				
Gestaltung					
Stellung	Abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände). Entlang von Gestaltungsbaulinien gemäss Erschliessungsplan gilt für Neu- und Anbauten die Anbaupflicht.				
Dachformen	Erlaubt sind die bestehenden, ortstypischen Dachformen in der Regel Satteldach mit beidseits gleicher Neigung). Die minimale Dachneigung beträgt im Minimum 40° (a.T.).				
Bedachung	Ziegel in roter oder brauner Farbe. Die Form der Bedachung ist auf diejenige der Nachbargebäude abzustimmen.				
Dachvorsprünge	Die Dachvorsprünge haben sich bezüglich Ausmass und Gestaltung an der bestehenden Bebauung zu orientieren (Traufe mind. 60 cm, Ort mind. 25 cm). Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.				

Dachaufbauten	Es sind vereinzelte, kleine Dachaufbauten in Form von Lukarnen oder Schleppgauben zulässig. Dachaufbauten sind auf ein Minimum - zu beschränken. Dachflächenfenster sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Grösse max. 0.80 m ² – und sind regelmässig anzuordnen. Gemäss KVB § 64.
Dacheinschnitte	Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig.
Fassaden	Es sind traditionelle Baumaterialien wie Stein und Holz sowie Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben zu verwenden. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 3 (Bauweise) erfüllen.
Umgebung	Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge sind Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zugelassen. Einfahrtsrampen in Tiefgaragen sowie freistehende Garagenbauten dürfen strassenseitig nicht störend wirken.
Antennen	Parabolantennen sind unauffällig zu platzieren.
Solarzellen und Photovoltaik	Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind blendfrei zu platzieren. Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/1023 vom 10. Juni 2014.
Denkmalpflege	Die Baukommission hat sämtliche Baugesuche in der Kernzone der Kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, Neu- und Umbauprojekte frühzeitig mit der Kant. Denkmalpflege abzusprechen.
Ausnahmen	Die Baukommission kann Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gestatten, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann und wenn weder überwiegende öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegenstehen.
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES II (gemäss eidg. Lärmschutzverordnung LSV)

§ 5 KA Anschluss an Kernzone

Zweck	Übergang Kernzone zu Wohnzone	
Nutzung	Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
Bauweise	Es gilt die offene Bauweise.	
Baumasse	Geschosszahl	max. 2G
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Gebäudelänge	max. 20.00 m
	Grünflächenziffer	mind. 40 %
	Ausnützungsziffer	mind. 25 %
	Ausnützungsziffer	max. 40%

Gestaltung	Dachformen von Hauptbauten Dachneigung von Hauptbauten Dachaufbauten Bedachungsmaterial- und Farbe	Sattel- und Walmdächer mind. 30° beidseitig gleiche Neigung zulässig gemäss §64 KBV Ziegel und Faserzementplatten Farbe: rot oder braun
Umgebung	Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Entlang der Zonengrenze ist der Bereich des Zonenabstandes mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.	
Antennen	Parabolantennen sind unauffällig zu platzieren.	
Solarzellen und Photovoltaik	Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind blendfrei zu platzieren. Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/1023 vom 10. Juni 2014.	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES II (gemäss eidg. Lärmschutzverordnung LSV)	

§ 6 Zone G Gewerbezone

Zweck	Gewerbezone mit eingeschränkter Wohnnutzung.	
Nutzung	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.	
Bauweise	Es gilt die offene Bauweise.	
Baumasse	Geschosszahl Fassadenhöhe	max. 2G max. 7.50 m
Gestaltung	Dachneigung von Hauptbauten Bedachungsmaterial und -Farbe	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach mind. 15° beidseitig gleiche Neigung offen
Umgebung	Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Entlang der Zonengrenze ist der Bereich des Zonenabstandes mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.	
Antennen	Parabolantennen sind unauffällig zu platzieren.	
Solarzellen und Photovoltaik	Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind blendfrei zu platzieren. Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/1023 vom 10. Juni 2014.	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES III (gemäss eidg. Lärmschutzverordnung LSV)	

§ 7 Zone OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.	
Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.	
Baumasse	Geschosszahl	max. 2G
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Grünflächenziffer	mind. 40 %
	Überbauungsziffer	max. 50 %
Gestaltung	Dachneigung von Hauptbauten	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach mind. 15° beidseitig gleiche Neigung
	Bedachungsmaterial und -Farbe	offen
	In der Zone OeBA im Bereich Kirche (GB Nr. 493, 495, 794) gelten die Gestaltungsvorschriften der Kernzone.	
Antennen	Parabolantennen sind unauffällig zu platzieren.	
Solarzellen und Photovoltaik	Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind blendfrei zu platzieren. Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/1023 vom 10. Juni 2014.	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES II (gemäss eidg. Lärmschutzverordnung LSV)	

§ 8 Zone L Landwirtschaftszone

Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.	
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. Betriebe für gewerblich-industrielle Tierhaltung ohne eigene Futterbasis, Glashausgärtnereien, usw. sind nicht erlaubt. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.	
Bauweise	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Die Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen (Grindel liegt in der Juraschutzzone). Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.	
Baumasse	Geschosszahl	max. 2G
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Fassadenhöhe Silos	max. 12.00 m

Gestaltung	Dachformen von Hauptbauten Dachneigung von Hauptbauten Dachvorsprung Traufe Dachvorsprung Ort Dachaufbauten Bedachungsmaterial und -Farbe	Sattel- und Walmdächer mind. 30° beidseitig gleiche Neigung mind. 60 cm mind. 40 cm zulässig Ziegel- und Faserzementplatten rot oder braun
Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenanschriften sind nicht zulässig.	
Antennen	Parabolantennen sind unauffällig zu plazieren.	
Solarzellen und Photovoltaik	Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind blendfrei zu plazieren. Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/1023 vom 10. Juni 2014.	
Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen. Bei der Festlegung der Baumassen sind auch die besonderen Anforderungen und Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Bauweise zu berücksichtigen.	
Besondere Bestimmungen	Das Lagern von landwirtschaftlichen Geräten, Maschinen und Fahrzeugen, sowie das Lagern von Produkten wie Heu-, Stroh- und Siloballen innerhalb und ausserhalb des Baugebietes ist nur in unmittelbarer Umgebung von Bauten, oder in den dafür vorgesehenen Gebäuden gestattet.	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ES III (gemäss eidg. Lärmschutzverordnung LSV)	

§ 9 Zone R Reservezone Wohnen

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

§ 10 Zone U Uferschutzzone (kommunale)

Zweck	Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standort-gerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
Bauten, Anlagen Veränderungen	Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrain-Veränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt der Gewässer dienen.

§ 11 Kulturobjekte geschützt/erhaltenswert

Generelle Vorschriften

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

Geschützte Objekte

Die im Zoneplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachungen, 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.

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 Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppen führen.

Archäologische Fundstellen

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§ 5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17).

§ 12 Durch Abfälle belastete Standorte

Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

§ 13 Landschaftsschutzzone (PBG P 36)

Zweck	Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern von Grindel mit ihren Wiesen, Weiden, Äckern, Hecken, Feld- und Bachgehölsen, Waldrändern und natürlich fliessenden Bächen.
Nutzung	Grundnutzung ist Landwirtschaft (= Landwirtschaftszone). Die ordentliche Landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.
Bauten, Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.
Landschafts-Elemente	Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.
Ausnahmen	Ausnahmen bez. Abs.3 sind für kleinere Bienenhäuschen und Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Ferner für Entwässerungen oder ähnlichen Massnahmen zur Verhinderung von Rutschungen.

§ 14 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

Zweck	Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Detaillierte Ziele sind im Naturkonzept beschrieben.
Nutzung	Gemäss Grundnutzung Landwirtschaftszone, soweit nicht durch eine Vereinbarung nach Abs.3 anders geregelt.
Vereinbarung	Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat bestimmte Instanz sicher zu stellen.

§ 15 Schlussbestimmungen

- Inkrafttreten**
- 1) Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Änderung bleiben sämtliche Bestimmungen, die vorliegend nicht geändert werden, in Kraft. Dies gilt demnach auch für das Zonenreglement vom 30. April 2002.
 - 2) Das geänderte Zonenreglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates resp. der Publikation des Beschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 07. Juli 2016 bis 07. August 2016.

Genehmigt durch den Gemeinderat am 4. Juli 2016

Die Gemeindepräsidentin:

M. Borer



Die Gemeindeschreiberin:

[Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. *2017/38* vom *10. Januar 2017*

Der Staatsschreiber:

A.F.



Publikation im Amtsblatt

Nr. 9 vom 03.03.17