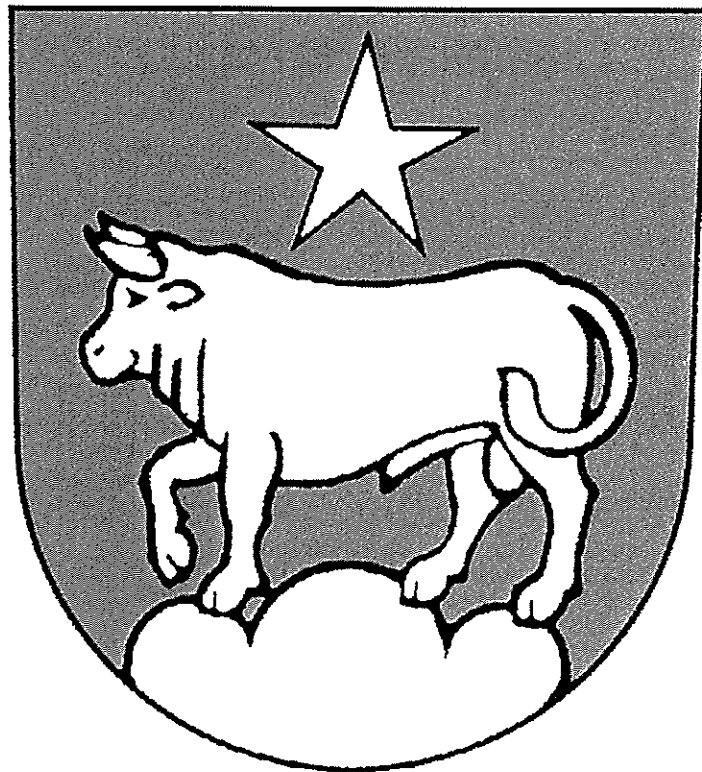


SUBINGEN



ZONENREGLEMENT

Genehmigt vom Regierungsrat
mit RRB Nr. 1400 vom 2.7.2002
Inkrafttreten am 2. Juli 2002

Inhalt

	Seite
§ 1	Massgebende Grundlagen3
§ 2	Bauzonenplan3
§ 3	Gesamtplan.....4
§ 4	Zonenvorschriften4
§ 5	Flachdächer5
§ 6	Leitungen im Bereich von Kulturobjekten und empfindlichen Zonen5
§ 7	Grünflächenziffer und Baumäquivalent.....5
§ 8	Einfamilienhauszonen.....5
§ 9	Wohnzonen5
§ 10	Wohnzonen W2a5
§ 11	Kernzone.....5
§ 12	Kernrandzone6
§ 13	Zentrumszone6
§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB Zone für öffentliche Anlagen ÖA.....7
§ 15	Gewerbezone mit Wohnanteil.....7
§ 16	Industrie- und Gewerbezone7
§ 17	Freihaltezone8
§ 18	Spezialzone Schloss.....8
§ 19	Reservezone.....8
§ 20	Bauten ausserhalb der Bauzone9
§ 21	Landwirtschaftszone9
§ 22	Naturschutzzone kommunal9
§ 23	Landschaftsschutzzone kommunal.....10
§ 24	Vorranggebiet Natur und Landschaft der Gemeinde10
§ 25	Naturobjekte erhaltenswert.....10
§ 26	Gebäude / Kulturobjekte geschützt10
§ 27	Gebäude / Kulturobjekte schützenswert11
§ 28	Kulturobjekte erhaltenswert11
§ 29	Grundwasserschutzzonen11
§ 30	Kantonale Schutzzonen (Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart)12
§ 31	Archäologische Funde und Fundstellen12
§ 32	Durch Abfälle belastete Standorte12
§ 33	Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht12
§ 34	Ausnahmen.....13
§ 35	Übergangsbestimmungen.....13

Gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978, der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 gelten in den einzelnen Zonen folgende

Zonenvorschriften

§ 1 Massgebende Grundlagen

GRUNDLAGEN

¹ Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978, der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, Vorschriften zum Bauzonenplan und zum Gesamtplan der Gemeinde Subingen.

Planungs- und Baugesetz PBG
Bauverordnung KBV

² Massgebend sind die vom Regierungsrat genehmigten Originalpläne, soweit sie nicht durch neuere Nutzungspläne abgeändert wurden. Sie liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Verkleinerte oder vervielfältigte Pläne haben nur hinweisenden Charakter.

Nutzungspläne

§ 2 Bauzonenplan

BAUZONENPLAN (§ 24 PBG)

¹ Der Bauzonenplan umfasst folgende Zonen:

Zonen

EFH Einfamilienhauszone ein- und zweigeschossig
W2 Wohnzone ein- und zweigeschossig
W2a Wohnzone ein- und zweigeschossig
W3 Wohnzone dreigeschossig
W4 Wohnzone viergeschossig
K2 Kernzone ein- und zweigeschossig
KR2 Kernrandzone ein- und zweigeschossig
Z2 Zentrumszone zweigeschossig
ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein- bis dreigeschossig
ÖA Zone für öffentliche Anlagen
G(W) Gewerbezone mit Wohnanteil ein- und zweigeschossig
IG Industrie- und Gewerbezone
FR Freihaltezone
GWS Grundwasserschutzzone
R Reservezonen
N(G) Naturschutzzone kommunal
... Weitere Zonen gemäss separaten Nutzungsplänen

² Der Bauzonenplan bezeichnet als orientierenden Inhalt auch die unter Schutz gestellten Kultur- und Naturobjekte, ferner erhaltenswerte Gebäude, die als Kulturobjekt oder im Ortsbild bedeutend sind und schützenswerte Naturobjekte. Ferner weist er auf bereits rechtskräftige Inhalte hin sowie auf solche, die von Gesetzes wegen oder aufgrund übergeordneter Planung gelten.

Orientierende Planinhalte

³ Er bestimmt im Siedlungsgebiet auch die (Lärm-)Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Ausserhalb der Bauzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Lärmempfindlichkeitsstufen
(Art. 43 ff LSV)

⁴ Im Bereich der Bauzone stellt der Zonenplan zudem die Bestockungen durch Wald und Kleingehölze dar. Die zugehörigen Abstände sind in den Erschliessungsplänen festgelegt.

Wald und Gehölze
(Art. 10 WaG und §§ 19/20 NHV)

§ 3 Gesamtplan

Gesamtplan (§ 24 PBG)

¹ Der Gesamtplan umfasst folgende Zonen:

Verbindliche Inhalte

a) Mit dem Gesamtplan grundeigentümerverbindlich festgesetzt:

- LW Landwirtschaftszone
- N(G) Naturschutzzone kommunal
- L(G) Landschaftsschutzzone kommunal
- V(G) Vorranggebiet Natur und Landschaft kommunal
- Naturobjekte erhaltenswert

b) Orientierend, zum Teil als Hinweis auf bereits rechtskräftige oder vom Kanton festzusetzende Planinhalte:

Orientierende Inhalte

- BZ Bauzone gemäss Bauzonenplan
- GWS Grundwasserschutzzonen gemäss separatem Plan
- IGW Kantonales Interessengebiet für Grundwasserschutzareal
- Mit Abfällen und Bauschutt belastete Standorte
- F1 Wald/Feldgehölz gemäss Waldgesetz
- F2 Hecken/Ufergehölz gemäss Natur- und Heimatschutzverordnung
- Gewässer
- N(K) Kantonales Naturreservat
- V(K) Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft
- JSZ Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart
- GAS Korridor Gasleitung
- Archäologische Fundstellen
- Landwirtschaftliche Hofstandorte (Stand 1999)

§ 4 Zonenvorschriften

ZONENVORSCHRIFTEN (§ 1 KBV)

¹ In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf das Kant. Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Kant. Bauverordnung (KBV) die nachstehenden Zonenvorschriften und die Massvorschriften gemäss Tabelle im Anhang I.

Tabelle im Anhang

² Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Bestandesgarantie
§ 34bis PBG

³ In den Zonen EFH, W2 und Z2 erhalten Bauten, die durch Zusammenbau oder durch Ausscheidung und Nutzung gemeinsamer Einrichtungen Flächen einsparen, einen Ausnützungsbonus. Darunter fallen Mehrfamilienhäuser mit mindestens zwei vollständig ausgerüsteten Wohnungen ab 3 Zimmern, ferner Doppelhäuser, Reihenhäuser und Atriumhäuser, die mit mindestens einer öffnungslosen Brandmauer an ein Nachbargebäude angrenzen. Bei Reihenhäusern und Atriumhäusern können Bauten, an die beidseitig angebaut wird, den doppelten Bonus beanspruchen (Bonus pro Brandmauer).

Bonus für landsparende Bauweise
Zonen EFH, W2 und Z2

⁴ In den Zonen EFH, W2, W3 und Z2 sind bei altrechtlichen Bauten bis zu 2 Geschossen kleinere An- und Ausbauten wie Erker, Zimmeranbauten, Dachausbauten, Garagen ausnahmsweise zulässig. Dabei darf die Ausnützungsziffer um maximal 20% überschritten werden, vorausgesetzt, dass weder öffentliche Interessen, insbesondere der Ästhetik, der Wahrung des Quartierbildes und der Erhaltung ausreichender Grünflächen, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Bonus für altrechtliche Bauten
Zonen EFH, W2, W3 und Z2
(§ 39.2 KBV)

⁵ In den Zonen W3, W4 und Z2 darf die zonenmässige Geschosshöhe nur durch An- und Nebenausbauten unterschritten werden. Die Bau- und Umweltschutzkommission kann Gebäude mit weniger Geschossen ausnahmsweise zulassen, wenn dies den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt und die erlaubte Ausnützung zu mindestens 3/4 ausgeschöpft wird.

Unterschreitung der Geschosshöhe
(§ 19 KBV)

§ 5 Flachdächer

FLACHDÄCHER

In den Zonen EFH, W2, W3, W4 und Z2 sind Flachdächer von mehr als 25 m² Fläche zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse, Abstellplatz u. dgl. dienen. in Wohn- und Zentrumszonen

§ 6 Leitungen im Bereich von Kulturobjekten und empfindlichen Zonen

¹ Leitungen sind so zu konzipieren, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Grundsatz

² Im Sichtbereich von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekten sowie in den Wohnzonen, ferner in den Zonen K2, KR2, ÖBA, ÖA, in der Freihaltezone und in der Weilerzone sind Leitungen unterirdisch zu führen, soweit nicht technische Gründe eine oberirdische Führung erfordern. Geltungsbereich und unterirdische Führung

§ 7 Grünflächenziffer und Baumäquivalent

GRÜNFLÄCHENZIFFER (§ 36 KBV)

In den Zonen K2, KR2, Z2, G(W) und IG dürfen bestehende oder neu gepflanzte hochstämmige Bäume mit max. 40 m² pro Baum in die Grünflächenziffer eingerechnet werden. Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind sie zu ersetzen.

§ 8 Einfamilienhauszonen

EINFAMILIENHAUSZONE EFH (§ 30 PBG)

Einfamilienhauszonen dienen der Erhaltung und Aufwertung locker überbauter und intensiv durchgrünter Wohnquartiere. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen, ferner Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Praxen, Coiffeur etc., sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen. Zweck

§ 9 Wohnzonen

WOHNZONEN W2, W3, W4 (§ 30 PBG)

Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen und der Bauweise der Zone angepasst sind. Zweck

§ 10 Wohnzonen W2a

WOHNZONEN W2a (§ 30 PBG)

¹ Es gelten die Zonenvorschriften der W2 mit folgenden Zusätzen:

² Die Höhe des fertigen EG-Bodens darf nicht mehr als 30 cm über die nächstgelegene Strasse hinausragen. Über begründete Ausnahmen entscheidet die Baukommission. Terrainveränderungen

³ Gestattet sind Flach-, Tonnen-, Sattel- und Pultdächer. Nicht erlaubt sind Krüppelwalmdächer und ungleichschenklige Satteldächer. Dachformen

§ 11 Kernzone

KERNZONE K2 (§ 31 PBG)

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns und seine mit dem Ortsbild verträgliche Weiterentwicklung. Zweck

² Zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Sicherung einer angemessenen Nutzungsdurchmischung sind Wohnungen, nichtstörendes Gewerbe, Gaststätten und Ladengeschäfte, Büros und öffentliche Bauten zugelassen. Nicht erlaubt sind Bauten und Anlagen, die das Ortsbild beeinträchtigen können, insbesondere Betriebe mit Abstell- und Lagerflächen ausserhalb der Gebäude.

Nutzung

³ Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in die Dorfstruktur einfügen.

Gestaltung

⁴ Neubauten und wesentliche Umbauten im Dachbereich sind mit Satteldach oder Krüppelwalmdach von 35° bis 45° beiderseits gleicher Neigung und naturroter Tonziegeldeckung auszuführen. Krüppelwalme sind steiler auszuführen als das Hauptdach.

Dächer

⁵ Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Dreieckslukarnen ohne sichtbares Mauerwerk sowie einzelne Dachflächenfenster bis maximal 0,6 m² Lichtfläche gestattet. Sie dürfen mit ihrer Vorderkante nicht vor die darunter liegende Fassade gestellt werden und zusammen 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht übersteigen. Sonnenkollektoren unterliegen ebenfalls den Bestimmungen für Dachaufbauten.

Dachaufbauten

⁶ Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig ist. Im übrigen gilt § 18 Baureglement.

Terrainveränderungen

⁷ Die Bau- und Umweltschutzkommission hat sämtliche Baugesuche innerhalb der Kernzone dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Begutachtung zu unterbreiten. Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Bau- und Umweltschutzkommission und der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung Fühlung aufzunehmen.

Begutachtung durch das kant. Amt für Raumplanung

⁸ Die Bau- und Umweltschutzkommission kann nach Anhören der Denkmalpflege Abweichungen von den Bestimmungen nach Abs. 2, 4, 5 und 6 sowie von der Gebäudelänge, Überbauungsziffer und Grünflächenziffer bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Ausnahmen

§ 12 Kernrandzone

KERNRANDZONE KR2
(§ 31 PBG)

¹ Die Kernrandzone will die für das Ortsbild wichtige Umgebung des Dorfkernes, insbesondere die Hofstätten oder eine vergleichbare Durchgrünung, erhalten und aufwerten, ohne eine bauliche Nutzung zu verunmöglichen.

Zweck

² Bezüglich Nutzung und Gestaltung gelten die entsprechenden Vorschriften der Kernzone (§§ 9.2 bis 9.6).

Nutzung

§ 13 Zentrumszone

ZENTRUMSZONE Z2
(§ 31 PBG)

¹ Die Zentrumszone umfasst jene Ortsteile, die für die Entwicklung und Neubildung eines Dorfzentrums bestimmt sind, das auf möglichst engem Raum die für die Versorgung der Bevölkerung nötigen Einrichtungen enthält.

Zweck

² Zugelassen sind:

Nutzung

- Wohnungen;
- nichtstörende Gewerbebetriebe;
- Gaststätten, Läden, Büros und ähnliche Dienstleistungsnutzungen;
- öffentliche Bauten.

**§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA
Zone für öffentliche Anlagen ÖA**

**ÖFFENTLICHE ZONE ÖBA + ÖA
(§ 34 PBG)**

- ¹ Diese Zone ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Bauten sind unzulässig. Soweit sie bestehen, dürfen sie unterhalten und im Sinne der Besitzstandgarantie angemessen erweitert werden. Zone ÖBA
- ² Die Zone ÖA dient dem Bau öffentlicher Anlagen ohne grössere Hochbauten. Es sind nur eingeschossige Bauten bis max. 20 m Länge und 3.50 m Gebäudehöhe zugelassen. Sie sind auf das zum Betrieb der Anlage nötige Mass zu beschränken. Zone ÖA
- ³ Die Zonen ÖBA und ÖA werden der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt. Abtretungspflicht

§ 15 Gewerbezone mit Wohnanteil

**GEWERBEZONE G(W)
(§ 32 PBG)**

- ¹ Die Gewerbezone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe im Wohngebiet. Zweck
- ² Es sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen zugelassen. Untersagt sind die Neuanlage und Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben sowie Industrie- und reine Lagerbauten. Nutzung
- ³ Im Nutzungsplanverfahren kann die Geschosshöhe und Gebäudehöhe den betrieblichen Bedürfnissen entsprechend anders festgelegt werden. Gebäudehöhe

§ 16 Industrie- und Gewerbezone

**INDUSTRIE-/GEWERBEZONE IG
(§ 33 PBG)**

- ¹ Die Industrie- und Gewerbezone ist bestimmt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Zweck
- ² Gebäude mit Lagerflächen über 500 m² Bruttogeschossfläche sind nur zugelassen, wenn der Anteil der Lagerfläche im Erdgeschoss und in den Obergeschossen höchstens 50% der gesamten auf dem Grundstück realisierten Bruttogeschossfläche beträgt. Diese Bestimmung gilt auch für Nutzungsänderungen sowie für jede einzelne Bauetappe. Nicht als Lagerflächen gelten Flächen für die Herstellung, Fertigung, Veredelung, Montage und Kommissionierung von Gütern, sowie Flächen für Büros, Verkauf, Kommunikation, Ausstellungen und zulässige Wohnungen. Lagerflächen
- ³ Es ist kein Detailverkauf von Gütern des täglichen Bedarfs zugelassen. Die Baubehörde kann nach Anhörung der Planungskommission Ausnahmen bewilligen, sofern es sich um Kleinläden und dergleichen handelt, die bezüglich räumlicher Ausdehnung, Umfang Angebot, Verkehrsaufkommen, wirtschaftlicher Bedeutung, etc. der Hauptnutzung untergeordnet bzw. in eine solche integriert sind oder Eigenprodukte direkt verkaufen Sie dürfen in keinem Fall eine Fläche von 150 m² überschreiten. Keine Güter des täglichen Bedarfs
- ⁴ Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsplanpflicht, wenn
a) sie schädliche oder stark störende Auswirkungen haben oder ein grosses Verkehrsaufkommen verursachen (§ 46 PBG). Dies ist insbesondere der Fall bei mehr als 1'500 m² reiner Lagerfläche oder mehr als 5 Verladerampen oder mehr als 15'000 m³ Bruttolagervolumen sowie bei Bauvorhaben mit UVP-Pflicht. Gestaltungsplan-Pflicht
b) sich zeigt, dass wichtige, im öffentlichen Interesse liegende Festlegungen im Baubewilligungsverfahren nicht getroffen werden können.
- ⁵ Die Grünflächen sind in der Regel im Bereich der Parzellengrenzen anzuordnen und naturnah zu bepflanzen. Grünflächen

⁶ Der im Zonenplan eingezeichnete Immissionsschutzstreifen dient der Milderung von Immissionen zwischen Industrie- oder Gewerbezone und Wohnzone. Er ist bei der Überbauung des industrie- bzw. gewerbeseitig angrenzenden Landes mit einer geschlossenen Hecke von mindestens 3 m Breite (Stockmass) aus standortgerechten Straucharten zu bepflanzen und soweit nötig mit zusätzlichen Immissionsschutzmassnahmen wie Wällen, Lärmschutzwänden etc. auszustatten. Lokale Öffnungen für die Erschliessung sind gestattet. Der Streifen ist Teil der Industrie- und Gewerbezone und kann in die Grünflächenziffer eingerechnet werden.

Immissionsschutzstreifen

§ 17 Freihaltezone

FREIHALTEZONE FR (§ 36.2 PBG)

¹ Freihaltezonen umfassen besonders reizvolle und exponierte Flächen und dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Zweck

² Zugelassen sind eine landwirtschaftliche Nutzung, die Nutzung als Garten oder Park, die artgerechte Haltung von Tieren sowie öffentliche Einrichtungen ohne grössere Hochbauten.

Nutzung

³ Hochbauten bis max. 25 m² Grundfläche sind zulässig, soweit sie für die nach Abs. 2 mögliche Nutzung nötig sind.

Bauten

⁴ Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

Terrainveränderungen

§ 18 Spezialzone Schloss

SPEZIALZONE (§ 36.1 PBG)

¹ Erhaltung der bestehenden Gebäudegruppe des Schösschens von Viger mit Nebenbauten sowie der umgebenden Park- und Grünanlage.

Zweck

² Wohnen entsprechend dem Charakter der Zone.

Nutzung

³ Gemäss vorhandenem Baubestand. Um- oder Wiederaufbauten (z.B. nach Brandfall) haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen. Neue Wohn- oder Gewerbebauten sind nicht möglich. Annexbauten von untergeordneter Bedeutung sind möglich. Sämtliche baulichen Veränderungen sind mit der Baukommission und der kantonalen Denkmalpflege vorgängig abzusprechen.

Bauten

⁴ Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

Terrainveränderungen

⁵ Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Sträuchern und Bäumen anzustreben

Umgebung

⁶ In den im Zonenplan bezeichneten Flächen mit der Nutzungsbestimmung Landwirtschaft gelten die gleichen Bestimmungen wie in der Landwirtschaftszone (§ 21) überlagert mit der Landschaftsschutzzone (§ 23). Diese Flächen unterliegen dem bäuerlichen Bodenrecht.

Nutzungsbestimmung

§ 19 Reservezone

RESERVEZONE R (§ 27 PBG)

¹ Land, das für eine spätere Überbauung in Frage kommt, ist als Reservezone ausgeschieden. Die Reservezonen sind bandiert dargestellt. Ihre voraussichtliche Nutzung im Falle einer Zuteilung zur Bauzone ist durch die Farbe der Bandierung dargestellt.

Zweck und Inhalt

² Die Zuweisung von Land der Reservezone zur Bauzone erfolgt im ordentlichen Nutzungsplanverfahren (§§ 15 ff PBG).

Verfahren

³ Bis zur Zuteilung in eine Bauzone gelten die nachstehenden Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone.

Bauvorschriften

§ 20 Bauten ausserhalb der Bauzone

AUSSERHALB DER BAUZONE (ART. 24 RPG; § 38 FF PBG)

¹ Ausserhalb der Bauzone ist die Bautätigkeit durch Art. 24 ff RPG, § 38 und § 38^{bis} PBG geregelt. Das Kantonale Bau-Departement entscheidet über die Zonenkonformität, die Ausnahmebewilligung und über allfällige damit zusammenhängende Einsprachen.

Zulässige Bauten

² Ausserhalb der Bauzone erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen und garantiert keine Anschlüsse an die öffentlichen Werke.

Erschliessung

³ Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. In Abwägung aller Interessen ist ein optimaler Standort zu wählen.

Bauweise

⁴ Erlaubt sind Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit hangparalleler First und beidseits gleicher Neigung von 25° bis 45°. Gehrschilder und Walme sind steiler auszuführen als das Hauptdach. Sie dürfen bis 55° geneigt sein. Die Eindeckung hat mit naturroten Tonziegeln oder rotem bzw. braunem Eternit zu erfolgen. Im Bereich der Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart (JSZ) gelten zudem die Gestaltungsvorschriften der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV).

Gestaltung der Bauten

⁵ Silos sind unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunklen Tönen von braun, grün, grau oder blau einzufärben. Firmenaufschriften sind nicht zulässig. Die Höhe von Silos darf 12 m nicht übersteigen. Die Bau- und Umweltschutzkommission kann höhere Silos ausnahmsweise bewilligen, wenn sie an die Gebäude anschliessen und das Landschaftsbild nicht stören.

Silos

⁶ Die Bau- und Umweltschutzkommission kann nach Anhören der Planungskommission Ausnahmen von den obigen Vorschriften gemäss Abs. 3 bis 5 bewilligen, wenn dies nicht zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes führt oder die Vorschriften mit einer zweckmässigen Nutzung der Bauten nicht vereinbar sind. Ausnahmen sind insbesondere zu gestatten bei eingeschossigen Nebenbauten, die durch die Topographie oder durch Hauptbauten abgedeckt werden, bei technischen Bauten (Pumpwerke, Messstationen etc.) sowie bei der Erweiterung von Bauten, die diesen Gestaltungsvorschriften nicht entsprechen.

Ausnahmen

§ 21 Landwirtschaftszone

LANDWIRTSCHAFTSZONE LW (§ 37^{bis} PBG)

Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung der Ernährungsgrundlage und einer nachhaltigen Nutzung und Pflege des Bodens.

§ 22 Naturschutzzone kommunal

NATURSCHUTZZONE N(G) (§ 36 PBG)

¹ Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tieren.

Zweck

² Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig sind nötige Unterhaltsmassnahmen. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind unzulässig, wenn sie nicht zur Erreichung des Schutzzwecks nötig sind. Nicht gestattet sind der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, das Campieren, Feuer entfachen, Aussetzen von Pflanzen und Tieren und alle weiteren Tätigkeiten, die dem Schutzzweck entgegenstehen.

Nutzung

³ Zuständig für die Aufsicht und den Unterhalt ist der Natur- und Vogelschutzverein. Ist dieser nicht aktiv, so geht die Zuständigkeit auf die Naturschutzkommission der Gemeinde über.

Zuständigkeit

⁴ Über begründete Ausnahmen von den obenstehenden Bestimmungen entscheidet die Bau- und Umweltschutzkommission auf Antrag der Naturschutzkommission.

Ausnahmen

§ 23 Landschaftsschutzzone kommunal

LANDSCHAFTSSCHUTZZONE L(G) (§ 36 PBG)

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der unverbauten Landschaft mit ihren typischen Landschafts-Elementen wie Hecken, Bäume, Gehölze, usw.. Sie ist teilweise dem kantonalen oder kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.

Zweck

² Ausserhalb des Hofbereichs, das heisst des visuell zum bestehenden Hof gehörenden Areals, sind Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen und Deponien unzulässig. Nicht gestattet ist auch die Erstellung von Treibhäusern, Folientunnel und dergleichen, wenn sie länger als eine Vegetationsperiode bestehen.

Nutzung

³ Bienenhäuser und Weidunterstände sind zulässig, wenn sie zur Bewirtschaftung nötig und auf den Standort angewiesen sind.

Kleinbauten

§ 24 Vorranggebiet Natur und Landschaft der Gemeinde

VORRANGGEBIET V(G) NATUR + LANDSCHAFT

¹ Das Vorranggebiet Natur und Landschaft bezweckt die Erhaltung und Aufwertung ökologisch wertvoller, vielfältiger, erlebnisreicher Landschaften und den Schutz der Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Es ist der Landwirtschaftszone, dem Wald oder anderen Schutzzonen überlagert.

Zweck

² Anzustreben ist eine naturnahe, dem Schutzziel angepasste Bewirtschaftung.

Nutzung

³ Das Schutzziel wird aufgrund von § 119^{bis} PBG mittels Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern bzw. Grundeigentümern sichergestellt. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Schutzmassnahmen z.B. durch Einzelverfügung gemäss § 122 PBG. Die Koordination mit den Massnahmen von Bund und Kanton erfolgt durch die Naturschutzkommission Subingen.

Vereinbarungen

§ 25 Naturobjekte erhaltenswert

NATUROBJEKT ERHALTENSWERT

¹ Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Naturobjekte sind für das Orts- und Landschaftsbild und für die Erhaltung und Aufwertung eines natürlichen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber nach Möglichkeit erhalten werden.

Bedeutung

² Eine Beseitigung soll nur nach Rücksprache mit der Naturschutzkommission erfolgen. Abgehende Bäume sollen auf freiwilliger Basis mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten ersetzt werden. Die Gemeinde kann sich an der Ersatzpflanzung kosten- und arbeitsmässig beteiligen.

Ersatz

³ Zuständig ist die Naturschutzkommission.

Zuständigkeit

§ 26 Gebäude / Kulturobjekte geschützt

GEBÄUDE / KULTUROBJEKT GESCHÜTZT

¹ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Kulturobjekte stehen aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes mit ihrer Umgebung unter kantonalem Schutz. Es gilt die jeweilige Schutzverfügung.

Bedeutung

² Für Veränderungen an geschützten Kulturobjekten und an deren Umgebung, insbesondere auch für die Erneuerung und Änderung von Farben, Materialien, Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk etc. ist zusätzlich zur Baubewilligung die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege erforderlich.

Zuständigkeit

§ 27 Gebäude / Kulturobjekte schützenswert

GEBÄUDE / KULTUROBJEKT SCHÜTZENSWERT

¹ Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind historische Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung. Sie stehen nicht unter Schutz, sollen aber als kulturhistorisches Erbe in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz erhalten werden.

Bedeutung

² Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist. Er wird nur bewilligt, wenn die Freihaltung im Sinn der Zweckbestimmung ist, andernfalls nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen mit dem Ortsbild verträglichen Neubau, wenn dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.

Bauliche Veränderungen

³ Die Bau- und Umweltschutzkommission unterbreitet Baugesuche, die schützenswerte Kulturobjekte oder ihre unmittelbare Umgebung betreffen, der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme. Die kantonale Denkmalpflege prüft eine allfällige Unterschutzstellung, insbesondere bei Gefahr von Abbruch oder zweckwidriger Veränderung. Sie kann auch Beiträge leisten an die Erhaltung und Pflege der schützenswerten Objekte (§§ 27/28 KulturdenkmälerVO).

Zuständigkeit

⁴ Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Bau- und Umweltschutzkommission und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

Vorabklärungen

§ 28 Kulturobjekte erhaltenswert

GEBÄUDE / KULTUROBJEKT ERHALTENSWERT

¹ Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Kulturobjekte sind wichtige, charakteristische Bauten von Subingen. Sie sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz möglichst erhalten werden.

Zweck

² Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

Abbruch

³ Zuständig ist die Bau- und Umweltschutzkommission. Sie kann zur Beratung die kantonale Denkmalpflege oder andere Fachleute beziehen.

Zuständigkeit

§ 29 Grundwasserschutzzonen

GRUNDWASSERSCHUTZZONEN (§ 36 PBG) GWS

¹ Grundwasserschutzzonen schützen das Grundwasser gegen schädigende Einflüsse hygienischer, bakteriologischer oder chemischer Art.

² Die Abgrenzung der Schutzzonen ist in den folgenden Plänen dargestellt:

a) Wasserfassung Hirserenbrunnen: Im Schutzzonenplan Hirserenbrunnen (RRB Nr. 242 vom 23.1.89). Übersicht im Gesamtplan Subingen.

³ Die zulässige Nutzung ergibt sich aus den zugehörigen Schutzzonen-Reglementen, die bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden können.

§ 30 Kantonale Schutzzonen (Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart)

KANTONALE SCHUTZZONEN (§§ 22 FF NHV)

¹ Es gelten die Bestimmungen der Kantonalen Natur- und Heimatschutz-Verordnung

² Bauten und bauliche Anlagen bedürfen einer besonderen Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes.

§ 31 Archäologische Funde und Fundstellen

ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Archäologische Funde und Fundstellen werden durch die Kulturdenkmalverordnung 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)

Meldepflicht

§ 32 Durch Abfälle belastete Standorte

ABFALLBELASTETE STANDORTE

¹ Die stillgelegten Abfalldéponien 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 Amt für Umwelt AfU geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Er gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

Bedeutung

² Bei Bauvorhaben auf "Durch Abfälle belasteten Standorten" sind durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) zu veranlassen. Anfallender Aushub ist entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen.

Massnahmen

§ 33 Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht

GESTALTUNGSPLÄNE (§§ 44-47 PBG)

¹ Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Weichen Gestaltungspläne von den allgemeinen Vorschriften ab, so gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

Zweck und Inhalt

² Wo der Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festlegt, muss vor der Erteilung einer Baubewilligung ein Gestaltungsplan in Kraft gesetzt werden, mit dem mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (Bauweise, Nutzung, Freiraumgestaltung) und Massnahmen für eine gute Einpassung in die Umgebung festzulegen sind. Der Gemeinderat kann eine Unterteilung des Gestaltungsplangebietes in mehrere Gestaltungspläne zulassen oder für kleinere Bauvorhaben sowie für An-, Um- und Aufbauten unter Einhaltung der jeweiligen Zonenvorschriften auf die Erstellung eines Gestaltungsplans verzichten, wenn dadurch eine zweckmässige Nutzung, Bebauung und Erschliessung nicht in Frage gestellt wird.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

³ Im Interesse einer besonders guten Gestaltung oder einer haushälterischen Nutzung des Landes oder wenn der Zweck der Baute dies erfordert, kann der Gemeinderat im Rahmen eines Gestaltungsplans Abweichungen von den Zonenvorschriften gestatten. Ohne separate Umzonung darf dabei die Geschosshöhe um höchstens 1 Geschoss und die Ausnützung um maximal 50% erhöht werden.

Abweichungen von den ordentlichen Bestimmungen

⁴ Der Gemeinderat kann bei Bedarf unabhängige fachkundige Berater beiziehen und die Begutachtung oder Bearbeitung eines Gestaltungsplanes anordnen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Fachberatung und Kosten

§ 34 Ausnahmen

AUSNAHMEN (§§ 138 FF PBG; § 67 KBV)

¹ Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Bau- und Umweltschutzkommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Voraussetzungen

² Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Bau- und Umweltschutzkommission im Grundbuch angemerkt werden können.

Auflagen

§ 35 Übergangsbestimmungen

ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

¹ Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat am 2. Juli 2002 in Kraft.

Inkrafttreten

² Es findet Anwendung auf alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch hängig sind.

Hängige Gesuche

³ Aufgehoben sind das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Subingen vom 23.6.92/ 25.5.93 und alle Gemeindevorschriften, soweit sie mit dem vorliegenden Reglement in Widerspruch stehen.

Aufgehobene Bestimmungen

Auflage- und Genehmigungsvermerke:

Öffentliche Auflage vom 26.01.2001 bis 26.02.2001 und 19.07 bis 17.08.2001

Genehmigt vom Gemeinderat Subingen am 18.01.2001, 21.06.2001 und 29.11. 2001

Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1400 vom 02.07.2002 genehmigt und mit diesem Datum in Kraft gesetzt

Ergänzung Wohnzone W2a

Öffentliche Auflage vom 29.04.2004 bis 28.05.2004

Genehmigt vom Gemeinderat Subingen am 22.04.2004

Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1606 vom 17.08.2004 genehmigt und mit diesem Datum in Kraft gesetzt

Aufhebung Grundwasserpumpwerk Subingen §28²

Öffentliche Auflage vom 15.05.2008 bis 12.06.2008

Genehmigt vom Gemeinderat Subingen am 24.04.2008

Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1949 vom 11.11.2008 genehmigt und mit diesem Datum in Kraft gesetzt

Ergänzung §16³ Industrie- und Gewerbezone

Öffentliche Auflage vom 18.12. 2009 bis 16.01.2009

Genehmigt vom Gemeinderat Subingen am 29.01.2009

Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2199 vom 01.12.2009 genehmigt und mit diesem Datum in Kraft gesetzt

Aufhebung Weilerzone

Öffentliche Auflage vom 28.05. 2009 bis 26.06.2009

Genehmigt vom Gemeinderat Subingen am 03.12.2010

Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 207 vom 02.02.2010 genehmigt und mit diesem Datum in Kraft gesetzt

Ergänzung §18 Spezialzone Schloss

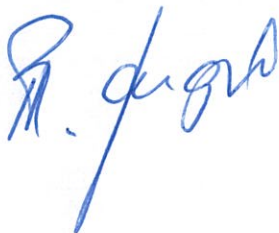
Öffentliche Auflage vom 08.03.2012 bis 06.04.2012

Beschlossen vom Gemeinderat Subingen am

Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 454 vom 13.3.13 genehmigt und mit diesem Datum in Kraft gesetzt

Der Gemeindepräsident

Hans Rudolf Ingold



Der Staatsschreiber



Die Gemeindeschreiberin

Vreni Zimmermann



Zonenreglement Subingen: Schema der Zonenvorschriften

Zonen- schema	Bestim- mung	GZ ¹ Geschoss- zahl	GH Gebäude- höhe max.	GL ² Gebäude- länge max.	AZ ³ Regel (Wohnen)	AZ ⁴ Bonus (Verdichtet)	AZ ⁵ Bonus (Altbauten)	ÜZ Überbau- ungsziffer	GFZ ⁶ Grünflä- chenziffer	ES ⁷ Lärm
Zone	siehe auch §/Reglem.	§16 KBV §17 KBV	§18 KBV §19 KBV	§21 KBV	§37 KBV §38 KBV	§4 Abs. 3 ZR	§4 Abs. 4 ZR	§35 KBV §38 KBV	§36 KBV §6 ZR	Art 29-35 40/43 LSV
EFH	§ 8 ZR §30 PBG	1-2 G	6.50 m	25 m	0.25	max. 0.05 (auch RH)	20%	40%	50%	II
W2	§ 9 ZR §30 PBG	1-2 G	7.50 m	40 m	0.35	0.05	20%	50%	40%	II
W2a	§ 9 ZR §30 PBG	1-2 G	7.50 m	40 m	0.35	0.05	20%	50%	40%	II
W3	§ 9 ZR §30 PBG	3 G siehe §4 ⁵	10.50 m	40 m	0.60	-	bis 2G: 20% 3G: 0%	50%	40%	II
W4	§ 9 ZR §30 PBG	4 G siehe §4 ⁵	13.50 m	40 m	0.70	-	-	50%	40%	II
K2	§ 11 ZR §31 PBG	2 G	7.50 m	40 m	-	-	-	50%	40%; pro Baum 40m2	II
KR2	§ 12 ZR §31 PBG	1-2 G	7.50 m	15 m	0.25	-	20%	30%	60%; pro Baum 40m2	II
Z2	§ 13 ZR §31 PBG	2 G siehe §4 ⁵	7.50 m	40 m	0.45 (W 0.30)	MFH 0.10 RH 0.05	20%	50%	40%; pro Baum 40m2	II
ÖBA	0 ZR §34 PBG	1-3 G	10.50 m	-	-	-	-	frei	-	III
ÖA	0 ZR §34 PBG	1 G	3.50 m	20m	Nur für den Betrieb nötige eingeschossige Kleinbauten bis 3.50 m Höhe und 20 m Länge.					III
G(W)	§ 15 ZR §32 PBG	1-2 G (...) ⁸	7.50 m (12.50) ⁸	-	frei (W 0.30)	-	-	50%	25%; pro Baum 40m2	III
IG	§ 16 ZR §33 PBG	frei	gemäss Zonenplan	-	-	-	-	75%	15%; pro Baum 40m2	IV
FR	§ 17 ZR §36 ² PBG	Die Flächen sind möglichst ursprünglich zu belassen. Zulässige Nutzung: Landwirtschaft, Garten, Park, Tierhaltung, öffentl. Einrichtungen. Bauten nur 1-geschossig mit max. 25 m2 Grundfläche.								II
R	§ 19 ZR §27 PBG	Bis zur Umzonung in eine ordentliche Bauzone durch ein Nutzungsplanverfahren gelten § 20 ZR und die kantonalen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (§ 38 und 38bis PBG).								II
LW	§ 21 ZR §37 ^{bis} PBG	1-2 G	7.50 m	-	Es gelten § 37bis PBG und die Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (§§ 38 und 38bis PBG u. § 20 ZR).					III
N(G)	§ 22 ZR §36 PBG	Erhaltung von Lebensräumen. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen nur zur Erreichung des Schutzzwecks. Keine Dünger u. Pflanzenschutzmittel. Unterhalt durch Natur- u. Vogelschutzverein.								-
L(G)	§ 23 ZR §36 PBG	Keine Bauten und Terrainveränderungen. Folientunnel etc. nur für maximal eine Vegetationsperio- de. Bienenhäuser und Weidunterstände nur soweit für Bewirtschaftung unbedingt nötig.								-
V(G)	§ 24 ZR	Erhaltung u. Aufwertung von ökologisch wertvollen Landschaften und Lebensräumen. Naturnahe Bewirtschaftung auf freiwilliger Basis mittels Bewirtschaftungsverträgen.								-
GWS	§ 20 ZR §24 ² PBG	Exakte Abgrenzung siehe Schutzzonenplan. Die zulässige Nutzung ergibt sich aus den Schutzzo- nen-Reglementen. In der Zone 1 ist die Nutzung stark eingeschränkt. Es besteht ein Bauverbot.								-

Abkürzungen

(W) Max. Ausnützungsziffer für reine Wohnnutzung

MFH Mehrfamilienhaus (mehrere Wohnungen im gleichen Gebäude)

RH Doppel-, Reihen- oder Atriumhaus (pro Parzelle nur 1 Wohnung)

ZR Zonenreglement der Gemeinde Subingen

BR Baureglement der Gemeinde Subingen

PBG Kantonales Planungs- und Baugesetz

KBV Kantonale Bauverordnung

NHV Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung

LSV Lärmschutzverordnung des Bundes

¹ Geschlosszahl: In den Zonen W2, W3 und Z2 auch Mindest-Geschlosszahl für die Hauptbauten. Nebentbauten und Ausnahmen siehe § 4 Abs. 5.

² Gebäudelänge: Ohne eingeschossige Gebäudeteile.

³ Bei gemischter Nutzung darf für das Wohnen maximal die in Klammer gesetzte Ausnützung beansprucht werden.

⁴ Mehrausnützung für Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Doppel-, Reihen- und Atriumhäuser (RH). Reihen- und Atriumhäuser pro zusammengebaute Seite. Als zusammengebaut gelten Seiten, wenn sie als öfFnungslose Brandmauern auf der Grundstücksgrenze stehen.

⁵ Ausnahmsweise bewilligte Mehrausnützung beim Ausbau von Gebäuden, die bei Inkrafttreten dieses Reglementes bestanden.

⁶ Berechnungsart der Grünfläche siehe § 7 ZR und § 36 KBV.

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 29-35, 40 und 43 der Lärmschutzverordnung LSV. Evtl. Aufstufungen gemäss Zonenplan.

⁸ Soweit der Zonenplan oder ein Gestaltungsplan dies ausdrücklich festlegen, können die Geschlosszahl und Gebäudehöhe den örtlichen Verhältnissen angepasst werden.