

Metzerlen-Mariastein

Gemeinde

Baureglement

Änderung
Genehmigt durch die Gemeinde-
versammlung vom 13.12.2010.

Zonenreglement

Änderung
Öffentliche Auflage vom
15.04.2011 bis 16.05.2011.

Bau- und Zonenreglement

0. Inhalt

	Seite
1. Formelle Vorschriften	3
Geltungsbereich	3
Baukommission und Rechtsmittel	3
Baukontrolle	3
Baugebühren	3
2. Verkehrsvorschriften	4 - 5
Benennung von Strassen	4
Hausnummern	4
Freihaltung des Strassenprofils	4
Stützmauern an Gemeindestr.	4
Einfriedungen und Sichtzonen	5
Strassenabschlüsse	5
Abstellplätze	5
Anforderungen an Abstellpl. und Garagenvorplätze	5
Baustellen	5
Strassenlinien	5
Strassenlinie bei Kleinbauten	6
3. Vorschriften über Ästhetik	6
Brandruinen und Brandmauern	6
4. Baureglement	6
Arealüberbauungen	6
Archäologische Fundstellen	6
Hecken	6
Bäume und Sträucher	6
Sende- und Empfangsanlagen	7
Solaranlagen	7
5. Wintergärten	7
Wintergärten	7
6. Zonenvorschriften	8 - 15
Unterteilung Zonenplan	8
Zonenvorschriften	8
Nutzungsbestimmungen der Zonen	8
Kernzone KE2	9
Erhaltungszone EZ	9
Wohnzone W2a, W2a Paradies und W2b, W2Plus	10
Zone für öfftl. Bauten ÖBA	10
Gewerbezone GW	10
Hofstatt, Freihaltezone	11
Gewächshauszone	11
Ortsbildschutzzone Mariastein	11
Ortsbildschutzzone Metzleren	11
Waldrandzone	11
Pferdesportzone	12
Landwirtschaftszone im Siedlungsgebiet	12
Landwirtschaftszone ausserhalb dem Siedlungsgebiet	12
Landschaftsschutzzone	13
Vorranggebiete Natur- und Landschaft	13
Uferschutzzone	14
Grundwasserschutzzone	14
Belastete Standorte	14
Baustellenabfälle	14
Kulturobjekte	15
7. Ausnahmegewilligung	15
8. Schlussbestimmungen	16
Aufhebung bisherigen Rechts	16
Inkrafttreten	16
Genehmigungs- und Auflagedaten	16

Anhang

Geschützte archäologische Fundstellen
 Geschützte Kulturobjekte
 Erhaltenswerte Kulturobjekte
 Naturobjekte



Bau- und Zonenreglement

Die Gemeinde Metzerlen-Mariastein

- gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 -

erlässt:

1. Formelle Vorschriften

- | | | | |
|---------------------------------------|------------|---|----------|
| Geltungsbereich | § 1 | Dieses Reglement enthält, in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978, Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde. | § 1 KBV |
| Baukommission und Rechtsmittel | § 2 | ¹ Die Anwendung des Bau- und Zonenreglements sowie der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.

² Gegen Verfügungen, Entscheide und Beschlüsse der Baukommission kann innert 10 Tagen nach Erhalt beim Bau- und Justizdepartement schriftliche Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. | § 2 KBV |
| Baukontrolle | § 3 | ¹ Der Bauherr bzw. dessen Vertreter hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden: <ul style="list-style-type: none">▪ Baubeginn▪ Errichtung des Schnurgerüstes▪ Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen, vor Schliessung der Baugruben▪ Fertigstellung von Grabungsarbeiten an öffentlichen Anlage▪ Vollendung des Rohbaus▪ Vollendung aller Bauarbeiten
² Die Baukontrollen sind von der Baukommission resp. von der beauftragten Stelle vorzunehmen. | § 12 KBV |
| Baugespann und Terrainquoten | § 4 | ¹ Das Baugespann und die Höhenquoten werden aufgrund der Gesuchsunterlagen durch ein Vermessungsbüro auf Kosten der Bauherrschaft kontrolliert. Die Baukommission erteilt den Auftrag.

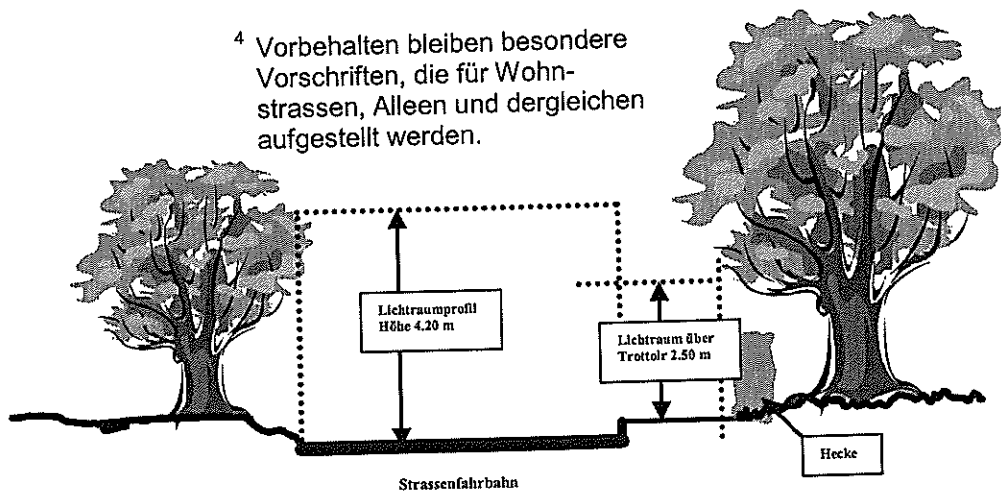
² Für untergeordnete Projekte kann die Baukommission eine Ausnahme erteilen. | |
| Gebühren | § 5 | ¹ Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche, die Überwachung der Bauten und die Baukontrollen eine Bearbeitungsgebühr.

² Die Höhe der Gebühr ist im Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -Gebühren geregelt (Gemeindereglement 7.6).

³ Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren, Benutzung von öffentlichem Strassenareal, Grabarbeiten im öffentlichen Strassenareal etc. sind im Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -Gebühren geregelt (Gemeindereglement 7.6). | § 13 KBV |

2. Verkehrsvorschriften

- Benennung der Strassen** § 6 Die Strassen und Wege werden vom Gemeinderat mit Namen versehen. § 46-52 KBV
- Hausnummern** § 7 ¹ Die Nummerierung der Gebäude erfolgt durch die Baukommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
² Die obligatorische Hausnummer wird kostenlos durch die Gemeindeverwaltung abgegeben.
- Freihaltung des Strassenprofils** § 8 ¹ Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. § 46-52 KBV
² Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.
³ Bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind:
▪ Einfriedungen, Bäume, Sträucher und Pflanzungen
▪ Materiallager und dergleichen unzulässig, wenn sie die Übersicht auf den öffentlichen Strassen beeinträchtigen.
⁴ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.



Stützmauern an Gemeindestrassen, Einfriedungen und Sichtzonen

- § 9 ¹ Die Höhe von Stützmauern und massive Einfriedungen darf 100 cm nicht übersteigen. Bei topographisch ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen gestatten, wenn für das Orts- und Strassenbild daraus keine Nachteile entstehen. § 49 KBV
² Bei Strassen ohne Trottoir ist zwischen dem Fahrbahnrand und der massiven Einfriedung oder einer Stützmauer ein Abstand von 50 cm einzuhalten (Bankett).
³ Entfernbarere Einfriedungen wie Holzzäune, Maschenzäune und Lebhage oder ähnliches dürfen direkt der Grenze entlang von Strassen erstellt werden. Die Höhe darf max. 2.00 m betragen.
⁴ Die verkehrstechnische Übersicht bei Strasseneinmündungen, Kurven und Ausfahrten ist zu gewährleisten. Bei Behinderung oder Bedarf des Bankettes durch die Gemeinde, ist die Entfernung auf Kosten des Liegenschaftsbesitzers vorzunehmen.

- Strassenabschlüsse an Gemeindestrassen** § 10 ¹ Strassenabschlüsse entlang von Gemeindestrassen sind entsprechend dem Standard der Erschliessungsstrasse zu erstellen. Für abweichende Varianten erteilt die Baukommission eine Weisung für die Ausführung. § 49 KBV
- ² Bei Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang von öffentlichen Strassen darf die Böschungsneigung das Verhältnis von 2 : 3 (Höhe : Grundlinie) nicht übersteigen.
- ³ Bei Abgrabungen muss von der Strassenlinie ein Bankett von 50 cm belassen werden. Die Höhe von Stützmauern (bei Abgrabungen) wird im Einzelfall aufgrund von topographischen, statischen, geologischen und ästhetischen Kriterien von der Baukommission bestimmt.
- Abstellplätze** § 11 ¹ Bei Bauten und baulichen Anlagen sind pro Einfamilienhaus mindestens 2 Abstellplätze zu erstellen. Darüber hinaus gelten die kantonalen Bestimmungen. § 42 KBV
- ² Der Abstand von rechtwinklig zur Strasse stehenden Garagen mit Toreinfahrt muss bis zur Strassenlinie mindestens 5 m betragen.
- ³ Die oberirdischen Abstellplätze haben, wenn sie einzeln errichtet werden, eine Grösse von 5.0 m x 3.0 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die quer zur Strasse in einer Reihe erstellt werden, hat die Grösse 5.0 m x 2.5 m zu betragen. Die Baukommission kann in Ausnahmefällen abweichende Masse bewilligen.
- Anforderungen an Abstellplätze und Garagenvorplätze** § 12 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fließen kann. Vorbehalten bleiben Vorschriften über den Grund- und Quellwasserschutz und die Richtlinien für die Entwässerung von Liegenschaften des Verbandes Schweizerischer Abwasserfachleute.
- Baustellen** § 13 ¹ Die Beanspruchung von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung durch die Baukommission, die hierfür eine Gebühr erhebt, die dem Umfang der Benützung entspricht (gemäss Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und – Gebühren vom 22. Februar 2005). § 65 und § 66 KBV
- ² Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.
- Strassenlinien** § 14 ¹ Auf dem gesamten Gemeindegebiet gilt entlang von Gemeindestrassen eine Baulinie von 4.00 m. Abweichungen sind im Strassen- und Baulinienplan festgehalten. § 46 KBV
- ² Im Bereiche der Kantonsstrassen beträgt die Baulinie 6.00 m. Abweichungen sind im Strassen- und Baulinienplan festgehalten.
- Strassenlinie für eingeschossige Kleinbauten in allen Zonen entlang von Gemeindestrassen** § 15 Entlang von Gemeindestrassen gilt für eingeschossige, unbeheizte Kleinbauten (freistehend oder angebaut) und für Garagen, welche parallel zur Strasse stehen, eine Baulinie von 2.50 m.

3. Vorschriften über Ästhetik

- Brandruinen und Brandmauern** § 16 ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind, innert einer von der Baukommission festgesetzten, angemessenen Frist, zu entfernen oder wiederherzustellen. § 54 und § 63 KBV
- ² Die Baukommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

4. Baureglement

- Arealüberbauungen** § 17 Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die zonenmässige Ausnützungsziffer nicht erhöht werden.
- Archäologische Fundstellen** § 18 ¹ Geschützte archäologische Fundstellen: Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen. § 5 und § 17 Kulturdenkmäler-Verordnung
- ² Die Liste der auf dem Gemeindegebiet geschützten archäologischen Fundstellen befindet sich im Anhang.
- Hecken** § 19 Gemäss § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.
- Bäume und Sträucher** § 20 ¹ In allen Bauzonen sind Neupflanzungen von Bäumen und hochwachsenden Sträuchern nur in begrenzter Höhe gestattet. Vorbehalten bleiben die Vorschriften gemäss EG ZGB § 255 und § 262. EG ZGB §§ 255 und 262
- ² Immergrüne Kiefern- und Tannenbäume: max. Höhe 4.50 m
- ³ Laubbäume und hochwachsende Sträucher: max. Höhe 7.50 m.

Sende- und Empfangsanlagen

- § 21** ¹ Satelliten-Empfangsanlagen dürfen in allen Zonen nicht auf Dächern angebracht werden. Bei Montagen an der Fassade ist die farbliche Gestaltung der Fassade anzupassen.
- ² Ausser in der Ortsbildschutzzone sind die Anlagen bis zu einem Ø von 80 cm nicht bewilligungspflichtig.
- ³ Anlagen in der Ortsbildschutzzone und abweichende Anlagen (Grösse, Montageort) sind bewilligungspflichtig und können durch die Baukommission bewilligt werden, wenn das Strassenquartier- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- ⁴ Dachantennen (Rechen) werden nicht bewilligt.
- ⁵ Übrige Antennenanlagen (z.B. Kurzwellen-Funk) sind bewilligungspflichtig. Dem Baugesuch sind die entsprechenden Konzessionen des BAKOM beizulegen (Amateurfunkkonzession, Anlagenkonfirmität).

Solaranlagen

- § 22** ¹ Alle Solaranlagen für die Warmwasser- und Raumheizung und Photovoltaikanlagen benötigen eine Baubewilligung.
- ² Die Anlagen sind ausserhalb der Ortsbildschutzzone in allen Bauzonen gestattet. Sie sind so zu gestalten, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten. Bis zu einer Fläche von 25 m² wird auf eine Publikation verzichtet.
- ³ Für Anlagen innerhalb der Ortsbildschutzzonen ist die Stellungnahme des Amtes für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz einzuholen.

5. Wintergärten

Wintergarten

- § 23** ¹ Der Wintergarten ist ein mehrheitlich verglaster Gebäudeteil, der ausserhalb der isolierten Fassade angebaut ist.
- ² Der Wintergarten ist nicht ganzjährig bewohnbar und darf nicht an die Gebäudeheizung angeschlossen werden. Er dient der nachweislichen Verbesserung der Energiebilanz.
- ³ Der Wintergarten ist in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen. Die Gestaltung ist so zu wählen, dass der Wintergarten zusammen mit dem Gebäude eine Einheit bildet.
- ⁴ Die verglaste Dachfläche wird nicht zu den Dachflächenfenstern gerechnet. Voraussetzung ist eine ästhetisch befriedigende Lösung.
- ⁵ Der Wintergarten gemäss obiger Definition zählt nicht zur Bruttogeschossfläche.
- ⁶ Die Baukommission kann Richtlinien über Gestaltung und weitere Anforderungen erlassen.

6. Zonenvorschriften

Unterteilung Zonenplan § 24 ¹ Auf dem Gemeindegebiet von Metzleren-Mariastein werden die folgenden Nutzungszonen ausgedehnt:

² Der Bauzonenplan scheidet folgende Nutzungszonen aus:

KE2	Kernzone, zweigeschossig
EZ	Erhaltungszone
W2a P	Wohnzone, zweigeschossig Paradies
W2a	Wohnzone, zweigeschossig
W2b	Wohnzone, zweigeschossig
W2bPlus	Wohnzone, zweigeschossig, plus ein anrechenbares Dachg.
OBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
GW	Gewerbezone
	Hofstattzone, Freihaltezone
	Gewächshauszone
	Ortsbildschutzzone Kloster Mariastein
	Ortsbildschutzzone Metzleren
	Waldrandzone
	Pferdesportzone
LW	Landwirtschaftszone im Siedlungsgebiet
	Landwirtschaftszone ausserhalb Siedlungsgebiet
	Kommunale Landschaftsschutzzone
	Kommunale Vorranggebiete Natur + Landschaft
	Kommunale Uferschutzzone
	Grundwasserschutzzonen
	Belastete Standorte

Zonenvorschriften

§ 25 ¹ Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 27 - 34 PBG.

§§ 27-34
PBG

² Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach den §§ 26 - 43 dieses Reglements.

Nutzungsbestimmungen einzelner Zonen

§ 26 Übersicht einzelner Nutzungsbestimmungen:

Zone	KE2	W2a Paradies	W2a	W2b	W2bPlus	ÖBA	LW (im Siedlungsgebiet)	EZ
Geschlosszahl	2*	2	2	2	2 Normal-geschosse + 1 anrechenbares Dachgeschoss	3	2	2
Firsthöhe ab OK EG	der Umgebung angepasst	8.00 m	8.00 m	10.00 m	frei	14.00 m	14.00 m	14.00 m
Gebäudehöhe	7.50 m	7.50 m	7.50 m	7.50 m	8.00 m	10.50 m	7.50 m	7.50 m
Gebäudelänge	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Ausnutzungsziffer	keine	0.4	0.4	0.45	ergibt sich aus der Geschlosszahl und dem best. Gebäude-grundriss	keine	keine	keine
Grünflächenziffer a)	20%	40%	40%	40%	40%	40%	20%	20%
Dachneigung Hauptgebäude	mind. 40°	frei	18 - 45°	18 - 45°	18 - 45°	18 - 45°	25 - 45°	mind. 40°
Dachgestaltung Hauptgebäude	Satteldach	frei	Sattel-, Walm- und Pultdach***				Satteldach	Satteldach
Dachgestaltung Nebengebäude	Satteldach**	frei	frei	frei	frei	frei	Satteldach**	Satteldach**
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II	ESII	ESII	ESII	ESII	ESII	ESII	ESII
* =	Bei der Hanglage über 8% ist das Sockelgeschoss nicht anrechenbar, wenn die Sockelhöhe höher als 1.50 m ist. In diesem Fall gilt eine Gebäudehöhe von 9.00 m.							
** =	Abweichungen der Dachgestaltung von Nebengebäuden in Absprache mit der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung.							
*** =	Der höhere Fassadenteil muss bei Pultdächern Richtung "Berg/Hang" zeigen.							
a) =	Das Baumäquivalent beträgt in obigen Zonen 20 m ² pro Baum.							

Besondere Bestimmungen der Kernzone KE2

- § 27 ¹ **Zweck:**
Die Ausscheidung der Kernzone bezweckt die Erhaltung des Orts- und Strassenbildes und den Schutz der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten und ihrer Umgebung.
- ² **Eingliederung:**
Um- und Neubauten müssen sich sinnvoll in das Orts- und Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen. Dies gilt vor allem für:
- die Stellung
 - die kubische Form
 - die Dachneigung
 - die Proportionen
 - die Dachfarbe
 - die Fassadengestaltung
 - das Baumaterial
 - die äussere Farbgebung
 - die Vorplatzgestaltung
- ³ **Reklamen:**
Störende Reklamen (insbesondere Leuchtschriften) und Schriften sowie freistehende Garagen sind auf der Strassenseite nicht gestattet.
- ⁴ **Nutzung:**
In der Kernzone sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Für Neubauten und Umbauten gelten die folgenden Vorschriften:
- ⁵ **Bauweise:**
offen
- ⁶ **Dachaufbauten und Dachflächenfenster:**
Im Dachgeschoss sind sorgfältig angepasste Dachaufbauten zulässig.
- ⁷ **Dachaufbauten/Dachflächenfenster:**
Die Fläche der Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf, im Aufriss gemessen, nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen. Strassenseitige Dachflächenfenster sind nur gestattet, wo sie für das Ortsbild keinen Nachteil ergeben.
- ⁸ **Dacheinschnitte:**
Dacheinschnitte sind generell nicht gestattet.

Besondere Bestimmungen der Erhaltungszone EZ

- § 28 ¹ **Zweck:**
Erhaltung sowie massvolle Nutzung des bestehenden Gebäudes an der Rotbergstrasse.
- ² **Nutzung:**
In der Erhaltungszone sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- ³ **Bauweise:**
Gemäss vorhandenem Baubestand. Aus- und Anbauten haben sich der Bauweise der Kernzone anzupassen.

Besondere Bestimmungen der Wohnzonen W2a, W2a Paradies, W2b und W2bPlus

- § 29 ¹ **Wohnzone W2a und W2a Paradies**
In der Wohnzone W2a sind Wohnbauten und quartierspezifische Dienstleistungsbetriebe wie Architekturbüros, Coiffeursalons, Treuhandbüros, usw. zulässig. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren.
Es gilt folgende Nutzungs- und Gestaltungsvorschrift:
▪ Ein- und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise.
- ² **Wohnzone W2b**
Die Wohnzone W2b ist eine gemischte Bauzone für Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind der Bauweise der Zone anzupassen.
Es gilt folgende Nutzungs- und Gestaltungsvorschrift:
▪ Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser bis max. 6 Wohneinheiten in offener Bauweise.
- ³ **Wohnzone W2bPlus**
Die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss der Zone W2b entfallen für die Zone W2bPlus.
- ⁴ **Dacheindeckung**
Steildächer sind in ortsüblichen, nicht glänzenden, Materialien und in folgenden Farben einzudecken: rot, braun, patiniert, dunkelgrau (nicht in hellgrau), oder anthrazith. Vor Eindeckung des Daches ist der Baukommission ein Bedachungsmuster vorzulegen.
- ⁵ **Eindeckungen mit Energiegewinnungsfunktion**
Über Eindeckungen mit Energiegewinnungsfunktionen entscheidet die Baukommission gemäss den Kriterien von obigem Absatz und § 19 a des Baureglements.
- ⁶ **Flachdächer (W2a, Paradies)**
Hauptgebäude mit Flachdach sind extensiv zu begrünen.
- ⁷ **Offene Bauweise**
Die offene Bauweise darf durch An- und Nebenbauten in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt werden.

Besondere Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

- § 30 Für eine in Art und Ausmass abweichende bauliche Nutzung ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

Besondere Bestimmungen der Gewerbezone GW

- § 31 Zonen- und Gestaltungsplan Käppeli mit Sonderbauvorschriften, RRB Nr. 1972 vom 01.07.1986.

Besondere Bestimmungen der Hofstattzone, Freihaltezone

- § 32 ¹ **Zweck:**
Erhalten und ergänzen von bestehenden Hofstattflächen mit den dazugehörigen Nebenbauten.
- ² **Nutzung:**
Landwirtschaft- und Gartennutzung
- ³ **Bauten:**
Eingeschossige, nicht bewohnte Bauten, die der Tierhaltung und Gartennutzung dienen.
max. Gebäudehöhe 3.00 m
max. Gebäudegrundfläche 20.00 m² (pro Einzelbau)

Besondere Bestimmungen der Gewächshauszone

- § 33 Zugelassen sind Bauten, die der Garten- und Freizeitnutzung dienen, unter anderem Gewächshäuser, mit einer maximalen Höhe von 4.50 m.

Besondere Bestimmungen der Ortsbildschutzzone Kloster Mariastein

- § 34 ¹ **Zweck:** § 36 PBG
Zum Schutz und zur Erhaltung des Klosters Mariastein mit seinen Anlagen wird, gestützt auf § 36 PBG, eine spezielle Ortsbildschutzzone „KLOSTER MARIASTEIN“ ausgeschieden.
- ² **Nutzung:**
Innerhalb der Ortsbildschutzzone sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die der Erhaltung und Förderung des Klosterbetriebes dienen.
- ³ **Gestaltung:**
Sämtliche Um- und Neubauten müssen sich sinnvoll in die herkömmliche Bauweise einfügen. Dies gilt vor allem für:
- die Stellung
 - die kubische Form
 - das Volumen
 - die Dachneigung und die Dachfarbe
 - die Fassadengestaltung
 - das Baumaterial
 - die äussere Farbgebung
 - die Aussenraumgestaltung
- ⁴ **Denkmalpflege und Ortsbildschutz:**
Für Bauvorhaben an geschützten Bauten ist die kantonale Denkmalpflege zuständig. Übrige Bauvorhaben in der Zone sind in der Projektierungsphase der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Besondere Bestimmungen der Ortsbildschutzzone Metzlerlen

- § 35 ¹ Die Ortsbildschutzzone Metzlerlen ist anderen Nutzungszonen überlagert. Neubauten und Umbauten haben sich bezüglich Volumen und Dachformen, Dachflächenfenster, Fassadengestaltung, Materialien und Farbgebung entsprechend ihrem jeweiligen Standort ins Dorfbild einzugliedern.
- ² **Denkmalpflege und Ortsbildschutz:**
Für Bauvorhaben an geschützten Bauten ist die kantonale Denkmalpflege zuständig. Übrige Bauvorhaben in der Zone sind in der Projektierungsphase der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Bestimmungen der Waldrandzone

- § 36 Für Bauten und baulichen Anlagen gelten die Waldabstände gemäss PBG § 141 und § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand.

Besondere Bestimmungen der Pferdesportzone

- § 37 ¹ Die Pferdesportzone ist bestimmt für einen Pferdedressurplatz mit den entsprechenden Anlagen auf GB-Nr. 1200.
- ² Zugelassen sind eingeschossige, nicht bewohnte Bauten, die der Tierhaltung dienen. Max. Gebäudehöhe 3.00 m, max. Gebäudegrundfläche 20.00 m² (pro Einzelbau).
- ³ Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige zu beschränken.
- ⁴ Die Anlage ist optimal in die Landschaft einzugliedern. Zwischen dem Dressurplatz und der Landwirtschaftszone ist auf einem Landstreifen von 6 m Breite eine naturnahe Randbepflanzung zu erstellen.
- ⁵ Bei Aufgabe der Pferdehaltung ist diese Zone wieder im Nutzungsplanverfahren der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Bauten und Einrichtungen sind, soweit sie nicht den Vorschriften der Landwirtschaftszone entsprechen, zu entfernen.

Besondere Bestimmungen der Landwirtschaftszone LW (im Siedlungsgebiet)

- § 38 ¹ Die landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie möglichst wenige Immissionen, insbesondere wenig üble Gerüche, erzeugen. Diese müssen für die Nachbarschaft zumutbar sein. Insbesondere sind grössere Zucht- und Mastställe für Schweine und Geflügel unzulässig, wenn sie für die Nachbarschaft unzumutbare Lärm- und Geruchsmissionen zur Folge haben. § 37 PBG
- ² Bauten sind so zu stellen und zu gestalten, dass sie sich gut in die charakteristische Siedlungsstruktur einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Besondere Bestimmungen der Landwirtschaftszone LW (ausserhalb Siedlungsgebiet)

- § 39 ¹ **Zweck:** Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft, sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. § 37 bis PBG
- ² **Nutzung:** Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des RPG und PBG. Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Bau- und Justizdepartement zuständig.

- 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.

Geschosszahl	max. 2 G
Gebäudehöhe talseitig	max. 7.50 m
Silos	max. 12.00 m Höhe
Dachform	Sattel- oder Krüppelwalmdächer
Dachneigung	Min. 25° / max. 45°
Silobauten sind je nach Standort dunkelbraun oder grün einzufärben, möglichst unauffällig zu platzieren und durch geeignete Umpflanzung abzudecken. Anschriften sind nicht zulässig.	
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.	

Besondere Bestimmungen der Kommunalen Landschaftsschutzzone

- § 40 ¹ **Zweck:** Erhaltung der unverbauten Landschaft mit ihren typischen Landschaftselementen. Die Landschaftsschutzzone ist teilweise dem kantonalen oder kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.
- ² **Nutzung:** Gemäss Grundnutzung der Landwirtschaftszone (§ 35 und § 36) soweit mit den Zielen nach Absatz 1 vereinbar.
- ³ **Bauten und Anlagen:** Bauten und bauliche Anlagen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Anlagen sind möglich.
- ⁴ **Ausnahmen:** Ausnahmen von Absatz 3 (z.B. für einzelne kleinere Bauten bis 30 m² Grundfläche und 3 m Höhe, für Einzäunungen sowie Schutzvorrichtungen für Obstanlagen und den Rebbau) sind möglich, wenn sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind, oder der Schaffung von naturnahen Biotopen dienen. Terrainveränderungen in Sinne § 17 NVH sind möglich sowie Sanierungen der bestehenden Entwässerungen.

§ 36 PBG

Besondere Bestimmungen der Kommunalen Vorranggebiete Natur- und Landschaft

- § 41 ¹ **Zweck:** Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Detaillierte Ziele sind im Naturkonzept beschrieben. Die kommunalen Vorranggebiete Natur- und Landschaft sind der Landwirtschafts- bzw. der Landschaftsschutzzone überlagert.
- ² **Nutzung:** Gemäss Grundnutzung der Landwirtschaftszone (§ 35 und § 36), soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt.
- ³ **Vereinbarungen:** Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahme des Bundes und des Kantons ist durch den Gemeinderat oder durch eine von ihm beauftragte Instanz sicherzustellen.

Besondere Bestimmungen der kommunalen Uferschutzzone

§ 42 ¹ **Zweck:**
Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.

² **Nutzung:**
Zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw.

³ **Bauten und Anlagen:**
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 den notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.

Grundwasserschutzzonen

§ 43 Verweis auf das kommunale Schutzzonenreglement vom 14.08.1995 bzw. auf dessen Aufhebung aller Quellschutzzonen und deren Neuauflage für die Riedquelle der Wasserversorgung Metzleren-Mariastein, für die Sternenbergsquelle der Wasserversorgung Hinteres Leimental (WHL) und für die Kipfmattquelle der Wasserversorgung Rodersdorf, welche im Jahre 2008 durchgeführt wird.

Belastete Standorte durch Abfälle

§ 44 ¹ **Beschreibung:**
Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) 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.

² **Handlungsanweisung:**
Bei durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aus-hub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

Baustellenabfälle

§ 45 Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).

Kulturobjekte geschützt/ erhaltenswert

- § 46 ¹ **Generelle Vorschriften:**
Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die 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.
- ² **Geschützte Objekte:**
Die im Zonenplan als geschützte 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, 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.
- ³ **Erhaltenswerte Objekte:**
Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welche 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 Häusergruppe führen.
- ⁴ **Einzelne Objekte**
Die Liste der auf dem Gemeindegebiet geschützten und erhaltenswerten Objekten befindet sich im Anhang.

7. Ausnahmen

- Ausnahmebewilligung** § 47 ¹ Abgesehen von den in diesem Reglement besonders genannten Ausnahmebewilligungen kann die Baukommission bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden. § 138 PBG
- ² Gesuche um Ausnahmebewilligungen jeder Art sind mit dem Baugesuch zu publizieren.
- ³ Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baukommission im Grundbuch angemerkt werden können.

8. Schlussbestimmungen

Aufhebung des bisherigen Rechts

§ 48 Mit dem Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements werden das Bau- und Zonenreglement vom 30. November 1993 alle diesem Reglement widersprechenden Bestimmungen aufgehoben.

Inkrafttreten

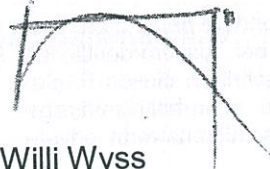
- § 49 ¹ Das Bau-Reglement tritt, nachdem es von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt ist, auf den 01.01.2011 in Kraft.
- ² Die Zonenvorschriften treten nach der öffentlichen Auflage und der Genehmigung durch den Regierungsrat vom 20.12.2011 in Kraft.
- ³ Es findet Anwendung in allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

Genehmigungs- und Auflagedaten:

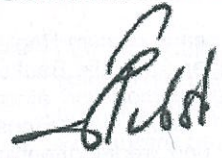
Auflageverfahren Siedlungsgebiet	17. September bis 27. Oktober 1999
Genehmigung Bau-Reglement durch die Gemeindeversammlung	11. Dezember 2000
Genehmigung Revision Ortsplanung durch den Regierungsrat	4. Dezember 2001 mit Beschluss Nr. 2001/2346
Auflageverfahren Gesamtplan	26. Februar bis 28. März 2001
Genehmigung Bauzonenplan "Rotbergstrasse", Erhaltungszone GB-Nr. 1625	03. Juli 2007 Mit Beschluss Nr. 2007/1157
Genehmigung Gesamtplan und den zugehörigen Zonenvorschriften durch den Regierungsrat	13. August 2007 mit Beschluss Nr. 2007/1376
Änderungen/Anpassungen Baureglement	Genehmigung Gemeindeversammlung vom 13.12.2010.
Auflageverfahren Änderungen/Anpassungen Zonenreglement	Von 15. April 2011 bis 16. Mai 2011
Genehmigung Änderungen/Anpassungen Zonenreglement durch den Regierungsrat	20. Dezember 2011 mit Beschluss Nr. 2011/2650

FÜR DIE GEMEINDE METZERLEN-MARIASTEIN

30. Mai 2011
Gemeindepräsident


Willi Wyss

Gemeindeschreiberin


Erna Probst

Staatsschreiber





Anhang

Geschützte archäologische Fundstellen (Liste vom 24.06.2011)

Nr.	Lage	Objekt	Koordinaten	GB-Nr.
85/6	Uf Ruggligen (Steinhollen)	Frühmittelalterliche Gräber (unter Altertümerschutz, RRB 5696 vom 29.12.1944)	602 700/257 750	5232, 5233, 5234, 5235, 5236
85/7	Uf de Gobe	Grabhügel unbekannter Zeitstellung (vermutet)	601 000/257 540	5129, 5130, 5131, 5132, 5133
85/8	Chilweg	Ehemalige mittelalterliche Kirche	601 350/257 025	5098
85/9	Dubacker (Steinhollen)	Römischer Gutshof (vermutet)	602 825/257 640	5315, 90161
85/10	Rotbergstrasse (Gemeindehaus)	Ehemalige Kapelle mit Friedhof	602 080/257 270	1719
85/11	Bitzi	Mittelalterliche Schmiede (vermutet)	602 400/257 450	5299, 5300, 5304, 90158
85/21	Chastelboden	Prähistorische Höhensiedlung, mittelal- terliche Burgstelle (vermutet)	600 650/256 300	5036
85/22	Niderholz	Grabhügel unbekannter Zeitstellung (vermutet)	602 00/258 365	5166

Geschützte Kulturobjekte (Liste vom 30.10.2000)

Nr.	Lage	Objekt	GB-Nr.
2477/4	Sant Annefeld	Kapelle St. Anna	5266
2477/23	Sant Annefeld	Kreuzweg bei der St. Anna-Kapelle	5265
2477/21	Metzerlenstrasse	Bildstöckli an der Metzerlenstrasse Maria mit Kind	1962
2477/27	Boden	Steinkreuz an der Strasse Mariastein-Metzerlen	5279
2477/22	Tagweid (Rotberg)	Bildstöckli an der Rotbergstrasse Sebastian aus Ton (Zufahrt Hof/Jugendburg Rotberg)	5346
2477/31	Rotberg	Jugendburg Rotberg	5347
2477/8	Bitzigasse	Bauernhaus an der Bitzigasse 4	1622
2477/24	Chilweg	Wegkreuz bei der ehemaligen, mittelalterlichen Pfarrkirche	5098
2477/2	Kloster Mariastein	Klosterkirche (Fassade und Innenteil)	1246
2477/3	Kloster Mariastein	Kloster	1246
2477/12, 18	Klosterplatz	Bauernhaus Klosterplatz 22, inkl. Abt- wappen	1245
2477/28	Klosterplatz	Ehem. Klosterschmiede, Klosterplatz 21	1246
2477/11, 16, 17	Paradiesweg	Kurhaus Kreuz, Paradiesweg, inkl. Abt- wappen Ost- und Südfassade	2026
2477/7	Mariasteinstrasse	Wohnhaus Mariasteinstrasse 1	1617
2477/6, 29, 30	Rodersdorfstrasse/ Hauptstrasse	Wohnhaus und Ökonomiegebäude "Pariserhof", Hauptstrasse 11, 11A und 11B	1667
2477/5	Rodersdorfstrasse	Bauernhaus, Rodersdorfstrasse 7	1669
2477/9	Burgstrasse	Wohnhaus, Burgstrasse 2	1794
2477/1	Rotbergstrasse	Pfarrkirche, Rotbergstrasse 2	1693
2477/13	Mariasteinstrasse/ Rodersdorfstrasse	Achteckiger Dorfbrunnen "Niederdorf"	Öffentl. Areal
2477/14	Hauptstrasse/ Burgstrasse	Achteckiger Dorfbrunnen "Hinterdorf"	Öffentl. Areal
2477/15	Rotbergstrasse/ Wäschengasse	Rechteckiger Dorfbrunnen "Oberdorf"	Öffentl. Areal
2477/19	Hauptstrasse	Wirtshausschild Restaurant Kreuz	1670

Erhaltenswerte Kulturobjekte

<i>Nr.</i>	<i>Lage</i>	<i>Objekt</i>	<i>Koordinaten</i>	<i>GB-Nr.</i>
	Klosterplatz	Hotel Post, Klosterplatz 14		1717
	Klosterplatz	Wohnhaus, Klosterplatz 16		1810
	Klosterplatz	Hotel Jura, Klosterplatz 24		1783
	Klosterplatz	Wohnhaus, Klosterplatz 23		1768
	Rotberg	Bauernhof mit drei um den gepflä- sterten Hof gruppierten Bauten		5343
	Dorfmatte	Wohnhaus an der Strasse Mari- astein-Metzerlen, Mariasteinstrasse 25		5226
	Mariasteinstrasse	Bauernhaus, Mariasteinstrasse 11		1619
	Mariasteinstrasse	Bauernhaus und Schopf, Mari- asteinstrasse 4		1653
	Mariasteinstrasse	Wohnhaus und Scheune, Mari- asteinstrasse 3 + 5		1745, 1789
	Rodersdorfstrasse	Wohnhaus und Scheune, Roders- dorfstrasse 5 + 7A		1668, 1669
	Hauptstrasse/ Mariasteinstrasse	Doppelwohnhaus und Scheune, Mariasteinstrasse 2/Lagerhausweg 1		1654, 1656
	Hauptstrasse	Wohnhaus, Hauptstrasse 9		1666
	Hauptstrasse	Wohnhaus und Scheune, Haupt- strasse 7		1665
	Hauptstrasse	Restaurant Kreuz, Hauptstrasse 5		1670
	Burgstrasse	Wohnhaus, Burgstrasse 6		1676
	Burgstrasse/ Challstrasse	Restaurant Rössli und Scheune, Burgstrasse 1 + 1B		1684
	Challstrasse	Wohnhaus, Challstrasse 5		1782
	Rotbergstrasse	Gemeindehaus, Schulhaus Rotbergstrasse 1		1719
	Rotbergstrasse	Restaurant Lämmli und Scheune Rotbergstrasse 6 + 6A		1640
	Rotbergstrasse	Wohnhaus, Rotbergstrasse 8		1644
	Rotbergstrasse	Wohnhaus und Scheune, Rotberg- strasse 12		1772
	Wäschengasse	Doppel-Wohnhaus und Scheune, Wäschengasse 2/Bitzigasse 1		1649, 1650
	Bitzigasse	Bauernhaus und Scheune, Bitzigasse 2		1623

Naturobjekte

- unter kantonalem Schutz

<i>Nr.</i>	<i>Lage</i>	<i>Objekt</i>	<i>Koordinaten</i>	<i>GB-Nr.</i>
116.3	Klosterplatz	Lindenallee Klosterplatz		
116.4	Klostergarten	Lindenallee		1246

Naturobjekte

- unter Schutz der Gemeinde

<i>Nr.</i>	<i>Lage</i>	<i>Objekt</i>	<i>Koordinaten</i>	<i>GB-Nr.</i>
116.1	Chilchweg	Baumgruppe bei der ehemaligen Pfarrkirche		5098
116.2	Tagweid (Rotberg)	Baumgruppe		5346
116.5	Rodersdorfstrasse	Maulbeerbaum vor Bauerhaus, Ro- dersdorfstrasse 2		1616
116.6	Nachtweid (Rotberg)	Weiher		5339

Bau- und Zonenreglement

Gemeinde Metzerlen-Mariastein
Gemeindeverwaltung
Rotbergstrasse 1
4116 Metzerlen
Tel. 061 731 15 20 Fax 061 731 28 69
info@metzerlen.ch
www.metzerlen.ch
www.metzerlen-mariastein.ch
www.mariastein.ch