

Gemeinde Rodersdorf

Zonenreglement

**Rechtsgültiges Exemplar
gemäss RRB-Nr. 2008/120
vom 28. Januar 2008**

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 Rodersdorf folgende Bestimmungen:

§ 1 PLANUNGSBEHÖRDEN, AUFLAGEVERFAHREN UND RECHTSMITTEL

Planungsbehörde ist der Gemeinderat, vorbereitendes Organ ist die Planungskommission.

Auflage-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren richten sich nach §§ 15ff PBG.

§ 2 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

1. Zonen, Gebiete, Objekte im Bauzonenplan				Seite
• Wohnzone zweigeschossig	W2A	§	3	3
• Wohnzone zweigeschossig	W2B	§	4	4
• Ortsbildschutzzone	OS	§	5	5-6
• Kernzone	K	§	6	6-7
• Hofstattzone	H	§	7	7
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	§	8	8
• Gewerbezone	G	§	9	9
• Gestaltungspläne		§	10	9
• Spezielle Zone Pflanzlandstiftung		§	11	10
• Teilzonen- und Gestaltungsplan für Reitsport		§	12	11
• Reservezone		§	13	11
• Schutzzone Dorfbrunnenquellen		§	14	11-15
2. Zonen, Gebiete, Objekte im Gesamtplan				
• Landwirtschaftszone		§	15	16-17
• Landschaftsschutzzone ohne bauliche Nutzung		§	16	17
• Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft		§	17	18
• Naturschutzzone		§	18	18
• Spezialzone für Rebbau		§	19	19
• Wald- und Feldgehölze, Hecken, Bäche und Uferbewuchs		§	20	19-20
3. Gebäudeklassierung. Kultur- und Naturobjekte				
• Gebäudeklassierung		§	21	21-22
• Kultur- und Naturobjekte geschützt		§	22	22
• Schützenswerte Kulturobjekte		§	23	23
4. Übrige Bestimmungen / Schlussbestimmungen			§24-27	24-25
Genehmigungsvermerke				26

1. ZONEN UND GEBIETE IM BAUZONENPLAN

§ 3 WOHNZONE ZWEIFGESCHOSSIG (PBG § 30)

W2A

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1 Zweck | Normale Wohnzone |
| 2 Nutzung | Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind. |
| 3 Baumasse | <ul style="list-style-type: none"> • Ausnutzungsziffer max. 0.35 ¹⁾ • Grünflächenziffer min. 40 % • Geschoszahl max. 2 min. 1 • Gebäudehöhe max. 7.5 m • Gebäudelänge max. 25.0 m ²⁾ <p>1) Die Ausnutzungsziffer von 0.35 gilt für Einfamilienhäuser in Einzelbauweise: ab zwei Wohnungen pro Baukörper oder bei Reihen-Einfamilienhäusern und Arealüberbauungen wird ein Bonus von 0.05 gewährt.</p> <p>2) Ab einer Gebäudelänge von 15 m sind die ganzen Baukuben gestaffelt anzuordnen. Die Versetzung hat mind. 1.5 m zu betragen.</p> |
| 4 Dachgestaltung | <ul style="list-style-type: none"> • Dachform: Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer • Dachneigung: mind. 25° • Dachaufbauten/
 Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV • Dachmaterial: keine besonderen Bestimmungen |
| 5 Gebäude-
stellung | In Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild. |
| 6 An- und
Nebenbauten | Bei An- und Nebenbauten bis 30 m ² Grundfläche ist die Dachform frei. |
| 7 Empfindlich-
keitsstufe | Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung. |

§ 4 WOHNZONE ZWEIGESCHOSSIG (PBG § 30)**W2B**

- 1 Zweck** Normale Wohnzone
- 2 Nutzung** Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
- 3 Baumasse**
- Ausnutzungsziffer max. 0.35 ¹⁾
 - Grünflächenziffer min. 40 %
 - Geschosszahl max. 2 min. 1
 - Gebäudehöhe max. 7.0 m
 - Gebäudelänge max. 25 m ²⁾
- ¹⁾ Die Ausnutzungsziffer von 0.35 gilt für Einfamilienhäuser in Einzelbauweise: ab zwei Wohnungen pro Baukörper oder bei Reihen-Einfamilienhäusern und Arealüberbauungen wird ein Bonus von 0.05 gewährt.
- ²⁾ Ab einer Gebäudelänge von 15 m sind die ganzen Baukuben gestaffelt anzuordnen. Die Versetzung hat mind. 1.5 m zu betragen.
- 4 Dachgestaltung**
- Dachform: Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer
 - Dachneigung: mind. 25°
 - Dachaufbauten/
Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV
 - Dachmaterial: keine besonderen Bestimmungen
- 5 Gebäudestellung** In Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild.
- 6 An- und Nebenbauten** Bei An- und Nebenbauten bis 30 m² Grundfläche ist die Dachform frei.
- 7 Empfindlichkeitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

§ 5 ORTSBILDSCHUTZZONE (PBG § 36)**OS****ALLGEMEIN**

- 1 Zweck** Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes des Ortskernes sowie die Erhaltung und Förderung von Dienstleistungs- und Kleingewerbebetrieben sowie der dazugehörigen Wohnungen im Bereich dieses Dorfteils.
- 2 Zonenunterteilung** Die Ortsbildschutzzone wird folgenden Nutzungszonen überlagert:
- Kernzone (§ 6)
 - Hofstattzone (§ 7)
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 8),
Teil A innerhalb Ortsbildschutzzone
- 3 Zonenvorschriften für klassierte Gebäude** Innerhalb der Ortsbildschutzzone sind für die bestehenden klassierten Gebäude primär die Vorschriften der Gebäudeklassierung (§ 21) massgebend oder wegweisend. Die Vorschriften der Ortsbildschutzzone sind flankierend und ergänzend.
- 4 Gebäudestellung, Volumen** Neu-, Um- und Anbauten müssen sich hinsichtlich der Stellung, Form und Volumen harmonisch in das traditionelle Orts- und Strassenbild einfügen.
- 5 Dachgestaltung**
- Dachform: Sattelwalmdächer
 - Dachneigung: mind. 35°, max. 50°
 - Dachaufbauten:
 - Dachbauten sind gestattet, wenn sie hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft angepasst werden. Es sind nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Schleppgauben zugelassen.
 - Die Dachtraufe darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden und muss durchgehend verlaufen
 - Dachflächenfenster:
 - max. 0.8 m² Glasfläche strassenrückseitig
 - strassenseitig nicht gestattet
 - Dacheinschnitte: nicht gestattet
 - Dachmaterial: Tonziegel naturrot, altnatur, patina
- 6 Fassadengestaltung** Die Fassadengestaltung hat bezüglich Proportion, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und traditionellen Charakter zu wahren. Einzelne Fassadenelemente wie Verputze, Türen, Sprosseneinteilung, Fensterläden usw. sind in der traditionellen Weise auszuführen.

Für neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sich für das Ortsbild keine Nachteile ergeben.

- 7 Sonnenkollektoren/ Solarzellen** Sonnenkollektoren und Solarzellen sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen in die Fassadengestaltung oder die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- 8 Vorplatzgestaltung** Der Bereich zwischen Strasse und geschlossener Überbauung, die sogenannte Vorplatzzone, ist Bestandteil des inneren Dorfbildes und erfordert eine speziell sorgfältige Gestaltung. Die Vorgärten sind möglichst zu erhalten und dürfen nicht als Lager- oder Abstellplätze zweckentfremdet werden. Sie sollen in ihrer herkömmlichen Nutzung (teils als Gärten, Vorplätze oder bepflanzte Zugänge) erhalten bleiben.
- 9 An- und Nebenbauten** Bei An- und Nebenbauten bis 30 m² Grundfläche sind Pultdächer gestattet. Das Ortsbild darf jedoch dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 10 Baugesuche** Bei den Baugesuchen für Bauten in der Ortsbildschutzzone sind auch die bestehenden Nachbarhäuser darzustellen. Die Erdgeschosspläne haben die beabsichtigte Vorplatzgestaltung zu enthalten.
Alle Baugesuche im Bereich der Ortsbildschutzzone, die Fassadengestaltung sowie die Farbmuster der Bauten sind von der Planungskommission, zu Händen der Baukommission, zu begutachten.
Alle Baugesuche, welche die geschützten Bauten betreffen, sind dem Baudepartement und der kantonalen Denkmalpflege zur Bewilligung einzureichen. Bei den übrigen Bauten muss die Stellungnahme der kant. Behörden eingeholt werden.
- 11 Förderungsbeiträge** Diese werden im „Reglement über die Ausrichtung von Beiträgen an gestalterische Elemente in der Ortsbildschutzzone“ geregelt.

§ 6 KERNZONE PGB § 31

K

- 1 Zweck** Grundzone innerhalb der Ortsbildschutzzone
- 2 Nutzung** Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 3 Baumasse** Soweit die Ortsbildschutzzone nichts anderes bestimmt, gelten folgende Nutzungsmasse:

- Ausnützungsziffer keine
 - Grünflächenziffer 25 %
 - Baumäquivalent pro Baum 20 m²
 - Gebäudehöhe max. 7.0 m
 - Geschosszahl max. 2 min. 2
- 4 Geschlossene Bauweise** Im bezeichneten Bereich gemäss Bauzonenplan gilt die geschlossene Bauweise verbindlich. Es gilt § 33 KBV.
- 5 Übrige Vorschriften** siehe § 5 Ortsbildschutzzone
- 6 Empfindlichkeitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

§ 7 HOFSTATTZONE (PBG § 30)

H

- 1 Zweck** Wohnzone, teilweise Grundzone innerhalb der Ortsbildschutzzone. Schonungsvolle Überbauung der ehemaligen Hofstattflächen.
- 2 Nutzung** Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
- 3 Baumasse**
- Ausnützungsziffer keine
 - Grünflächenziffer 70 %
 - Baumäquivalent pro Baum 20 m²
 - Geschosszahl max. 2 min. 1
 - Gebäudehöhe max. 5.0 m
 - Gebäudelänge max. 25.0 m ¹⁾
- ¹⁾ Ab einer Gebäudelänge von 15 m sind die Gebäude im Grundriss gestaffelt anzuordnen. Die Versetzung hat mind. 1.5 m zu betragen.
- 4 Übrige Vorschriften**
- Bezüglich der übrigen Vorschriften gilt innerhalb der Ortsbildschutzzone §5.
 - Bezüglich der übrigen Vorschriften gilt ausserhalb der Ortsbildschutzzone §3.
- 5 Empfindlichkeitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

§ 9 GEWERBEZONE (§ 32 PBG)

G

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1 Zweck | Reine Gewerbezone |
| 2 Nutzung | Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. |
| 3 Baumasse | <ul style="list-style-type: none"> • Ausnützungsziffer - • Grünflächenziffer 20 % <li style="padding-left: 20px;">- Baumäquivalent pro Baum 20 m² • Gebäudehöhe max. 8.0 m • Firsthöhe max. 11.0 m • Gebäudelänge max. 40 m |
| 4 Dachgestaltung | <ul style="list-style-type: none"> • Dachform: Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Flachdächer • Dachneigung: min. 12° (ausser Flachdächer) • Dachaufbauten/
Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV • Dachmaterial: keine besonderen Bestimmungen |
| 5 Empfindlichkeitsstufe | Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung. |

§ 10 GESTALTUNGSPLÄNE

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1 Gestaltungspläne | <p>Bei einer Arealüberbauung von mind. 4 Wohneinheiten kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission einen Gestaltungsplan anfordern. Bei einer Arealüberbauung von mind. 3'000 m² ist ein Gestaltungsplan erforderlich.</p> <p>Der Gemeinderat kann von einem Gestaltungsplanverfahren gemäss § 44ff PBG absehen, wenn die Arealüberbauung die allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen und alle Zonenvorschriften erfüllt und keine Ausnahmegewilligungen beansprucht.</p> |
| 2 Gestaltungsplanpflicht | <ul style="list-style-type: none"> • Im Bauzonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen vor Erteilung einer Baubewilligung die Festsetzung eines Gestaltungsplanes verlangt ist. |

§ 11 SPEZIALZONE PFLANZLANDSTIFTUNG

- 1 Zweck** Die Spezialzone Pflanzlandstiftung regelt die Art und den Umfang der Nutzung der Familiengärten mit der dazugehörenden Infrastruktur sowie die Freiflächengestaltung. Die Familiengärten sind als nicht gewerbliche Nutzgärten nach ökologischen Grundsätzen zu nutzen, resp. zu bewirtschaften.
- 2 Nutzung, Bauten und Anlagen** In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die in einer Familiengartenanlage üblich oder für den Betrieb der Anlage notwendig sind. Pro Parzelle (interne Parzellierung gemäss Überbauungsplan vom 8.9.1968 von Florian Vischer, Basel) kann ein Gartenhaus sowie ein Gartenteich / Feuchtbiotop erstellt werden.
- 3 Baumasse**
- a) Gebäudehöhe
Die max. Gebäudehöhe beträgt 3.2 m.
- b) Grundflächen
- Gartenhaus
 - Grundfläche ohne Dachüberstand 32m²
 - Grundfläche mit Dachüberstand 44m²
 - Pergolas
 - überdachte Pergolas max 16m²
 - Einwandungen der Pergolas sind gestattet, wobei mind. 2 Seiten offen zu halten sind.
- 4 Dachformen** Es sind Sattel-, Pult und Flachdächer gestattet.
- 5 Materialien**
- Alle Arten von Sichtbeton oder Mauerwerk sind untersagt.
 - Für die Bedachung sind Ziegel (braun oder rot) sowie Eternit (braun oder anthrazit) zulässig.
- 6 Gestaltung** Die Bauten müssen sich in Proportion, Dachform, Bauart und farblicher Gestaltung in die Umgebung einfügen.
- 7 Einrichtungen und Installationen**
- Sanitäre Installationen sowie Heizungen sind nicht gestattet.
- 8 Drainageleitungen/Wasser** Die bestehenden Drainageleitungen sind Eigentum der Flurgemeinschaft Rodersdorf. Sie dürfen weder verändert noch mitbenutzt werden.
Pro Gartenparzelle ist ein Wasser-Hauptabstellhahnen in einem Schacht zu erstellen.
- 9 Baugesuche/Baubehörde** Alle Bauten und Anlagen im Sinne von § 3 der kant. Bauverordnung (KBV) sind bewilligungspflichtig. Zuständig ist die örtliche Baukommission.

§ 12 TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN FÜR REITSPORT

Im Bereich der bestehenden Reitsportanlage „Brun“ folgt ein separates Planauflageverfahren.

§ 13 RESERVEZONE (PBG § 27)

RW / RG

- | | |
|------------------------------|---|
| 1 Zweck | Die Reservezone bezweckt die Freihaltung des betreffenden Gebietes für eine allfällige spätere Erweiterung der Bauzone. |
| 2 Nutzung | Die Reservezone wird in Reservezone für Wohnen „RW“ und Reservezone für Gewerbe „RG“ unterteilt. |
| 3 Übrige Bestimmungen | Für die Zuweisung von Land der Reservezone in die Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 ff PBG durchzuführen. |

§ 14 SCHUTZZONE DORFBRUNNENQUELLEN

- 1 Zweck**
- Die Zone dient dem Zweck, die von der Gemeinde Rodersdorf gefassten Dorfbrunnen-Quellen soweit wie möglich gegen alle schädigenden Einflüsse hygienischer, bakteriologischer und chemischer Art sowie bauliche Eingriffe, welche die Schüttungsmenge und Qualität beeinträchtigen könnten, zu schützen.
- Die mit RRB Nr. 175 vom 21. 01. 85 genehmigte Grundwasser-Schutzzone und das Schutzzonenreglement gemäss Plan 1:1'000 vom 19.4.82/22.8.84, Nachträge: RRB 1799 vom 13.08.1996 und RRB Nr. 969 vom 19.05.1998 werden aufgehoben.
- Die ehemalige Grundwasser-Schutzzone wird gestützt auf §§ 14 und 36 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3.12.1978 in Umfang und Unterteilung als Zone zum Schutz der Dorfbrunnenquellen in den Zonenplan übernommen.
- Erläuterung:** Die Zone wurde anstelle einer Grundwasserschutzzone nach Art. 20 GSchG ausgeschieden, da die von Art. 29 ff GschV zwingend vorgeschriebenen Auflagen und Massnahmen wegen der praktisch vollständigen Überbauung der in der Kernzone gelegenen Quellgebiete nicht umgesetzt werden können. In Anlehnung an Art. 6 GschG (generelles Verbot der Grundwasserverschmutzung) und Art. 705f ZGB (Verbot des Abgrabens oder Ableitens von Quellen) werden zweckmässige Auflagen und Massnahmen vorgeschrieben, die dem Schutz der Quellen dienen, ohne dabei die sinnvolle Nutzung der Grundstücke innerhalb der Bauzone unnötig einzuschränken.

2 Unterteilung

Die Zone zum Schutz der Dorfbrunnenquellen ist aus hydrogeologischen Überlegungen unterteilt in

- Fassungsbereich
- empfindlicher Bereich
- wenig empfindlicher Bereich

3 Fassungsbereich

a) Bauliche Nutzung

Untersagt ist jegliche bauliche Nutzung, inkl. Biotope, Lagerflächen, Tankanlagen und ähnliches abgesehen von Anlagen, welche unmittelbar der Fassung der Quellen dienen. Vorhandene Bauten und Anlagen sind von diesem Bauverbot nicht tangiert, sofern sie den allgemeinen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung (besonders gefährdete Gebiete, Gewässerschutzbereich A) entsprechen, die Quellen nicht unmittelbar qualitativ oder quantitativ gefährden und regelmässig unterhalten werden.

Über die Entfernung von Bauten und Anlagen, welche die Quellen unmittelbar gefährden, entscheidet die Baukommission auf Antrag der Wasserkommission nach Anhörung der betroffenen Eigentümer. Änderungen und Unterhaltsarbeiten an bestehenden Bauten und Anlagen dürfen erst nach Anhörung der Wasserkommission bewilligt werden. Die Wasserkommission kann Massnahmen zum Schutz der Quellen verlangen. Die Massnahmen gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

b) Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten

Untersagt ist das Ablagern, Versickernlassen oder Ausbringen jeglicher wassergefährdender Stoffe oder Flüssigkeiten, einschliesslich Abwasser und Meteorwasser insbesondere auch von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.

Untersagt sind ferner jegliche Leitungen, insbesondere Schmutzwasserleitungen, Jauchegruben und Jaucheleitungen, Leitungen und Schächte für Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen.

Auf bereits bestehenden versiegelten Flächen dürfen Fahrzeuge mit ausdrücklicher Bewilligung des Grundeigentümers abgestellt werden, sofern sichergestellt ist, dass Flüssigkeitsverluste rasch erkannt werden und ein Eindringen dieser Flüssigkeiten in das Grundwasser deshalb sehr unwahrscheinlich ist. Im Falle einer Grundwasserverschmutzung haftet der Grundeigentümer.

c) Landwirtschaft, Gärtnereien

Als zumutbare und somit nicht entschädigungsberechtigte Auflagen gelten:

- Erlaubt ist die Graswirtschaft.
- Untersagt ist die Bodennutzung durch Weidegang, Ackerbau, Kleingärten, landwirtschaftliche Intensivkulturen. Bäume und Sträucher sollen nur dann angepflanzt oder erhalten werden, wenn der Grundwasserspiegel genügend tief liegt, um eine Ge-

fährdung der Fassung durch eindringende Wurzeln auszuschliessen.

- Untersagt ist das Ablagern oder Ausbringen von Jauche, Mist oder Kompost.
- Erlaubt ist die Gründüngung (letztes abgemähtes Gras liegen lassen).

4 Empfindlicher Bereich

a) Bauliche Nutzung

Für Bauten innerhalb dieses Bereichs gelten folgende zumutbare und somit nicht entschädigungsberechtigte Auflagen:

- Die Fundationskote darf maximal 3 m unter OK Terrain liegen.
- Die Hinterfüllung von Gebäuden hat jeweils bis an das Bauwerk oder dessen Sickerpackung zuoberst mit verdichtetem, lehmigem, undurchlässigem Material zu geschehen. Das am Gebäude anfallende Sickerwasser darf nicht wieder in den Untergrund versickert werden.
- Ramm- und Bohrpfählung, Injektionen und Dichtungswände sind nicht zulässig.
- Erdwärmesonden und –kollektoren sind nicht zulässig.
- Gebäude mit industrieller und gewerblicher Nutzung, die wassergefährdende Stoffe erzeugen, verwenden, umschlagen, befördern oder lagern sind untersagt.
- Massnahmen zum Schutze des Fassungsgebietes während der Bauzeit.
- Massnahmen analog den kantonalen Bestimmungen für Bauarbeiten in Grundwasserschutzonen.

b) Wassergefährdende Flüssigkeiten

Für wassergefährdende Flüssigkeiten sowie Anlagen zur Lagerung oder Transport von wassergefährdenden Flüssigkeiten innerhalb dieses Bereichs gelten folgende zumutbaren und somit nicht entschädigungsberechtigten Auflagen:

- Verwendung, Lagerung oder Umschlag wassergefährdender Flüssigkeiten sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind die Verwendung und Lagerung von Heizöl und Motorentrieb- und Schmierstoffen an den dafür vorgesehenen Stellen innerhalb eines Fahrzeugs, der Heizung oder in Wannen (Schutzbauwerken) mit mindestens 100% Auffangvolumen. Heiz- und Dieselöl zur Energieversorgung darf in freistehenden Lagerbehälter bis zu einem Gesamtnutzvolumen von 30 m³ je Schutzbauwerk gelagert werden. Das Gesamtvolumen darf den Bedarf für 2 Jahre nicht übersteigen. Zulässig sind Betriebsanlagen mit Flüssigkeiten der Wassergefährdungsklasse 1 bis 450 l und der Klasse 2 bis 2'000 l
- Erdverlegte Tanks sind nicht zulässig.
- In Gärten sind Dünge- oder Pflanzenschutzmittel massvoll, d.h. der Jahreszeit, Witterung und dem spezifischen Bedarf der Pflanzen entsprechend einzusetzen.

- Die Versickerung von Abwasser einschliesslich Meteorwasser ist nicht zulässig.
- Jauchegruben und Jaucheleitungen sind nicht zulässig
- Garagenvorplätze mit Wasseranschluss haben einen dichten Belag, Randbordüren und einen Anschluss an die Kanalisation aufzuweisen.
- Kanalisationsleitungen und -anschlüsse haben den für die Grundwasserschutzzone geltenden Dichtigkeitsvorschriften zu entsprechen
- Die Gemeinde kann periodisch die Überprüfung des baulichen Zustandes dieser Anlagen zu Lasten des Eigentümers verlangen. Mängel sind innert einem Jahr nach der Prüfung zu beheben. Wenn unmittelbare Gefahr einer Quellwasserverschmutzung besteht sind die notwendigen Reparaturen sofort durchzuführen.

c) Landwirtschaft, Gärtnereien

Als zumutbare und somit nicht entschädigungsberechtigte Auflagen gelten:

- Intensivkulturen jeglicher Art sind unzulässig.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Jauche, Mist, Kehrriechtkompost, Agri-Kultur-Chemikalien und Herbiziden im gewerblichen Umfang sowie deren Zubereitung und Beseitigung ist unzulässig.

d) Weitergehende Auflagen

Die Wasserkommission kann bei Neu- oder Umbauten weitergehende Massnahmen verlangen, die Einwohnergemeinde als Quelleigentümerin hat allerdings für die Mehrkosten aufzukommen. Es steht der Einwohnergemeinde frei, mit den Eigentümern oder Bewirtschaftern der in dieser Zone gelegenen Grundstücke Vereinbarungen betreffend der Bewirtschaftung zu treffen.

5 Wenig empfindlicher Bereich

Innerhalb dieses Bereichs gelten folgende zumutbare und somit nicht entschädigungsberechtigte Auflagen:

- Die Fundationskote von Bauten darf maximal 4 m unter OK Terrain liegen. Die Baukommission kann nach Anhörung der Wasserkommission Ausnahmen bewilligen.
- Ramm- und Bohrpfählung, Injektionen und Dichtungswände sind nicht zulässig.
- Erdwärmesonden und -kollektoren sind nicht zulässig
- Die Versickerung von Abwasser einschliesslich Meteorwasser ist nicht zulässig.
- Kanalisationsleitungen und -anschlüsse haben den für die Grundwasserschutzzone geltenden Dichtigkeitsvorschriften zu entsprechen.
- Die Gemeinde kann periodisch die Überprüfung des baulichen Zustandes dieser Anlagen zu Lasten des Eigentümers verlangen. Mängel sind innert einem Jahr nach der Prüfung zu beheben.

Wenn unmittelbare Gefahr einer Quellwasserverschmutzung besteht sind die notwendigen Reparaturen sofort durchzuführen.

6 Ausnahmeregelung für bestehende Bauten und Anlagen

Die Abwasser- und Meteorwasserleitung in der Oberdorfstrasse ist gemäss den Auflagen des Amtes für Umwelt zu unterhalten.

Die Oberdorfstrasse im Fassungsbereich sowie die bestehenden Autoabstellplätze, Vorplätze und Fahrwege GB Nr. 303 und GB Nr. 168 im Fassungsbereich müssen einen dichten Belag aufweisen. Die Erdkollektorleitungen auf GB Nr. 186 müssen gemäss Verfügung des Baudepartementes vom 15.11.1989 zu Lasten des Eigentümers unterhalten werden.

Massgebend für das Anpassen von Altanlagen ist der Art. 57 VWF und für das Ausserbetriebsetzen der Art. 58 VWF. Auch für Altanlagen sind Schutzmassnahmen erforderlich, die gewährleisten, dass Flüssigkeitsverluste leicht erkannt und auslaufende Flüssigkeiten zurückgehalten werden.

Freistehende Anlagen, die den geltenden technischen Vorschriften für den empfindlichen Bereich, bzw. den weniger empfindlichen Bereich nicht entsprechen und erdverlegte Anlagen sind derart anzupassen, dass sie den geltenden Vorschriften entsprechen oder annähernd den gleichen Sicherheitsgrad erreichen wie zugelassene Neuanlagen.

Befinden sich die Altanlagen in einem schlechten Zustand oder gestattet ihre Konstruktion keine ausreichende Anpassung, so müssen sie ausser Betrieb gesetzt werden. Erdverlegte Anlagen dürfen nur ersetzt werden, wenn eine freistehende Neuanlage oder der Ersatz durch andere Energie nur mit unverhältnismässigen Mehrkosten möglich ist.

2. ZONEN UND GEBIETE IM GESAMTPLAN

§ 15 LANDWIRTSCHAFTSZONE (PBG § 37 BIS)

- | | | | | | | | |
|--------------------------------|--|---------------|------------|--------------|-------------------|--------------------|---|
| 1 Zweck | Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. | | | | | | |
| 2 Nutzung | Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau, mit Erhalt und / oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. | | | | | | |
| 3 Bauten und Anlagen | Für Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPB und PBG. | | | | | | |
| 4 Bauweise | Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Formen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. | | | | | | |
| 5 Baumasse | <table border="0"> <tr> <td>Geschosszahl:</td> <td>1 oder 2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe:</td> <td>max. 7,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe Silos:</td> <td>max. 12 m</td> </tr> </table> | Geschosszahl: | 1 oder 2 G | Gebäudehöhe: | max. 7,5 m | Gebäudehöhe Silos: | max. 12 m |
| Geschosszahl: | 1 oder 2 G | | | | | | |
| Gebäudehöhe: | max. 7,5 m | | | | | | |
| Gebäudehöhe Silos: | max. 12 m | | | | | | |
| 6 Gestaltung | <table border="0"> <tr> <td>Dachformen:</td> <td>Satteldach</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung:</td> <td>mind 25° max. 45°</td> </tr> <tr> <td>Bedachung:</td> <td>je nach best. Bauten und Umgebung,
Ziegel und Eternit in den Farben
braun und rot</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmen bezüglich Dachform und Dachneigung sind bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei bestehenden, zonenfremden Bauformen. | Dachformen: | Satteldach | Dachneigung: | mind 25° max. 45° | Bedachung: | je nach best. Bauten und Umgebung,
Ziegel und Eternit in den Farben
braun und rot |
| Dachformen: | Satteldach | | | | | | |
| Dachneigung: | mind 25° max. 45° | | | | | | |
| Bedachung: | je nach best. Bauten und Umgebung,
Ziegel und Eternit in den Farben
braun und rot | | | | | | |
| 7 Silos | Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig. | | | | | | |
| 8 Empfindlichkeitsstufe | Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung. | | | | | | |

9 Juraschutzzone Die Juraschutzzone ist Teilen der Landwirtschaftszone überlagert.

§ 16 LANDWIRTSCHAFTSZONE OHNE BAULICHE NUTZUNG

- 1 Zweck** Erhaltung der wertvollen und unverbauten Landschaftsräume.
- 2 Nutzung** Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau, mit Erhalt und / oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.
- 3 Bauten und Anlagen**
- Es sind nur Bienenhäuser und kleinere Weidunterstände sowie Weidezäune zugelassen. Im übrigen sind keine Bauten und Anlagen gestattet.
Nicht zugelassen sind ebenfalls:
 - Neue Landwirtschaftswege
 - Neue Entwässerungen:
 - Bestehende Entwässerungsanlagen können unterhalten und erneuert werden.
 - Intensivobstanlagen sind unter folgenden Bedingungen gestattet:
 - Das Landschaftsbild darf nicht übermässig beeinträchtigt werden.
 - Bei den Gestängen ist Holz zu verwenden.
 - Bei den Schutznetzen und Folien sind unauffällige Farben zu verwenden.
 - Es sind geeignete Massnahmen zum Sichtschutz zu prüfen (z.B. Baumreihen, Hochstammobstbaum oder Hecken am Rand).
- 4 Juraschutzzone** Die Juraschutzzone ist der Landwirtschaftszone ohne bauliche Nutzung überlagert.

§ 17 KOMMUNALES VORRANGGEBIET NATUR UND LANDSCHAFT

- 1 Zweck** Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere. Förderung der Artenvielfalt.
- 2 Nutzung** Wenn durch Vereinbarung nach Abs. 4 nichts anderes geregelt ist, gelten bezüglich der Nutzung die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Angestrebt wird eine naturnahe Nutzung als ungedüngtes Wies- oder Weideland und eine gezielte Gestaltung und Pflege der Hecken.
- 3 Vereinbarungen** Es sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern im Sinne des Zweckes (Abs. 1) anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die kommunale Umweltschutzkommission sicherzustellen.

§ 18 NATURSCHUTZZONE

- 1 Zweck** Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere. Erhaltung und Wiederansiedlung von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten.
- 2 Nutzung** Es sind keinerlei Nutzungen zulässig, die mit dem Zweck (Abs. 1) nicht zu vereinbaren sind.
- 3 Bauten und Anlagen** Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig soweit sie nicht dem Schutzziel dienen.
- 4 Schutzverfügung** Der Gemeinderat erlässt eine Schutzverfügung, in welchem detaillierte Schutzziele sowie Massnahmen aufgeführt sind.
- 5 Juraschutzzone** Die Juraschutzzone ist der Naturschutzzone überlagert.

§ 19 SPEZIALZONE FÜR REBBAU

- 1 Zweck** Erhalt und Förderung des bestehenden Rebbaugesbietes
- 2 Nutzung** Die Nutzung soll primär dem Rebbau dienen.
- 3 Bauten und Anlagen**
- Pro 1'000m² mit Reben bestockte Fläche ist ein Rebhäuschen gestattet. Die Bauten und Anlagen müssen der Bewirtschaftung der Rebbauzone dienen. Bei einer Aufgabe des Rebbaues sind Bauten und Anlagen, die nach Inkrafttreten dieser Vorschriften erstellt wurden, zu entfernen.
 - Stützmauern sind nicht gestattet.
- 4 Baumasse**
- Grundfläche Gebäude: max 10m²
 - Gebäudehöhe: max 2.5m
 - Dachneigung: min 25° max 40°
 - Dachformen: Satteldach
 - Materialien und Farbwahl: unauffällige Erscheinungswirkung
 - Unterkellerung: nicht gestattet
- 5 Juraschutzzone** Die Juraschutzzone ist der Spezialzone für Rebbau überlagert.

§ 20 WALD UND FELDGEHÖLZE, HECKEN, BÄCHE UND UFERBEWUCHS

- 1 Wald- und Feldgehölze** Schutz und Nutzung von Wald im allgemeinen und Feldgehölzen im Speziellen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2 Hecken** Hecken sind gemäss Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.
- 3 Bäche und Ufer** Die Bäche und ihre Ufer sind gemäss der Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt.
- 4 Nutzung** Die Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen an Bächen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförstern gestattet.

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

5 Pflege

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

3. GEBÄUDEKLASSIERUNG. KULTUR- UND NATUROBJEKTE

Die Natur- und Kulturobjekte beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet (Bauzonenplan und Gesamtplan).

§ 21 GEBÄUDEKLASSIERUNG

- 1 Zweck**

Zur Erhaltung des charakteristischen Dorfbildes werden die Gebäude innerhalb der Ortsbildschutzzone sowie auch einzelne Gebäude ausserhalb der Ortsbildschutzzone in drei Kategorien eingeteilt, für die unterschiedliche Vorschriften gelten.
- 2 Geschützte Bauten (durch RRB geschützt)**

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Gebäude (durch RRB geschützt) 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 Schützenswerte Bauten**

Es sind dies wichtige und charakteristische Bauten, welche als Einzelobjekt und als Bestandteil innerhalb einer Gebäudegruppe resp. einer Gebäudereihe schützenswert sind.

Diese Bauten sind in ihrer ursprünglichen Form, möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ein Abbruch hat nur dann zu erfolgen, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungswürdiges Ersatzprojekt vorliegt. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau, Lage, Stellung, Firstrichtung, Fassaden und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes generell verbindlich. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Zonenvorschriften. Abweichungen der seitlichen und hinterliegenden Gebäudeabmessungen sind zulässig, sofern das Gesamtbild der dazugehörigen Häusergruppe dadurch nicht beeinträchtigt wird. Abweichungen dürfen den schützenswerten Charakter der Gebäude nicht mindern.
- 4 Erhaltenswerte Bauten**

Es sind dies charakteristische Bauten, welche als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Das äussere Erscheinungsbild ist, wenn immer möglich, zu erhalten und zu verbessern. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind im Rahmen der Zonenvorschriften für den Neubau die strassenseitige Fassadenflucht und die Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes verbindlich. Bei Bauten die sehr nahe am Strassenraum der Kantonsstrasse liegen, kann der Neubau etwas zurückversetzt werden. Im

Einzelfall ist die wohnhygienische Situation sowie die verkehrsberuhigende Wirkung der Verengung zu berücksichtigen. Die Neubauten haben sich hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Dachneigung und Fassadengestaltung in das Gesamtbild der umliegenden Gebäude einzupassen.

§ 22 KULTUR- UND NATUROBJEKTE GESCHÜTZT

- 1 Geschützte Bäume und Baumgruppen** Die im Zonenplan eingezeichneten Bäume und Baumgruppen gelten als geschützt und sind zu pflegen. Müssen sie aus wichtigen Gründen oder krankheitshalber entfernt werden, so ist in geeigneter Weise ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Für das Fällen ist eine Bewilligung der Werkkommission, welche das Objekt begutachtet und über eine Ersatzpflanzung befindet, erforderlich. Die Kosten der Ersatzpflanzung gehen zu Lasten der Gemeinde.
- 2 Geschützte Brunnen und Kreuze** Die im Zonenplan eingetragenen Brunnen und Wegkreuze sind geschützt. Sie dürfen weder absichtlich noch fahrlässig in ihrem Erscheinungsbild verändert, beeinträchtigt oder zerstört werden. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat die Baukommission im Einvernehmen mit dem Gemeinderat über einen geeigneten neuen Standort zu befinden. Allfällige Standortveränderungen bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.
- 3 Geschützte Mauern** Die im Zonenplan als solche bezeichneten Mauern sind geschützt. Sie sind in der heutigen Art und Form zu erhalten oder können bei einer Renovation in eine historisch korrekte Form zurückversetzt werden.
- 3 Geschützte archäologische Fundstellen** Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Bei Bauvorhaben, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen beziehen, reicht die Baukommission das Baugesuch der Kantonsarchäologie zur Zustimmung ein.

§ 23 SCHÜTZENSWERTE KULTUROBJEKTE

- 1 Schützenswerte Mauern** Die im Bauzonenplan als schützenswert eingetragenen Mauern sind, wenn immer möglich, zu erhalten. Wird ein Abbruch unumgänglich, so ist bei der Ersatzmauer Lage, Höhe und Struktur der alten Mauer möglichst zu übernehmen.

4. ÜBRIGE BESTIMMUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 24 SCHADSTOFFBELASTETE BÖDEN, BELASTETE STANDORTE

1 Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13^{bis} KAV)

Im ausgewiesenen Gebiet „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBö; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- und Sanierungswerte nicht auszuschliessen.

Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBö werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13^{bis} Abs. 1 Kantonale Verordnung über die 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.

2 Belastete Ablagerungsstandorte (gemäss Art. 32c USG)

Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfdallstandorten) 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 es 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 spätere notwendige Sanierung nicht verhindert wird.

In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

§ 25 VERFAHREN

1 Erlass

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

§ 26 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT

1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 28. Januar 2008 in Kraft.

2 Anwendung

Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 27 ALTES RECHT

1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Zonenreglementsvorschriften vom 18. Dezember 1990 (RRB Nr. 4337) und 24. März 1992 (RRB Nr. 936) aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

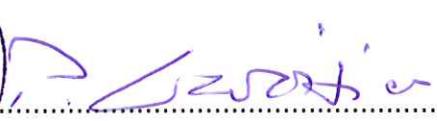
Öffentliche Auflage vom 29. März 2005 bis 27. April 2005

Vom Gemeinderat beschlossen am 28. Oktober 2004

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindegeschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 2008/120

vom 28. Januar 2008

Der Staatsschreiber:

