

**Gemeinde
Hubersdorf**

ZONENREGLEMENT

Zonenvorschriften

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 Hubersdorf folgende Bestimmungen:

§ 1 Zonen

- | | |
|-----------------|---|
| 1 Unterteilung | Das Gemeindegebiet von Hubersdorf ist gemäss Bauzonenplan und Gesamtplan in folgende Zonen unterteilt: |
| 2 Bauzonen | Einfamilienhauszone E2
2- geschossige Wohnzone W2
Kernzone K
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA |
| 3 | Reservezone R |
| 4 | Landwirtschaftszone L |
| 5 Schutzzonen | Uferschutzzone US
Naturschutzzone Siggern
Landschaftsschutzzone LS |
| 6 Schutzobjekte | Erhaltenswerte Bauten |
| 7 | Mit Abfällen belastete Standorte (Art. 32c USG) |

§ 2 Einfamilienhauszone E2

- | | |
|------------|---|
| 1 Zweck | Normale Bauzone |
| 2 Nutzung | Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe |
| 3 Bauweise | Alleinstehende Einfamilienhäuser und Doppel-einfamilienhäuser |
| 4 Baumasse | Geneigte Dächer
Ausnutzungsziffer 0.35
Geschosszahl 2
Max. Gebäudehöhe 6.50 m
Firsthöhe 10.00 m
Max. Gebäudelänge 20.00 m
Pulldächer
Ausnutzungsziffer 0.35
Geschosszahl 2
Max. Gebäudehöhe 7.50 m / 6.50 m
Max. Gebäudelänge 20.00 m |

Flachdächer ohne Attika

Ausnutzungsziffer	0.35
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	7.50 m
Max. Gebäudelänge	20.00 m

- | | | |
|-------------------------|----------|---|
| 5 Gestaltung | Dachform | geneigte Dächer (Sattel- und Walmdächer), Pult- und Flachdächer ohne Attika |
| 6 Empfindlichkeitsstufe | ES II | |

§ 3 2-geschossige Wohnzone W 2

- | | |
|------------|--|
| 1 Zweck | Normale Wohnzone |
| 2 Nutzung | Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe |
| 3 Bauweise | Alleinstehende Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser, Reihen-, Gruppen- und Mehrfamilienhäuser |

4 Baumasse

Geneigte Dächer

Ausnutzungsziffer	0.35
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	6.50 m
Firsthöhe	10.00 m
Max. Gebäudelänge	20.00 m

Pulldächer

Ausnutzungsziffer	0.35
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	7.50 m / 6.50 m
Max. Gebäudelänge	20.00 m

Flachdächer ohne Attika

Ausnutzungsziffer	0.35
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	6.00 m
Max. Gebäudelänge	20.00 m

Reihen-, Gruppen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser

Ausnutzungsziffer	0.45
Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe	analog der Dachformen
Max. Gebäudelänge	25.00 m

- | | | |
|-------------------------|-----------|---|
| 5 Gestaltung | Dachform: | geneigte Dächer (Sattel- und Walmdächer), Pult- und Flachdächer ohne Attika |
| 6 Empfindlichkeitsstufe | ES II | |

§ 4 Kernzone

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 1 Zweck | Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und Schutz traditioneller und architektonisch wertvoller Bauten sowie sorgfältiger Einordnung von Um- und Neubauten | |
| 2 Nutzung | Wohnbauten, öffentliche Bauten sowie traditionelle Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe | |
| 3 Bauweise | Neu-, Um- und Anbauten sowie Renovationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Stellung der Baute den dörflichen und herkömmlichen Charakter zu wahren und sich harmonisch in die bestehende Bebauung einzufügen | |
| 4 ..Baumasse | Ausnutzungsziffer | 0.55 |
| | Geschosszahl | 2 |
| | Max. Gebäudehöhe | 7.00 m |
| | Max. Gebäudelänge | 30.00 m |
| 5 Gestaltung | Stellung | abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände) |
| | Dachform | Symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung |
| | Dachneigung | 35° bis max. 45° aT mit traditionellen Dachvorsprüngen |
| | Bedachung | naturrote Tonziegel Typ Mulden oder Biber-schwanz |
| | Dachaufbauten | Gestattet sind Einzellukarnen, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. |
| 6 Empfindlichkeitsstufe | - | ES III |

§ 5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- | | | |
|-------------------------|--|--------|
| 1 Zweck | Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen | |
| 2 Nutzung | Oeffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen | |
| 3 Baumasse | Ausnutzungsziffer | keine |
| | Max. Gebäudehöhe | 9.00 m |
| 4 Umgebung | Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Bepflanzungen sind mit stand-ortheimischen Pflanzen auszuführen. | |
| 5 Empfindlichkeitsstufe | - | ES III |

§ 6 Reservezone

- | | |
|--------------------------|--|
| 1 Zweck | Reserve für eine spätere Erweiterung der Wohnzone bei ausgewiesenem Bedarf. |
| 2 Besondere Bestimmungen | Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen. |
| 3 Empfindlichkeitsstufe | ES II |

§ 7 Landwirtschaftszone

- | | |
|-------------------------|---|
| 1 Zweck | Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz 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 und PBG. |
| 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. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen |
| 4 Baumasse | Unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen und Bedürfnisse:
Geschosszahl 1 bis 2
Max. Gebäudehöhe 7.50 m
Max. Höhe Silos 12.00 m |
| 5 Gestaltung | Dachform In der Regel Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.
Bedachung Je nach bestehenden Bauten und Umgebung rote oder braune Tonziegel oder Eternit. |
| 6 Silos | Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig. |
| 7 Ausnahmen | Ausnahmen sind möglich, sofern mit ihnen eine bessere Gesamtlösung entsteht. |
| 8 Empfindlichkeitsstufe | ES III |

§ 8 Uferschutzzone

- 1 Zweck Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
- 2 Abgrenzung Innerhalb des Baugebietes beträgt die Zonenbreite je 10 m ab Mitte Gewässer, ausserhalb 10 m ab mittlerer Wasserstandslinie. Wenn keine Uferschutzzone ausgemessen ist, gelten die kantonalen Bestimmungen.
- 3 Nutzung Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie Mähen der Borde, Verjüngen und Durchlichten der Ufergehölze usw.
- 4 Zonengrenze Innerhalb des Baugebietes gilt die Uferschutzzone als zum Baugebiet gehörend. Es kann an die Zonengrenze gebaut werden.
- 5 Bauten, Veränderungen Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer verlangen, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt dienen.

§ 9 Naturschutzzone Siggern

- 1 Zweck Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere
- 2 Nutzung Die Nutzung ergibt sich aus dem Personaldienstbarkeitsvertrag vom 18. Oktober 1996.

§ 10 Landschaftsschutzzone

- 1 Zweck Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit ihren Wiesen, Aeckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern.
- 2 Nutzung Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone), soweit mit dem Zweck nach Abs. 1 vereinbart.
- 3 Bauten Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.
- 4 Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten
- 5 Ausnahmen Ausnahmen bez. Abs. 3 sind für kleinere Bienenhäuser und Weideunter-

stände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

Massnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes (Heckenpflanzungen) oder des Naturhaushaltes (Renaturierungen an Bächen) sind zugelassen

§ 11 Erhaltenswerte Bauten

- 1 Zweck Bei den erhaltenswerten Bauten handelt es sich um charakteristische Bauten, welche vor allem als Bestandteil einer Häuser-gruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.
- 2 Bauten Die im Bauzonenplan bezeichneten erhaltenswerten Bauten sind in Stellung, Volumen und äusserer Form zu erhalten.
- 3 Bauliche Möglichkeit Für Um- und allfällige Neubauten innerhalb der Kernzone sind bestehende Gebäudedimensionen und -volumen sowie Lage und Stellung massgebend. Ausserhalb der Kernzone gelten die entsprechenden Zonen-vorschriften

§ 12 Archäologie

Im Scharlemattwald können archäologische Funde zu Tage treten. Bei allfälligen Vorhaben oder Funden ist die Kantonsarchäologie zu verständigen.

§ 13 Mit Abfällen belasteter Standort (Art. 32c USG)

Die stillgelegten AbfalldPONien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster (nach Art. 23 TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei der örtlichen Baukommission vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Ablagerungsstandorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

§ 14 Verfahren

Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15ff des Planungs- und Baugesetzes

§ 15 Inkrafttreten / Uebergangsrecht

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch Bau- und Justizdepartement in Kraft.
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind

§ 16 Altes Recht

Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

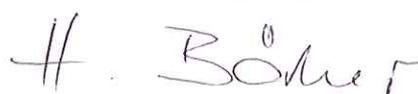
Oeffentliche Auflage vom 27. Oktober bis 25. November 1997 und vom 30. November 2006 bis 5. Januar 2007.

Beschlossen vom Gemeinderat am 23. April 1998 und 30. Oktober 2006.

Der Gemeindepräsident


Andreas Rüegger

Die Gemeindeschreiberin


Helga Börner

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2654 / 2007/287 vom 22. Dezember 1998 /

27. Februar 2007

Staatsschreiber:


Erstelldatum 30.11.2006 14:22:00

