Oberwil BL

Zonenreglement Siedlung (ZRS) - Synopse

Stand für Gemeindeversammlung

Vergleichende Darstellung des rechtskräftigen und neuen Zonenreglements Siedlung

Lesehinweise

schwarz	-	unverändert
rot	-	materielle Änderung oder neu eingefügt
rot/gelb		materielle Änderungen aufgrund Mitwirkung eingefügt
blau		redaktionelle / formelle Änderung

Metron Raumentwicklung AG
Brugg, 15. September 2026

ZRS rechtskräftig[1]		ZRS neu	Bemerkungen
		Zonenreglement Siedlung vom …	
		Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt – gestützt auf § 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 und die dazugehörende Verordnung (RBV) das nachfolgende Zonenreglement Siedlung.	
A Allgemeines		**A Allgemeines**	
1. Erlass		--	Aufgehoben, verschoben in Präambel
Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt – gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 – die nachfolgenden Zonenbestimmungen.		--	
2. Geltungsbereich		**§ 1 Zweck, Geltungsbereich**	
Die Zonenbestimmungen gelten für das in den Zonenplänen Siedlung und Dorfkern festgelegte Baugebiet.		[1] Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum.	
		[2] Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.	

[1] In Kraft seit 1. Januar 2017.

B Wohn- und Wohn-Geschäfts-zonen

B Zonen im Siedlungsgebiet

§ 2 Nutzungsvorschriften im Überblick

Neu eingefügt

[1] Der Zonenplan Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus:

Baubegriffe/ Zonenbezeichnung	Zweigeschossige Wohnzone a	Zweigeschossige Wohnzone b	Zweigeschossige Wohn- und Geschäftszone	Dreigeschossige Wohnzone	Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone	Kernzone	Gewerbezone	Zoone für öffentliche Werke und Anlagen
Abkürzung Zone	W2a	W2b	WG2	W3	WG3	K	G	OeWA
Maximale Anzahl Vollgeschosse	2	2	2	3	3	2		
Maximale Ausnützungsziffer (AZ)	0.55	0.65	0.80	0.90	1.00	1.00		
Minimale Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ)	0.50	0.50	0.35	0.40	0.35	0.20	0.10	
An GAZ anrechenbare Fläche pro Baum gemäss Anhang 6	10 m²						20 m²	
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten in m	11	11	11	14.5	14.5	12	16	
Maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten in m	8	8	8	11	11	8		
Zulässige Dachform(en) für Hauptbauten	Steildächer, Flachdächer					1)	frei	frei
Maximale Gebäudehöhe für Nebenbauten in m	5.5							
Maximale Fassadenhöhe für Nebenbauten in m	3.5							
Zulässige Dachform(en) für Nebenbauten	Steildächer, Flachdächer					2)	frei	frei
Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung	II	II	III 3)	II	II/III 3)	III	III	III
§ in ZRS	3	3	4	3	4	5	6	7

1) Sattel- und Krüppelwalmdächer
2) Andere Schrägdachformen zulässig
3) Wohn- und Geschäftszonen mässig störend (§ 4 Abs. 2 ZRS) = Lärmempfindlichkeitsstufe III

3. Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen		aufgehoben	
3.1 Nutzungsarten in den W-Zonen		**§ 3 Wohnzonen**	
Neben dem Wohnungsbau sind nichtstörende Kleinbetriebe zulässig. Die Bauten dürfen in der äusseren Form und Fassadengestaltung nicht vom Wohnbaucharakter abweichen.		[1] Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.	Geändert
3.2 Nutzungsarten in den WG-Zonen		**§ 4 Wohn- und Geschäftszonen**	
Neben dem Wohnungsbau sind Geschäftsbauten mit wenig störenden Immissionen zulässig. Die Bauten müssen in der äusseren Gestaltung mit den Wohnbauten harmonieren.		[1] Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.	Geändert
		[2] Im Zonenplan Siedlung sind in den Wohn- und Geschäftszonen Bereiche festgelegt, wo auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zugelassen sind namentlich Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.	Neu eingefügt
		[3] Nicht zugelassen sind: a) verkehrsintensive Betriebe des Güterumschlags, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports; b) Betriebe, die auf die Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen Stoffen und Organismen angewiesen sind; c) Betriebe, die lästige Geruchs- und Staubemissionen verursachen.	Neu eingefügt

3.3 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen		--	Aufgehoben
Zonenfremde Gewerbebetriebe können weiterbestehen. Eine angemessene Erweiterung ist möglich, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Auf Antrag des Gemeinderates kann – unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse – bei solchen Erweiterungsbauten von den zonenmässigen Bauvorschriften abgewichen werden.		--	
4. Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen		--	Aufgehoben, Nutzungsmasse sind in der Tabelle in § 2 enthalten
4.1 Zweigeschossige Wohnbauten		--	
W2a Vollgeschosszahl 2 Bebauungsziffer 23% Nutzungsziffer 35% Sockelgeschosshöhe 1.0 m Fassadenhöhe 6.5 m Gebäudehöhe 9.5 m Gebäudelänge 18 m		--	
W2b Vollgeschosszahl 2 Bebauungsziffer 28% Nutzungsziffer 45% Sockelgeschosshöhe 1.5 m Fassadenhöhe 6.5 m Gebäudehöhe 9.5 m Gebäudelänge 25 m		--	

4.2 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten		--	
WG2a Vollgeschosszahl 2 Bebauungsziffer 30% Nutzungsziffer 50% Sockelgeschosshöhe 1.5 m Fassadenhöhe 6.5 m Gebäudehöhe 9.5 m Gebäudelänge 35 m		--	
WG2b Vollgeschosszahl 2 Bebauungsziffer 30% Nutzungsziffer 50% Sockelgeschosshöhe 1.5 m Fassadenhöhe 7.0 m Gebäudehöhe 12.0 m Gebäudelänge frei		--	
4.3 Dreigeschossige Wohnbauten		--	
W3 Vollgeschosszahl 3 Bebauungsziffer 25% Nutzungsziffer 60% Sockelgeschosshöhe 1.5 m Fassadenhöhe 9.5 m Gebäudehöhe 13.0 m Gebäudelänge 35 m		--	

4.4 Dreigeschossige Wohn-Geschäftsbauten		--	
WG3 Vollgeschosszahl 3 Bebauungsziffer 25% Nutzungsziffer 65% Sockelgeschosshöhe 1.5 m Fassadenhöhe 9.5 m Gebäudehöhe 13.0 m Gebäudelänge frei		--	
		§ 5 Kernzonen	Neu eingefügt
		[1] Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.	
		[2] In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.	
		§ 6 Gewerbezonen	Neu eingefügt
		[1] Gewerbezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, und weitere mässig störende Betriebe.	

		[2] Verkaufs- und Freizeiteinrichtungen wie Erlebnisparks, Multiplexkinos und ähnliche, die nachweislich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von mehr als 250 PW-Fahrten/Werktag oder mehr als 50 PW-Fahrten/Spitzenstunde verursachen, sind nicht zulässig. Im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung ist der Gemeinderat berechtigt in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen zu beantragen.	
		§ 7 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	Neu eingefügt
		[1] Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.	
		[2] Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.	
		[3] Aus dem Zonenplan Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.	
		[4] In den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 2 gelten die Vorschriften der Kernzone sinngemäss.	
		[5] In der Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 3 ist für neue Bauten und Anlagen ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.	
		[6] Die Umgebungsgestaltung, die Pflege und der Unterhalt haben naturnah und im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.	

		§ 8 Grünzonen	Neu eingefügt
		[1] Grünzonen sind von Bauten, Anlagen und Einrichtungen grundsätzlich freizuhalten. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsgebietes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.	
		[2] Nutzung, Pflege und Unterhalt haben naturnah und im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.	
		§ 9 Gewässerraum	Neu eingefügt
		[1] Der Gewässerraum entspricht einer überlagernden Schutzzone. Er dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes.	
		[2] Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung.	
		[3] Für die Werterhaltung und Förderung der Uferbereiche gilt: – Eine standortgerechte Ufervegetation ist zu erhalten, zu fördern, fachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu durchforsten; – wo eine standortgerechte Ufervegetation fehlt, ist sie mit einheimischen Arten anzulegen; – beeinträchtigte Uferpartien sind zu renaturieren; – ökologisch und wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung eingedolter Gewässerabschnitte sind ingenieur-biologisch auszuführen.	

		C Allgemeine Bauvorschriften	Neu eingefügt
		§ 10 Eingliederung der Bauten in die Umgebung	
		[1] Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.	
		§ 11 Siedlungsklimatische Aspekte	Neu eingefügt
		[1] Bauten, Anlagen und die Umgebung mit mindestens ungünstiger bioklimatischer Belastungssituation am Tag und in der Nacht sind unter Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte zu gestalten. Dabei sind sowohl Ökologie, Beschattung, Durchlüftung und Abkühlung des Siedlungskörpers als auch die Versickerungsfähigkeit und die Retentionsfähigkeit der Siedlungsumgebung bei Starkniederschlägen zu berücksichtigen.	
		§ 12 Anrechenbare Grundstücksfläche	Neu eingefügt
		[1] Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) massgebend.	
		[2] Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.	
		[3] Liegen Parzellenteile nicht in einer Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.	

		[4] Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen.	
		[5] Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde. Zudem können Parzellenteile, die mit anderen Zonen überlagert sind (z. B. Gewässerraum), ganz in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.	
		§ 13 Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer	Neu eingefügt
		[1] Die Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ) ist das Verhältnis der Grün- und ökologischen Ausgleichsfläche gemäss Abs. 3 zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).	Abweichende Definition bezüglich Grünflächenziffer gemäss § 48 IVHB* der kantonalen Bauverordnung (RBV)
		[2] Die Grün- und ökologische Ausgleichsfläche ist als Mindestmass festgelegt und ist dauernd und sachgerecht zu pflegen. Vor dem Fällen eines für die Grün- und ökologischen Ausgleichsfläche anrechenbaren kronenbildenden Baums besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über eine entsprechende Ersatzbepflanzung zu befinden.	
		[3] Als anrechenbare Grün- und ökologische Ausgleichsfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, über unterirdischen Bauten eine Bodenschicht von mindestens 40 cm aufweisen und über natürliche Versickerungseigenschaften verfügen.	

		[4] Als Grün- und ökologische Ausgleichsflächen zusätzlich anrechenbar sind: – naturnah gestaltete Wasserflächen; – die Hälfte von begrünten Dachflächen; – 20 m^2 für jeden kronenbildenden Baum in der Gewerbezone und 10 m^2 in den übrigen Zonen. Dies gilt für Bäume ab mindestens 2.0 m Stammhöhe.	
		[5] Als Grün- und ökologische Ausgleichsfläche nicht anrechenbar sind: – Abstellflächen für Autos und Wohnmobile; – Schottergärten mit spärlicher oder fehlender Bepflanzung.	
		[6] Für Umbauten und die Erstellung von Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 lit. a. RBV muss die Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer nicht nachgewiesen werden.	
4.5 Nebenbauten in den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen		--	Aufgehoben
Fassadenhöhe 3.5 m Gebäudehöhe 5.5 m (Bauliche Nutzung gemäss Art. 5.3)		--	

5. Definitionen und Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen		--	Aufgehoben
5.1 Bebauungsziffer		**§ 14 Ausnützungsziffer**	Neu eingefügt
Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet: - Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung; - aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und - dergleichen; - Pergolen; - nutzungsfreie Bauten gemäss Art. 5.3.		[1] Die Ausnützungsziffer (AZ) ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).	Definition gemäss § 49 IVHB* RBV

		[2] Zur BGFH werden angerechnet: – oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern; – alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb eines Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.3 m von OK Dachgeschossboden bis UK Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.0 m beträgt; – Untergeschossflächen inkl. Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (d. h. 10% Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe); – Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.	
		[3] Zur BGFH werden nicht angerechnet: – mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone; – mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.	

5.2 Nutzungsziffer		--	Aufgehoben
Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen. Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: - offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen; - Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden; - nutzungsfreie Bauten gemäss Art. 5.3.		--	

5.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile		--	Aufgehoben
Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur bebauten Fläche oder Nutzfläche gezählt: - unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m2 bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonnettes, bis zu max. 10 m^2 bei Mehrfamilienhäusern; - Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden; - unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m^2 je Wohnung bzw. Einfamilienhaus; - Nebenbauten wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7% der massgebenden Parzellenfläche; - unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.		--	

5.4 Nutzungsumlagerung		--	Aufgehoben
Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungsziffern gestatten. Nutzungsumlagerungen sind z.B. in folgenden Fällen möglich: - bei der Nachverdichtung weitgehend bebauter Quartiere; - für Bauten, die dem Lärmschutz dienen; - für ungenutzte resp. nicht nutzbare Dachgeschossflächen. Für ungenutzte resp. nicht nutzbare Dachgeschossflächen ist ein Nutzflächenzuschlag von 50% der durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierten Gesamtnutzfläche zulässig. Voraussetzung für die Nutzungsumlagerung sind wohnhygienisch und ästhetisch befriedigende Projekte.		--	
5.5 Massgebende Parzellenfläche		--	Aufgehoben
Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird. Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird.		--	

5.6 Zonengrenzen		--	Aufgehoben
Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.		--	
5.7 Nutzung bei Gruppenüberbauungen		--	Aufgehoben
Bei der gleichzeitigen Erstellung von Gruppenüberbauungen wie Doppel- und Reihenhäuser etc. und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden. Dort, wo bei Gruppenüberbauungen durch die vorliegenden Zonenbestimmungen nachträglich Nutzungsreserven entstanden sind, ist für die Nutzungsberechnung die aktuelle Parzellierung massgebend. Allfällige Dienstbarkeiten (Baueinschränkungen) sind anzupassen, wenn durch mögliche Baumassnahmen die Gesamtwirkung der Überbauung nicht beeinträchtigt wird.		--	

5.8 Sockelgeschoss		--	Aufgehoben
Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Art. 4.1 bis 4.4 und 17.4 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen (sichtbare Sockelgeschosshöhe). Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht. Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem unter Art. 4.1 bis 4.4 und 17.4 angegebenen Mass in Erscheinung treten. In den Zonen W2a und W2b darf die sichtbare Sockelgeschosshöhe auf 3.0 m erhöht werden. Bei Bauten mit höherer Sockelgeschosshöhe als in Art 4.1 angegeben wird jedoch die Fassadenhöhe ab Oberkante Sockelgeschossboden gemessen. Tritt bei Flachdachbauten an einer Fassade das Sockelgeschoss als Vollgeschoss in Erscheinung, so müssen die geschlossenen Bauteile über dem Erdgeschoss minimal 3.5 m hinter dieser Fassadenflucht liegen. Erfordert das Erdgeschoss von Geschäftsbauten aus funktionellen Gründen mehr als 3.0 m Höhe, so kann diese Mehrhöhe zulasten der maximal zulässigen Sockelgeschosshöhe kompensiert werden. Die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe kann dabei um die Mehrhöhe überschritten werden. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen und grösseren Geländewannen aus kanalisationstechnischen Gründen usw. Ausnahmen gestatten.		--	Sockelgeschosse sind mit den harmonisierten Baubegriffen nicht mehr zulässig. Es gelten die Vorschriften zu den Voll- bzw. Untergeschossen (vgl. §§ 52f und 52g IVHB* RBV)

5.9 Fassadenhöhe		**§ 15 Ermittlung der Fassaden- und Gebäudehöhe**	Neu eingefügt
Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante rohe Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exklusive der Dachhaut.		[1] Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.	
5.10 Gebäudehöhe		--	Aufgehoben
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante rohe Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion exklusive der Dachhaut. Der First von Steildächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.		[2] Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.	
5.11 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten		--	Aufgehoben
Die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains ausgemessen. Bei Pult- und Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe. In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.		[3] Die Gebäudehöhe von Klein- und Anbauten zwischen Gebäuden darf 3.5 m nicht übersteigen.	Neu eingefügt
5.12 Versetzte Geschosse		--	Aufgehoben
Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.		[4] Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem massgebenden Terrain gemessen.	Geändert
		[5] In der Gewerbezone können einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.	Neu eingefügt

5.13 Gebäudelänge		--	Aufgehoben
Zur Nutzungsziffer zählende Bauten oder Bauteile dürfen ein aus der maximal zulässigen Gebäudelänge (Art. 4.1 - 4.4) gebildetes Quadrat nicht überschreiten. Für Bauten und Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden. In der Zone W2a muss der Gebäudeabstand gemäss § 91 Abs. 1 RBG eingehalten werden, wenn eines der Gebäude eine Gebäudelänge von mehr als 9.0 m aufweist. In der Zone W2b muss der Gebäudeabstand gemäss § 91 Abs. 1 RBG eingehalten werden, wenn eines der Gebäude eine Gebäudelänge von mehr als 12.5 m aufweist. Zwischen Gebäuden dürfen nur nutzungsfreie Bauten und Bauteile erstellt werden, deren Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigen.		--	
5.14 Eingeschossige Gebäude		--	Aufgehoben
Bauten mit einer Fassadenhöhe bis zu 3.5 m und einer Gebäudehöhe bis zu 6.5 m gelten für die Nutzungsberechnung als eingeschossig.		--	
		§ 16 Abgrabungen und Terrain-Einschnitte	Neu eingefügt
		[1] Bei Abgrabungen des massgebenden Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden.	
		[2] Abgrabungen am Untergeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig.	

		[3] Für Garagen und Eingänge sind zusätzliche Abgrabungen ohne Änderung des Messpunkts für Fassaden- und Gebäudehöhe gestattet. Ein Einschnitt für Haus- und Kellereingang ist mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m, ein Einschnitt für Garagen-Einfahrten mit einer max. Kronenbreite von 7.0 m gestattet.	
		[4] Wenn die Abgrabungen aneinandergereiht werden, darf die Gesamtbreite 7.0 m nicht überschreiten.	
		[5] Pro Gebäude sind maximal zwei Terrain-Einschnitte für einen Eingang und eine Garagen-Einfahrt zulässig.	
		§ 17 Vollgeschosszahl	Neu eingefügt
		[1] Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus den zonenspezifischen Vorschriften (Zonentabelle) gemäss § 2.	
		[2] Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains.	
5.15 Höhenfixpunkt		**§ 18 Höhenfixpunkt**	Red. Änderung
Im Situationsplan ist ein von einem Geometer mit Unterschrift bestätigter Höhenfixpunkt einzutragen. Der Bezugspunkt muss auf einem sicheren und unverrückbaren Untergrund angebracht werden.		[1] Im Situationsplan ist ein von einem Geometer mit Unterschrift bestätigter Höhenfixpunkt einzutragen. Der Bezugspunkt muss auf einem sicheren und unverrückbaren Untergrund angebracht werden.	

		D Gestaltung der Bauten und der Umgebung	
		D.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	
6. Dächer in den W- und WG-Zonen		--	Aufgehoben
6.1 Dachgestaltung		**§ 19 Dachgestaltung**	
Für die Wohn- und Wohn-Geschäftszonen ist eine der drei folgenden Dach-Kategorien zulässig: a) Steildächer oder einfach gekrümmte Dachflächen (Tonnendach) b) Flachdächer c) Dachgeschosse mit einseitig durchgehender Dachterrasse Für Dachformen gemäss lit. a) dürfen die Giebelfassaden und die Normalschnittflächen nicht grösser sein, als sie es bei gleicher Gebäudebreite und zulässiger Gebäudehöhe bei einem Satteldach wären.		[1] Für die Wohn- und Wohn-Geschäftszonen sind folgende Dachformen zulässig (gemäss Anhang 2): - Steildächer; - Flachdächer.	Geändert
Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Bei Steildächern dürfen Widerkehre, Kreuzgiebeldächer etc. nicht breiter sein als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge.		[2] Die Dächer sind - mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen (PVA) - mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Bei Steildächern dürfen Wiederkehre, Kreuzgiebeldächer etc. nicht breiter sein als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge.	Geändert
		[3] Für die Gewerbezone ist die Dachform frei wählbar.	Neu eingefügt
		[4] Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahmen: Kamine, Lüftungsrohre etc.).	Neu eingefügt
		[5] Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen, Glasdächer, Bereiche mit Solaranlagen und Dächer mit weniger als 15 m^2 Fläche.	Neu eingefügt

6.2 Bauteile auf Steildächern		--	Aufgehoben
Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahmen: Kamine, Lüftungsrohre etc.).		--	
6.3 Lukarnen		**§ 20 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**	Red. Änderung
Lukarnen (Dachaufbauten) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten: - Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40% der Dachlänge; - Abstand des Dachaufbaues vom Dachrand der Stirnfassaden oder von Dachabsätzen mind. 20% der Dachlänge; - Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m; - Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m; - Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m; - Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten mind. 0.5 m. Von diesen Massvorschriften kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.		[1] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig und müssen ästhetisch befriedigen.	Neu eingefügt
		[2] Folgende Arten von Dachaufbauten sind zulässig: - zurückversetzte Giebel- oder Schlepplukarnen - fassadenbündige Giebel- oder Schlepplukarnen - gedeckte und offene Dacheinschnitte	Neu eingefügt

		[3] Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf nicht breiter sein als zwei Drittel der Fassadenlänge. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 0.5 m.	Neu eingefügt
		[4] Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.	Neu eingefügt
		[5] Der Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes beträgt mind. 1.0 m;	Neu eingefügt
		[6] Der Rücksprung von zurückversetzten Dachaufbauten beträgt mind. 0.5 m (Schrägmass) ab der Traufe. Wobei fassadenbündige Dachaufbauten zulässig sind.	Neu eingefügt
		[7] Dachaufbauten auf Flachdächern sind – mit Ausnahme von technischen Aufbauten – nicht zulässig.	Neu eingefügt
6.4 Einschnitte		--	Aufgehoben
Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Lukarnen.			
6.5 Liegende Dachfenster		--	Aufgehoben
Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m^2. Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5% der zugehörigen Dachfläche ausmachen.			
6.6 Sonnenenergie-Nutzungsanlagen		--	Aufgehoben
Sonnenenergie-Nutzungsanlagen müssen sich in Form und Farbe in die Dachgestaltung einfügen.			

6.7 Aufbauten bei Flachdächern		**§ 21 Attikageschosse**	Geändert
Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.		[1] Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen.	Geändert
Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.		[2] Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen mindestens 2.0 m hinter der Fassadenflucht liegen.	Geändert
		[3] Eine massive Brüstung darf im Maximum 1.0 m hoch sein (ab Fertigmass).	Neu eingefügt
Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. sind von dieser Regelung ausgenommen.		--	Aufgehoben
Die Gesamtfläche der Aufbauten darf nicht mehr als 50% der darunter liegenden Vollgeschossfläche ausmachen.		[4] Die Fläche der Attikageschosse inklusive überdachter Flächen und technischer Anlagen darf maximal 60% der darunterliegenden Geschossfläche (GF) betragen. Freiauskragende Vordächer von max. 1.0 m werden nicht angerechnet.	Geändert

6.8 Dachgeschosse mit einseitig durchgehenden Dachterrassen		--	Aufgehoben
Die Gesamtfläche des Dachgeschosses darf nicht mehr als 50% der darunter liegenden Vollgeschossfläche betragen. Der einseitige Fassadenrücksprung des Dachgeschosses muss mindestens 3.0 m betragen. Die Höhe der Dachgeschoss-Fassade (Oberkante Decke roh bis Oberkante Dachkonstruktion) darf max. 3.0 m betragen. Die Steilheit der Dachfläche über dem Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Dachkonstruktion darf das Verhältnis 3:1 nicht übersteigen. Das Dachgeschoss kann mit ebenen (Steildach) oder gekrümmten Flächen (Tonnendach) abgedeckt werden.			
		§ 22 Vogelfreundliches Bauen	Neu eingefügt
		[1] Um Vogelkollisionen an Glas zu vermeiden sind Passerellen, Windfänge, Velosständer, Lärm- und Sichtschutzwände, Wintergärten, Eckkonstruktionen, Balkongeländer und spiegelnde Fassaden aus möglichst wenig spiegelnden Produkten mit einem Aussenreflexionsgrad von max. 15% und/oder kontrastreiche Markierungen einzusetzen.	

7. Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen		**D.2 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung**	Geändert
		§ 23 Umgebungsgestaltung allgemein	Neu eingefügt
		1 Die Umgebung von Wohn- und Gewerbebauten innerhalb des Siedlungsgebiets ist mit hoher Aufenthaltsqualität sowie unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten naturnah und mit standortgerechten, einheimischen Arten zu gestalten. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.	
		2 Bei Bodenbefestigungen sind grundsätzlich sickerungsfähige Materialien bzw. Beläge zu verwenden. Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.	
		3 Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben bzw. zur Erwärmung der Umgebung beitragen, sind mit Ausnahme eines maximal 50 cm breiten Fassadenschutzes nicht erlaubt.	
		4 Die Umgebung ist so zu gestalten, dass der Durchgang für Kleinlebewesen möglich bleibt. Geschlossene Mauerzüge und engmaschige bzw. bodenabschliessende Zäune oder Einfriedungen sind nicht zulässig.	
		5 Kamine oder Lüftungsrohre sind mit einem Aufsatz zu versehen.	
		§ 24 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	Neu eingefügt
		1 Abgrabungen und Aufschüttungen bei Terraingestaltung dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten.	

		[2] Offene Abstellplätze sind unversiegelt, d. h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Pro drei oberirdische Abstellplätze ist ein standortgerechter Baum im Bereich der Abstellplätze zu pflanzen. Der Stammumfang auf 1 m Höhe über dem massgebenden Terrain hat mindestens 20 cm zu betragen.	
		[3] Mindestens die Hälfte des Parzellenanstosses zu jeder Kantons- und Gemeindestrasse ist in einer Tiefe von mindestens 2.0 m als unversiegelter und begrünter Vorgarten zu gestalten.	
		§ 25 Umgebungsgestaltung in den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	Neu eingefügt
		[1] Die Umgebungsgestaltung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen hat naturnah zu erfolgen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.	
7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen		--	Aufgehoben
Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem gewachsenen Terrain anzupassen. Sie dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m nicht übersteigen.			
7.2 Terrain-Einschnitte am Haus		--	Aufgehoben
Zur Erschliessung des ersten Untergeschosses (Sockelgeschoss, Keller) ist für Haus- und Kellereingänge ein Terrain-Einschnitt mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m zulässig, für Garagen-Einfahrten ein solcher von max. 7.0 m. Das Aneinanderreihen von Abgrabungen für Haus- und Kellereingänge sowie für Garagen-Einfahrten ist nicht zulässig.			

7.3 Freiflächen		**§ 26 Frei- und Spielflächen**	Geändert
Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind genügend und zweckmässig ausgestaltete Frei- und Spielflächen zu erstellen und dauernd zu erhalten.		[1] Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind zusammenhängende und zweckmässig nutzbare Frei- und Spielflächen zu erstellen und dauernd zu erhalten.	
Die Grösse der Frei- und Spielflächen muss mindestens 20% der massgebenden Wohnnutzfläche betragen.		[2] Die Grösse der Frei- und Spielflächen muss mindestens 20% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) betragen.	
Die Frei- und Spielflächen müssen nicht zwingend Grünflächen sein, doch dürfen Garagenvorplätze und Wege nicht zur Berechnung herangezogen werden.		[3] Die Frei- und Spielflächen müssen nicht zwingend Grünflächen sein, doch dürfen Garagenvorplätze und Wege nicht zur Berechnung herangezogen werden.	
		§ 27 Umgebungsgestaltung in den Gewerbezonen	Neu eingefügt
		[1] Pro drei oberirdische Parkplätze ist ein standortgerechter Baum im Bereich der Abstellplätze zu pflanzen. Der Stammumfang auf 1 m Höhe über dem massgebenden Terrain hat mindestens 20 cm zu betragen.	
7.4 Umgebungsgestaltung		**§ 28 Umgebungsplan**	Geändert
Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem bewilligungspflichtigen Umgebungsplan im Massstab 1:100 darzustellen.		[1] Bei Neu- und Ersatzbauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Der Gemeinderat hat dem Umgebungsplan zuzustimmen. Der definitive Umgebungsplan (d. h. Ausführungsplan mindestens im Massstab 1:100) ist vor der Fertigstellung der Umgebung einzureichen.	

		[2] Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben: a) Nachweis der Einhaltung der erforderten Grünflächenziffer gemäss zugehöriger Zone; b) Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze, Zufahrten und offenen Parkierungsflächen; c) bei MFH: Spielplätze; d) Grünflächen, Bepflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Arten sowie Massnahmen zur Förderung der Versickerung und Retention von Regenwasser; e) bei MFH: Bauten und Anlagen zur Entsorgung.	
		[3] Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) einzutragen.	
		§ 29 Parkplätze	Neu eingefügt
		[1] Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich (z.B. bei Umbauten, geschützten Objekten, in der Kernzone), so hat die Bauherrschaft der Öffentlichkeit zweckgebundene Ersatzabgaben zu entrichten.	
		[2] Besucher-Parkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und zu bezeichnen.	
		§ 30 Anlagen zur Aussenbeleuchtung	Neu eingefügt
		[1] Anlagen zur Aussenbeleuchtung sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Lichtspektrum, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.	
		[2] Im Übrigen gelten das Reklamenreglement sowie das Polizeireglement.	

		§ 31 Bäume entlang kommunaler Strassen	Neu eingefügt
		[1] Die geschützten Baumgruppen und -reihen entlang kommunaler Strassen und Wege gemäss Zonenplan Siedlung bezweckt eine durchgehende nachhaltige ökologische Vernetzung im Siedlungsraum im Sinne von § 9 NLG. Die ökologische Vernetzung ist durch neue Bäume im öffentlichen Strassen- und Wegraum und sekundär durch solche im angrenzenden privaten Areal zu ergänzen.	
		[2] Wo es die Platz- und Verkehrssituation erlaubt, plant, realisiert und unterhält die Gemeinde solche Baumgruppen und -reihen im kommunalen Strassen- und Wegraum.	
		[3] Bei Teilen von Baumgruppen und -reihen, die nicht auf öffentlichem Grund realisiert werden können, strebt die Gemeinde mit angrenzenden Grundeigentümern Lückenschliessungen durch Pflanzungen auf privatem Grund mittels Vereinbarungen an. Dabei kann der Baumabstand von 3.0 m zur Strassenlinie unterschritten werden. Solche Vereinbarungen sind für die privaten Grundeigentümer fakultativ.	
		[4] Die realisierten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten.	

C Gewerbezonen		--	Aufgehoben
8. Nutzungsart in den Gewerbezonen		--	Aufgehoben
Die Gewerbezonen sind insbesondere für mässig störende Betriebe – im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung – bestimmt. Freizeiteinrichtungen wie Erlebnisparks, Multiplexkinos und ähnliche, die nachweislich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von mehr als 250 PW-Fahrten/Werktag oder mehr als 50 PW-Fahrten/Spitzenstunde verursachen, sind nicht zulässig. Im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.			Neu in § 6 geregelt

9. Gebäudehöhen in den Gewerbezonen		--	Aufgehoben
9.1 Bemessung der Gebäudehöhe		--	Aufgehoben
Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom Niveau der angrenzenden Strassenachsen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen, grösseren Geländewannen und aus kanalisationstechnischen Gründen usw. Ausnahmen gestatten. Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.			
9.2 Zulässige Gebäudehöhen		--	Aufgehoben
Die Gebäudehöhe beträgt in der Gewerbezone G1 maximal 12.0 m und in der Gewerbezone G2 maximal 16.0 m.			Neu in § 2 geregelt
10. Gebäudegestaltung in den Gewerbezonen		--	Aufgehoben
10.1 Dach		--	Aufgehoben
Die Dachform ist frei wählbar. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen, Glasdächer, Bereiche mit Solaranlagen und Dächer mit weniger als 15 m^2 Fläche.			

10.2 Anlagen zur Aussenbeleuchtung		--	Aufgehoben
Anlagen zur Aussenbeleuchtung sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Im Übrigen gelten das Reklamenreglement sowie das Polizeireglement.			Neu in § 30 geregelt
11. Umgebungsgestaltung in den Gewerbezonen		--	Aufgehoben
11.1 Grünflächenziffer		--	Aufgehoben
Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.			Neu in § 2 geregelt
11.2 Berechnung der Grünflächenziffer		--	Aufgehoben
Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen und nicht als Abstellfläche dienen.			Neu in § 13 geregelt

Zur anrechenbaren Grünfläche können folgende Flächen einbezogen werden: - Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern überdeckt und bepflanzt sind; - naturnah gestaltete Wasserflächen; - Parzellenteile, die mit naturnah gestalteten Uferschutzzonen überlagert sind; - die Hälfte von begrünten Dachflächen; - 20 m^2 für jeden kronenbildenden Baum.			
11.3 Bepflanzung und Gestaltung		--	Aufgehoben
Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Förderung des ökologischen Ausgleichs ist pro 300 m^2 Parzellenfläche mindestens ein kronenbildender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet. Die Gestaltung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Die Grünflächen sind vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten. Veränderungen, welche im Widerspruch zu den voranstehenden Bestimmungen stehen, sind nicht zulässig.			Neu in § 27 geregelt

11.4 Umsetzung		--	Aufgehoben
Bei unwesentlichen Änderungen von Bauten, Anlagen oder der Umgebung kann von der Umsetzung der Grünflächenziffer sowie der Baumpflanzungen abgesehen werden.			
		D.3 Vorschriften zu den Schutzobjekten	Neu eingefügt
		§ 32 Schutzkategorien	Neu eingefügt
		[1] Es werden folgende Schutzkategorien unterschieden: – geschützte Bauten – erhaltenswerte Bauten – Bauten mit Situationswert	
		[2] Für Bauten, welche einer Schutzkategorie zugewiesen sind, gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.	
		§ 33 Geschützte Bauten	Neu eingefügt
		[1] Diese Bauten haben als Einzelobjekte und als Bestandteile des Ortsbildes einen hohen Stellenwert.	
		[2] Sie sind fachgerecht zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.	
		[3] Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.	
		§ 34 Erhaltenswerte Bauten	Neu eingefügt
		[1] Diese Bauten sind als Einzelobjekte und als Bestandteile des Ortsbildes von Bedeutung.	

		[2] Ihre Lage, ihr Volumen, ihre Ausrichtung sowie ihre Fassade, ihre primäre Gebäudestruktur, ihre architektonische Gestaltung und ihre Stilelemente sind zu erhalten.	
		[3] Renovationen und Umbauten sind harmonisch auf die Baute und das Ortsbild abzustimmen.	
		[4] Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch oder wohnhygienisch erforderlich sind. Dabei sind Gebäudeabmessung, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung des bestehenden Gebäudes massgebend. Sie haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen.	
		§ 35 Bauten mit Situationswert	Neu eingefügt
		[1] Diese Bauten haben eine raumbildende Funktion und sind für das Ortsbild von Bedeutung.	
		[2] Die raumbildende Funktion ist zu erhalten.	
		[3] Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen.	
		[4] Ersatzneubauten sind möglich. Für sie sind Lage, Volumen und Ausrichtung des bestehenden Gebäudes massgebend. Sie haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen.	
		§ 36 Geschützte Brunnen und Wegkreuze	Neu eingefügt
		[1] Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen und Wegkreuze sind geschützt. Wegkreuze sind an ihren Standort gebunden.	

		§ 37 Geschützte Naturobjekte	Neu eingefügt
		[1] Die im Zonenplan und im Anhang 5 bezeichneten geschützten Naturobjekte, wie Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Hecken und Weiher sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden.	
		[2] Die geschützten Naturobjekte sind vor Beschädigung zu schützen. Muss ein solches Naturobjekt aus zwingenden Gründen entfernt werden, so ist eine gleichwertige Wiederherstellung oder ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.	
		[3] Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über eine entsprechende Ersatzbepflanzung zu befinden.	
		[4] Insbesondere sind Abgrabungen innerhalb der Kronentraufe verboten.	
		§ 38 Archäologische Schutzzonen	Neu eingefügt
		[1] Archäologische Schutzzonen nach § 4 Archäologiegesetz bezwecken den Schutz archäologischer Hinterlassenschaften sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung.	
12. Quartierplanungen für Verkaufseinheiten		--	Aufgehoben
Quartierplanungen für Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m^2 werden nicht unterstützt. Davon ausgenommen sind bestehende Ladenflächen, sofern sie insgesamt nicht vergrössert werden.			

13. Gefahrenzonen		--	Aufgehoben
13.1 Allgemein		--	Aufgehoben
Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen. Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben. Die Haftung des Gemeinwesens für Schäden infolge nicht ausreichender Wirksamkeit von Schutzmassnahmen, die aufgrund einer Gefahrenzone vorgeschrieben und zu ergreifen sind, ist ausgeschlossen.			Neu in § 50 geregelt
13.2 Gefahrenzone Überschwemmung		--	Aufgehoben
Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.			Neu in § 51 geregelt

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind Gebäudeteile wasserdicht auszugestalten und ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Die nasse Vorsorge ist nur in begründeten Ausnahmen, für Bauten oder Bauteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise, zulässig. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.			
D Kernzone		**D.4 Gestaltungsvorschriften für die Kernzone**	Geändert
14. Sinn und Zweck der Kernzone		--	Aufgehoben
Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der traditionellen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.			
15. Nutzungsarten in der Kernzone		--	Aufgehoben
Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.			

16. Architektonische Gestaltung		**§ 39 Grundsätze der Gestaltung in der Kernzone**	Geändert
Alle Bauten haben sich in Bezug auf Massstäblichkeit, Form und Material in die bauliche Umgebung einzufügen. Dem Gemeinderat steht bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen ein verbindliches Mitspracherecht zu hinsichtlich Situierung, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung.		[1] Im Ortskern sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und erhaltenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die ortstypischen städtebaulichen Strukturen des Ortskernes Rücksicht zu nehmen und ein einheitliches Erscheinungsbild der Überbauung anzustreben. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt: – Situierung der Gebäude – Kubische Erscheinung der Baukörper – Dach- und Fassadengestaltung – Material- und Farbwahl – Umgebungsgestaltung	
		[2] Bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen und der Beurteilung von Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen ist auch das Kriterium «Lebensraum geschützter Arten» zu berücksichtigen.	
		[3] Gebäude in der Kernzone haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen.	
		[4] Das Einfügungsgebot gilt auch bezüglich der Verwendung von Materialien und Farben.	
		§ 40 Nutzungsvorschriften	Neu eingefügt
		[1] Für Neubauten gelten die zonenspezifischen Vorschriften in § 2 des Zonenreglements Siedlung.	

17. Gebäudekategorien		--	Aufgehoben
Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt: - geschützte Bauten; - erhaltenswerte Bauten; - übrige Bauten. Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.			Neu in § 32 geregelt
17.1 Geschützte Bauten		--	Aufgehoben
Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen erfordern hierbei zusätzlich die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.			Neu in § 33 geregelt

17.2 Erhaltenswerte Bauten		--	Aufgehoben
Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind bedeutend für das Dorfbild. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen. Wenn sich ein Neubauprojekt gleichwertig oder besser in die Umgebung einfügt, sind – in Absprache mit den zuständigen kantonalen Instanzen – Abweichungen hiervon möglich.			Neu in § 34 geregelt
17.3 Übrige Bauten		--	Aufgehoben
Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bei Renovationen und Umbauten ist – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben. Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäude-Umriss abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.			

17.4 Neubauten		--	Aufgehoben
Für Neubauten gelten folgende Maximalmasse, wobei sich die Definitionen nach Kapitel 5 richten. Vollgeschosszahl 2 Bebauungsziffer 40% Nutzungsziffer 60% Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten 2.7 m Sockelgeschosshöhe für Geschäftsbauten 3.2 m Fassadenhöhe 6.0 m Gebäudehöhe 12.0 m Gebäudelänge frei Vor Erlass dieses Reglementes bestandenes Bauvolumen kann ausgebaut und anders genutzt werden, auch wenn die vorgenannten Masse bereits überschritten sind.			Neu in § 2 geregelt
18. Dächer in der Kernzone		--	Aufgehoben
18.1 Dachgestaltung		**§ 41 Dachgestaltung**	
In allen Bereichen der Kernzone sind für Hauptbauten nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.		[1] Für Hauptbauten sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.	Geändert
Für Einrichtungen der Sonnenenergie-Nutzung sind Ausnahmen hinsichtlich Dachform, -neigung und Bedachungsmaterialien zulässig.		[2] Als Bedachungsmaterial sind bei Renovationen und Ersatzbauten von Hauptbauten unglasierte Tonziegel, vorzugsweise ziegelrote Biberschwanzziegel, zu verwenden. Für Neubauten sind Ziegeln oder Werkstoffe zu verwenden, die in Grösse, Farbe und Form herkömmlichen matten Tonziegeln entsprechen, vorzugsweise sind Biberschwanzziegeln zu verwenden. Trauf- und Ortgangdetails sind feingliedrig auszubilden.	Geändert

Für kleinere An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig.		[3] Für Klein- und Anbauten sind auch andere Schrägdachformen zulässig.	Geändert
18.2 Bauteile auf dem Dach		**§ 42 Bauteile auf dem Dach**	
Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.		[1] Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.	Geändert
Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). Lukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.		[2] Pro Dachfläche sind nicht mehr als zwei Arten von Bauteilen zugelassen; ausgenommen sind Kamine, Lüftungsrohre, Mobilfunk- und Solaranlagen etc. Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.	Geändert
Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.		[3] Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und müssen überdeckt sein. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	Geändert
		[4] Ochsenaugen sind nur in der oberen Dachhälfte zulässig.	Neu eingefügt
Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren.		[5] Dachflächenfenster sind ziegelbündig einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.	Geändert
Sonnenkollektoren etc. sind nur zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.		--	Aufgehoben

18.3 Massvorschriften für Dachaufbauten		**§ 43 Massvorschriften für Dachaufbauten**	
Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse: - Lukarnen in der unteren Dachfläche Frontfläche 1.8 m^2 - Lukarnen in der oberen Dachfläche Frontfläche 0.8 m^2 - überdeckte Dacheinschnitte Frontfläche 2.5 m^2 - Ochsenaugen Frontfläche 0.5 m^2 - Glasziegelgruppen Lichtfläche 0.4 m^2 - Dachflächenfenster Lichtfläche 0.3 m^2 - Gesamtflächen für Dachflächenfenster Lichtfläche 2% der zugehörigen Dachfläche und Glasziegelgruppen Von diesen Massvorschriften kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Amtsstellen abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.		[1] Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse: – Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte (erstes Dachgeschoss): Frontfläche 1.8 m^2 – Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte (zweites Dachgeschoss): Frontfläche 0.5 m^2 – Dacheinschnitte: Frontfläche 3.6 m^2 – Dachflächenfenster: max. Glasfläche 0.3 m^2 – Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen: Glasfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche	Geändert
		[2] Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.	Neu eingefügt
		[3] Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.	Neu eingefügt
19. Freiräume in der Kernzone		--	Aufgehoben
19.1 Vorplätze		**§ 44 Vorplatzbereich**	Red. Änderung
Die Vorplätze inklusive der Vorgärten sind ansprechend zu gestalten. Sie sind von Hochbauten aller Art freizuhalten.		[1] In der Kernzone ist der Vorplatzbereich von Bauten aller Art freizuhalten. Mögliche Nutzungsarten sind Gärten, Freiflächen und private Parkierungsflächen. Bestehende Vorgärten sind zu erhalten. Feste Bauten aller Art und die dauernde Lagerung von ortskernfremden Gegenständen und Materialien wie z.B. Autos, Maschinen, Materialdepots sowie gewerblichen Gütern sind nicht gestattet.	Geändert

Niveauveränderungen und Belagserneuerungen sind mit der Gemeinde abzusprechen.		--	Aufgehoben
		[2] Die Vorplätze sind ortsüblich zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge. Ortsuntypische Materialien wie Verbundsteine und Pflastersteine aus Beton sind nicht zulässig.	Neu eingefügt
Einfriedungen dürfen die Höhe von 0.90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauer). Einfriedungsmauern sind nicht gestattet.		[3] Einfriedungen haben sich in das Ortsbild einzufügen und dürfen die Höhe von 1.0 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (z.B. Eisenstäbe, Staketenzäune). Sockel- und Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 0.6 m zugelassen.	Geändert
		§ 45 Übrige Freiräume	Neu eingefügt
		[1] Die Freiräume sind ortstypisch und im Sinne der überlieferten räumlichen Gliederung zu gestalten. Soweit nicht die Interessen des Ortsbildes entgegenstehen, ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes eine naturnahe Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten zu wählen.	
		§ 46 Garagenrampen	Neu eingefügt
		[1] Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu positionieren und zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Strassenbild eingliedern.	
		§ 47 Stützmauern	Neu eingefügt
		[1] Stützmauern sind in ortsüblichem Naturstein, Beton oder verputzt auszuführen. Steinkörbe und grossformatige Blocksteine sind in der Kernzone fremd und nicht zulässig.	
		[2] In Abweichung zum Verkehrsflächenreglement dürfen Stützmauern in der Kernzone eine Höhe von 90 cm aufweisen.	

		§ 48 Technische Anlagen	Neu eingefügt
		[1] Technischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Lüftungsschächte, usw.) müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und sind gestalterisch so auszuführen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen; ausgenommen sind Mobilfunk- und Solaranlagen.	
Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht hinsichtlich der Gestaltung der Vorplätze.		--	Aufgehoben
19.2 Grünflächen		--	Aufgehoben
Wo möglich, ist mindestens 20% der Parzellenfläche als zusammenhängende, den Bewohnern und Bewohnerinnen zur Verfügung stehende Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.			Neu in §§ 2 und 13 geregelt
19.3 Geschützte Bäume		--	Aufgehoben
Diese Bäume dürfen nicht ohne zwingenden Grund entfernt werden und sind sachgemäss zu pflegen. Wird ein solcher Baum krankheitshalber entfernt, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die entsprechende Ersatzbepflanzung zu befinden.			Neu in § 37 geregelt
20. Spezielle Bestimmungen in der Kernzone		--	Aufgehoben
20.1 Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Dorfkern		--	Aufgehoben
Die im Dorfkern ausgewiesenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sind mit den Vorschriften der Kernzone überlagert und haben sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.			

20.2 Baubewilligungspflicht		**§ 49 Baugesuche in der Kernzone**	Geändert
Neue Farbgebungen und Änderungen an allen Bauten der Kernzone bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude.		[1] Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, sind zusätzliche Dokumente (Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster, Umgebungsplan etc.) einzureichen.	
Gebäudeabbrüche, bauliche Veränderungen und Aussenrenovationen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.		--	Aufgehoben
Der Gemeinderat kann die Abbruchbewilligung von der Erteilung einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig machen.		--	Aufgehoben
20.3 Baugesuche		--	Aufgehoben
Nebst den üblichen Unterlagen (§ 87 RBV) sind den Baugesuchen – je nach Bauabsicht – die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen.			
20.4 Öffentliche Beiträge		--	Aufgehoben
Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Staat Beiträge gewähren. Für kommunal geschützte Bauten liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.			

		D.5 Vorschriften zu den Gefahrenzonen	Neu eingefügt
		§ 50 Gefahrenzonen allgemein	Neu eingefügt
		[1] Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.	
		[2] In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt grundsätzlich ein Bauverbot für neue Bauten und Anlagen.	
		[3] In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.	
		[4] Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.	
		[5] Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.	

		§ 51 Gefahrenzone Überschwemmung	Neu eingefügt
		[1] Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.	
		[2] Die Schutzhöhen sind im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre).	
		[3] Gebäudeteile, welche unterhalb der Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der Schutzhöhe sind Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.	
		[4] Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden- und Gebäudehöhe ab der Kote des geschütteten Geländes, jedoch höchstens ab der Schutzhöhe, gemessen.	
		§ 52 Gefahrenzone Rutschung	Neu eingefügt
		[1] Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.	
		[2] Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.	

		[3] Für Spontanrutschungen gilt ein Ereignis mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) als Schutzziel.	
		[4] Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.	
		E Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen	Neu eingefügt
		E.1 Quartierplanung	Neu eingefügt
		§ 53 Ordentliches Quartierplanverfahren	Neu eingefügt
		[1] Für den Erlass von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47 RBG.	
		[2] Absichten der jeweiligen Grundeigentümerschaft für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen, damit der Gemeinderat seine Anliegen rechtzeitig einbringen kann.	
		[3] Eine Nutzungserhöhung gegenüber der Grundnutzung kann nur dann gewährt werden, wenn die unter Abs. 4 aufgeführten Kriterien beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird. Dabei ist ein adäquater Beitrag zur Infrastruktur zu leisten und zu berücksichtigen.	

		[4] Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten: a) Die haushälterische Nutzung des Bodens; b) Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität; c) Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild; d) gute Verkehrserschliessung für alle Verkehrsarten (öV, Individual- und Langsamverkehr); e) optimierte Parkierungsanordnung; f) Realisierung eines vielfältigen Wohnungsangebots (d. h. altersgerechtes Wohnen, verschiedene Wohnungsgrössen und Zielgruppen, Anteil gemeinnütziger Wohnungen); g) Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.) und nachhaltige Bauweise; h) Erstellung eines Mobilitätskonzepts, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (d. h. Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kunden) organisiert und bewältigt werden kann. Mit dem Konzept sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten, dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr abstimmen. i) Entsorgungskonzept (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.);	

		j) Realisierung attraktiver Grünräume und Berücksichtigung der Biodiversitäts-Förderung sowie des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum; k) zweckmässige Etappierung.	
		§ 54 Vereinfachtes Quartierplanverfahren	
		[1] Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 sinngemäss, insbesondere sind die §§ 37 und 47 RBG zu beachten.	
		[2] Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Die Mindestfläche beträgt 2'000 m^2. Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen.	
		[3] Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze: a) Art der Nutzung gemäss Grundzone. b) Nutzungsmass gemäss Grundzone. c) Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das Ortsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten. d) verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde. e) im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen und Verfahrensschritte (mit Ausnahme der Beschlussfassung) wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 53).	

		E.2 Quartierplanpflicht	Neu eingefügt
		§ 55 Zonen mit Quartierplanpflicht	Neu eingefügt
		[1] Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47 RBG.	
		[2] Für die bezeichneten Zonen für Quartierplanpflicht gelten folgende Ziele und Vorgaben:	

		a) Alle Zonen mit Quartierplanpflicht – Realisierung eines vielfältiges Wohnungsangebots (altersgerechtes Wohnen, verschiedene Wohnungsgrössen und Zielgruppen, Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau); – Realisierung attraktiver Grünräume unter Berücksichtigung der Biodiversitäts-Förderung sowie des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum; – Erstellung eines Energiekonzepts (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.) sowie Berücksichtigung des nachhaltigen Bauens. – Erstellung eines Mobilitätskonzepts, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (d. h. Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kunden) organisiert und bewältigt werden kann. Mit dem Konzept sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten, dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr abstimmen.	

		b) Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 1, 2, 3, 4 und 5 „Zentrum“ – Die Ziele beabsichtigen die qualitative Aufwertung und Entwicklung des Zentrums. Das Gebot der hochwertigen Innenentwicklung soll umgesetzt werden; – Aufgrund der Lage der Zone im Mittelpunkt des Ortszentrums gelten hier besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und deren Umgebung; – Entwicklung von Orts- oder Quartierzentren. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, insbesondere publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden Einrichtungen; – Berücksichtigung ortsklimatischer Aspekte, wie Durchlüftung, thermischer Komfort, Grün- und ökologische Ausgleichsflächen, Dach- und Hofbegrünungen sowie Baumbepflanzung entlang der Strassen; – Für eine gute Gestaltung und Nutzung der Freiräume müssen die Parkplätze in den Zonen mit Quartierplanpflicht in unterirdischen Parkanlagen angeordnet werden. Zulässig sind oberirdische Besucherplätze in beschränkter Anzahl.	

		c) Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 6 und 7 „Sägestrasse“ – Hochwertige, verdichtete Arealentwicklung mit gemischter Nutzung; – Attraktive Freiraumgestaltung und gute Durchwegung, insbesondere ein öffentlicher Weg entlang der Birsig; – Abstimmung ZQP 7 mit der Entwicklung in ZQP 6; – Berücksichtigung ortsklimatischer Aspekte, wie Durchlüftung, thermischer Komfort, Grün- und ökologische Ausgleichsflächen, Dach- und Hofbegrünungen sowie Baumbepflanzung entlang der Strassen.	
		[3] In Zonen mit Quartierplanpflicht ist vor dem Quartierplanverfahren ein Varianzverfahren durchzuführen.	Neu eingefügt
		E.3 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	Neu eingefügt
		§ 56 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	Neu eingefügt
		[1] Der Gemeinderat kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und sofern es besondere Verhältnisse rechtfertigen, den zuständigen kantonalen Amtsstellen in den W- und WG-Zonen Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen, sofern eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist. Es sind die Qualitätskriterien gemäss § 53 Abs. 4 sinngemäss zu beachten und umzusetzen.	
		[2] In einem verbindlichen Gesamtplan wird die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt.	

[3] Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m^2.

[4] In Abweichung von den Zonenvorschriften kann der Gemeinderat folgende Maximalmasse bzw. Dachformen beantragen, wobei jedoch kein Anspruch auf eine Erhöhung erhoben werden kann.

Baubegriffe/ Zonenbezeichnung	**Zweigeschossige Wohnzone a**	**Zweigeschossige Wohnzone b**	**Zweigeschossige Wohn- und Geschäftszone**	**Dreigeschossige Wohnzone**	**Dreigeschossige Wohn- und Geschäfszone**
Abkürzung Zone	W2a	W2b	WG2	W3	WG3
Maximale Anzahl Vollgeschosse	3	3	3	4	4
Maximale Ausnützungsziffer (AZ)	0.65	0.75	0.85	1.00	1.10
Minimale Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ)	0.50	0.50	0.35	0.40	0.35
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten in m	11	11	11	14.5	14.5
Maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten in m	11	11	11	14.5	14.5
Zulässige Dachform(en) für Hauptbauten	frei, einheitlich gestaltet				

		§ 57 Dachaufstockungen innerhalb von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	Neu eingefügt
		[1] Für die im Zonenplan eingetragenen bestehenden Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan Nr. 5, 12, 13 und 14 ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Bei Dachaufstockungen gelten die notwendigen Grenzbaurechte als erteilt.	
		[2] Dachaufstockungen müssen sich gut ins Siedlungsgebiet einordnen. Sie sind nach Möglichkeit gleichzeitig über der ganzen Häuserzeile resp. Häusergruppe zu realisieren.	
		[3] Werden Dachaufstockungen zeitlich gestaffelt realisiert, so haben sich alle Aufstockungen hinsichtlich ihrer Art und Gestaltung der ersten anzupassen.	
		[4] Im Interesse des Ortsbilds kann der Gemeinderat für die jeweiligen Überbauungen, oder einzelne Teile davon, Gestaltungskriterien aufstellen. Der Gemeinderat ist befugt, Einsprachen gegen ein Baugesuch zu erheben, wenn eine Verunstaltung des Orts- und Siedlungsbildes zu erwarten ist.	
		[5] Vor Eingabe des ersten Baugesuchs ist ein Gestaltungskonzept für die gesamte Überbauung oder Häuserzeile vorzulegen. Das Konzept wird von den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt. Das Gestaltungskonzept ist Grundlage zur Beurteilung der Baugesuche für Dachaufstockungen.	

E Übrige Zonen und Objekte		--	Aufgehoben
21. Zentrumszone		--	Aufgehoben
Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Die Nutzungsziffer beträgt 100% (Definition gemäss Art. 5.2). Dachaufbauten auf Flachdächern sind – mit Ausnahme von technischen Aufbauten – nicht zulässig. Aufgrund der Lage des Areals im Mittelpunkt des Ortszentrums gelten hier besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und deren Umgebung. Der Gemeinderat kann hierzu Weisungen erlassen. Neu- und Umbauten dürfen nur aufgrund eines rechtskräftigen Quartierplanes erstellt werden. Auf kleineren Arealen kann der Gemeinderat Neu- und Umbauten ausnahmsweise von der Quartierplanpflicht entheben, wobei in solchen Fällen der ursprüngliche Richtplan RP64 richtungsweisend ist. Kleinere, für das Ortsbild unbedeutende Neu- und Umbauten unterliegen nicht der Quartierplanpflicht.			

22. Zone für öffentliche Werke und Anlagen		--	Aufgehoben
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch: a) die Gemeinwesen, b) andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, c) Inhaber staatlicher Konzessionen, d) Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind. Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen übernehmen.			Neu in § 7 geregelt

23. Uferschutzzone		--	Aufgehoben
Diese Zone dient dem Schutz der Bachufer, der Vernetzung von Naturräumen und der Verschönerung des Ortsbildes. Alle Massnahmen, die dem Sinne dieser Zone widersprechen, sind untersagt. Der Gemeinderat legt im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer resp. der Grundeigentümerin Pflegemassnahmen und Kostenteiler fest.			Abgelöst durch Grünzone (§ 8) und Gewässerraum (§ 9)
24. Botanisches Objekt		--	Aufgehoben
Alle Baumgruppen, Gehölzgruppen und Einzelbäume sind vor Beschädigung zu schützen. Insbesondere sind Abgrabungen innerhalb der Kronentraufe verboten. Der Gemeinderat legt im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer resp. der Grundeigentümerin Pflegemassnahmen und Kostenteiler fest.			Neu in § 37 geregelt

F Bestimmungen allgemeiner Art		--	Aufgehoben
25. Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften		--	Aufgehoben
25.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung		--	Aufgehoben
Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.			
25.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan		--	Aufgehoben
Der Gemeinderat kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und sofern es besondere Verhältnisse rechtfertigen, den zuständigen kantonalen Amtsstellen in den W- und WG-Zonen Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie die Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Gebäudelänge, der Fassaden-, Gebäude- und Sockelgeschosshöhe beantragen, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2'000 m^2 nach einheitlichem Plan überbaut werden.			
Der Plan legt u.a. die Situierung, kubische Erscheinung, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.			
In Abweichung von den Zonenvorschriften kann der Gemeinderat die Erhöhung der Nutzungsmasse bis zu den nachfolgend aufgeführten Werten beantragen, wobei jedoch kein Anspruch auf eine Erhöhung erhoben werden kann.			

Zone	Nutzungsziffer	Bebauungsziffer	Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe			
W2a	+ 5%	+ 5%	0	0	0			
W2b	+ 5%	+ 2%	+ 5 m	+ 3 m	+ 3 m			
WG2a	+ 5%	0	+ 5 m	+ 3 m	+ 3 m			
WG2b	+ 5%	0	0	+ 3 m	+ 1 m			
W3	+ 5%	+ 5%	+ 10 m	0	0			
WG3	+ 5%	+ 5%	0	0	0			
*Erhöhung in Prozentpunkten								
Ausnahmen können nur beantragt werden, wenn die Überbauung in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung gute Qualitäten aufweist. Der Gemeinderat kann solche Ausnahmebebauungen der kantonalen Arealbaukommission vorlegen.								
25.3 Quartierplanungen							--	Aufgehoben
Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.								Neu in § 53 geregelt

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken: - der Wohnqualität; - den Auswirkungen auf die Nachbarschaft; - dem Ortsbild; - dem Landschaftsbild; - der Kapazität der Erschliessungsanlagen; - der Abfallbewirtschaftung. Verfahren und Inhalt richten sich nach § 37 ff RBG.			
25.4 Ausnahmebewilligungen		--	Aufgehoben
Der Gemeinderat kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und sofern es besondere Verhältnisse rechtfertigen den zuständigen kantonalen Amtsstellen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Zonenreglements beantragen.			Neu in § 63 geregelt
Dies gilt beispielsweise: - bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen; - wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder städtebaulich bessere oder vernünftigere Lösung verunmöglicht; - bei der Einpassung von Bauten und deren Umgebung ins bestehende Terrain; - für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen; - für ausgesprochene Härtefälle.			
Bei der Erstellung von Frei- und Spielflächen kann der Gemeinderat bei engen und ungünstigen Platzverhältnissen oder schwieriger Topografie der Bewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.			

Bei zusammengehörigen Gebäudegruppen dürfen Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt werden, wenn sie von Bedeutung sind in Bezug auf: - das Erscheinungsbild; - die Erschliessung; - die Umgebungsgestaltung. Das Gesamtkonzept ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend und integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches.			
25.5 Parkplätze		--	Aufgehoben
Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas. Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat die Bauherrschaft der Öffentlichkeit zweckgebundene Ersatzabgaben zu entrichten. Bei neuen Bebauungen innerhalb der W-, WG- und K-Zonen mit mehr als zwölf Stammplätzen ist für diese die Erstellung von Einstellhallen obligatorisch. Besucher-Parkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und zu bezeichnen.			

25.6 Baugesuchsunterlagen		--	Aufgehoben
Mit den Baugesuchsunterlagen ist ein Schema über die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungs- und Nutzungsziffer sowie Fläche der Nebenbauten) einzureichen.			
25.7 Zonenplan-Nachführungen		--	Aufgehoben
Weisen Bau- und Strassenlinienpläne kleinere Abweichungen gegenüber der Darstellung im Zonenplan auf, so ist der Gemeinderat befugt, die entsprechenden Planmutationen zu beschliessen. Zur Erlangung der Rechtskraft ist das Auflage- und Genehmigungsverfahren durchzuführen.			
25.8 Dachaufstockungen in einheitlichen Siedlungen		--	Aufgehoben
Grenzbaurecht Für die bestehenden und im Zonenplan mit einer speziellen Signatur bezeichneten Überbauungen ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Bei Dachaufstockungen gelten die notwendigen Grenzbaurechte als erteilt. Gestaltung Dachaufstockungen müssen sich gut ins Siedlungsbild einordnen. Sie sind nach Möglichkeit gleichzeitig über der ganzen Häuserzeile resp. Häusergruppe zu realisieren. Werden Dachaufstockungen zeitlich gestaffelt realisiert, so haben sich alle Aufstockungen hinsichtlich ihrer Art und Gestaltung der ersten anzupassen.			Neu in § 58 geregelt
Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat für die jeweiligen Überbauungen, oder einzelne Teile davon, Gestaltungskriterien aufstellen. Der Gemeinderat ist befugt, Einsprache gegen ein Baugesuch zu erheben, wenn eine Verunstaltung des Orts- und Siedlungsbildes zu erwarten ist.			

Vor Eingabe des ersten Baugesuches ist ein Gestaltungskonzept für die gesamte Überbauung oder Häuserzeile vorzulegen. Das Konzept wird von den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt. Das Gestaltungskonzept ist Grundlage zur Beurteilung der Baugesuche für Dachaufstockungen.			
26. Administrative Bestimmungen		**F Vollzugs- und Schlussbestimmungen**	Geändert
		F.1 Vollzugsbestimmungen	Neu eingefügt
		§ 58 Gebühren	Neu eingefügt
		[1] Für die Erteilung einer Bewilligung nach § 92 RBV kann eine kostendeckende Gebühr erhoben werden. Die Gebühr wird in der Gebührenordnung der Gemeinde festgelegt.	
26.1 Zuständigkeit		**§ 59 Vollzugsbehörde**	Geändert
Der Gemeinderat ist zuständig für die Anwendung dieses Reglements.		[1] Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen formulieren.	
		[2] Für den Vollzug einzelner Vorschriften kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.	
		§ 60 Zuständigkeit	Neu eingefügt
		[1] Die Gemeindeverwaltung ist zuständig für den Erlass von Verfügungen im Rahmen des kleinen Baubewilligungsverfahrens nach § 92 f. RBV.	
		[2] Der Gemeinderat kann weitere Kompetenzen an die Gemeindeverwaltung delegieren.	

		§ 61 Beratende kommunale Fachkommission	Neu eingefügt
		[1] Zur Beurteilung von Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine beratende Fachkommission ein. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.	
26.2 Zuwiderhandlungen		**§ 62 Strafen und Bussen**	Geändert
Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes geahndet.		[1] Zuwiderhandlungen gegen das vorliegende Zonenreglement Siedlung werden gemäss § 136 RBG bestraft. Die daraus entstehenden Kosten und Aufwendungen inkl. Wiederherstellungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.	
		[2] Bussen, die in der Kompetenz des Gemeinderates ausgesprochen werden, richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes.	
		[3] Vor dem Verfügen einer Busse ist der Gemeinderat berechtigt, eine schriftliche Verwarnung auszusprechen.	
		§ 63 Ausnahmen von den Zonenbestimmungen	Neu eingefügt
		[1] Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.	

		F.2 Schlussbestimmungen	Neu eingefügt
26.3 Aufhebung bisherigen Rechts		**§ 64 Aufhebung früherer Beschlüsse**	Geändert
Alle bisherigen Erlasse, welche diesen Vorschriften widersprechen, werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften von 1967, bestehend aus Zonenplan, Legende, kantonalen Normalien und Ergänzungsbestimmungen, sowie für die Dorfkernplanung von 1977. Weiterhin rechtskräftig bleiben die Bestimmungen der Wochenendhauszone WEH.		[1] Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere a) Zonenplan und Zonenreglement Siedlung vom 1. März 1994 b) Teilzonenplan Dorfkern vom 1. März 1994 c) Teilzonenplan Fürstenrain vom 22. Juli 1964 d) Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 1. März 1994 e) Kommunaler Richtplan 1964 (RP 64) vom 1. November 1964	
26.4 Rechtskraft		**§ 65 Inkrafttreten**	Geändert
Dieses Reglement, samt den zugehörigen Zonenplänen Siedlung und Dorfkern, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.		[1] Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	

G Beschlüsse und Genehmigungen		G Beschlüsse und Genehmigung	
Gemeindeversammlung	**Regierungsrat**	**Gemeinde** Beschluss des Gemeinderats: _____ Beschluss der Gemeindeversammlung: _____ Referendumsfrist: _____ Urnenabstimmung: _____ Publikation der Planauflage: im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ Planauflage: _____ Namens des Gemeinderates Der Gemeindepräsident: Hanspeter Ryser Der Leiter Gemeindeverwaltung: Orlando Bitzer **Kanton** Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. _____ vom _____ Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ Die Landschreiberin: Elisabeth Heer Dietrich	Neu eingefügt
10. Juni 1993	RRB Nr. 502 vom 1. März 1994		
16. Juni 1994	RRB Nr. 2534 vom 18. Oktober 1994		
21. März 1996	RRB Nr. 1740 vom 25. Juni 1996		
16. September 1999	RRB Nr. 1497 vom 18. Juli 2000		
7. April 2005	RRB Nr. 1427 vom 13. September 2005		
14. Juni 2016	RRB Nr. 1723 vom 6. Dezember 2016		
An der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 1993 beschlossen. Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 502 vom 1. März 1994 genehmigt. Oberwil, 10. Juni 1993 GEMEINDERAT OBERWIL Der Präsident: R. Mohler Die Verwalterin: G. Schaub Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1994. Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 2534 vom 18. Oktober 1994 genehmigt. Oberwil, 16. Juni 1994 GEMEINDERAT OBERWIL Der Präsident: R. Mohler Die Verwalterin: G. Schaub			

Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. März 1996. Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1740 vom 25. Juni 1996 genehmigt. Oberwil, 21. März 1996 GEMEINDERAT OBERWIL Der Präsident: R. Mohler Die Verwalterin: G. Schaub Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 1999. Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1497 vom 18. Juli 2000 genehmigt. Oberwil, 16. September 1999 GEMEINDERAT OBERWIL Der Präsident: R. Mohler Die Verwalterin: G. Schaub Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005. Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1427 vom 13. September 2005 genehmigt. Oberwil, 7. April 2005 GEMEINDERAT OBERWIL Der Präsident: R. Mohler Die Verwalterin: Hp. Gärtner Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2016. Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1723 vom 6. Dezember 2016 genehmigt und vom Gemeinderat mit Beschluss (Geschäft Nr. 783) vom 19. Dezember 2016 per 1. Januar 2017 in Kraft gesetzt. Oberwil, 19. Dezember 2016 GEMEINDERAT OBERWIL Hanspeter Ryser Gemeindepräsident André Schmassmann Gemeindeveralter			

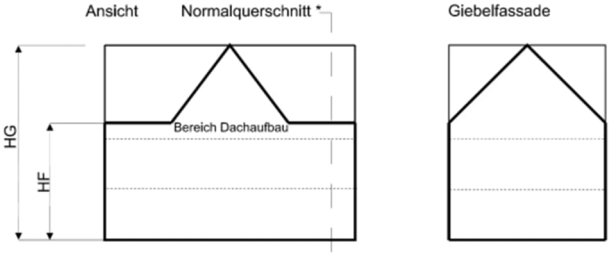
Anhang zum Zonenreglement		H Anhänge	Geändert
EMPFEHLUNGEN		**Anhang 1: Empfehlungen zum Zonenreglement**	Geändert
Naturnahe Gestaltung der Gartenanlagen Der Gemeinderat befürwortet die naturnahe Gestaltung von Gartenanlagen. Entsprechende Informationen und Dokumentationen können bei der Bauabteilung eingeholt werden.		--	Aufgehoben
ichtversiegelung bz. Entsiegelung von Wegen und Plätzen Eine Zielsetzung des Gewässerschutzgesetzes ist die Rückhaltung von Regenwasser und dessen Versickerung an Ort. Mit der Erstellung von wasserdurchlässigen Abstellplätzen, Gehwegen, Sitzplätzen etc. kommt man diesem Ziel sicher näher. Überdies präsentieren sich solcherart gestaltete Plätze aus einer gewissen Distanz wie Rasenflächen.		--	Aufgehoben
Vorplätze, private Parkplätze und Wege Befahr- oder begehbare Freiflächen sind nach Möglichkeit als wasserdurchlässige Flächen zu gestalten. Die Beschaffenheit soll zumindest einen minimalen Pflanzenbewuchs zulassen. Flächendeckende Versiegelungen sind möglichst zu vermeiden.		--	Aufgehoben

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben ist grundsätzlich zu vermeiden. Mindestens sind Leuchten so abzuschirmen, dass Lichtimmissionen in nicht zu beleuchtende Räume verhindert werden. Lichtlenkung: Vermeidung unnötiger Emissionen auf nicht zu beleuchtende Bereiche durch präzise Lichtlenkung. Ist dies nicht direkt möglich, sind als weitere Massnahme Abschirmungen vorzunehmen. Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig. Die erforderliche Helligkeit ergibt sich aus der Nutzung. Es ist darauf zu achten, dass die Helligkeit nicht über die Anforderung der Nutzung hinausgeht und keine Überbeleuchtung entsteht. Lichtsteuerung: Berücksichtigung der allgemeinen Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr durch Abschaltung oder Reduzierung auf ein Minimum durch zeit- und bewegungsabhängige Beleuchtung (Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren). Es ist zu berücksichtigen, dass Sicherheits- und gestalterische Beleuchtung zwingend unterschiedlich angesteuert wer- den können.		--	Aufgehoben
Anschluss an Wärmeverbund Oberwil-Therwil Bei Erstellung von Bauten und Anlagen mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m^2 wird ein Anschluss an den Wärmeverbund WOT (Wärmeverbund Oberwil-Therwil AG) empfohlen.		**Anschluss an Wärmeverbund Oberwil-Therwil** Bei Erstellung von Bauten und Anlagen mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m^2 wird ein Anschluss an den Wärmeverbund Leimental empfohlen.	Geändert

		Varianzverfahren Varianzverfahren sind qualitätssichernde Verfahren, die dazu dienen, ein Richtprojekt mit einer überdurchschnittlichen Projektqualität zu erreichen. Gängige Verfahrensformen sind das Workshopverfahren, der Wettbewerb oder der Studienauftrag. Die Auswahl des Verfahrens hängt von den spezifischen planerischen Rahmenbedingungen ab. In diesen – einer Planung bzw. einem Bauprojekt – vorgelagerten Verfahren wird das Richtprojekt durch ein oder mehrere, unabhängige Planungsteams in einem iterativen Prozess mit Dialog und Juryierung erarbeitet. Die Jury, welche die Beiträge beurteilen muss, setzt sich aus Sach- und Fachpreisrichtern zusammen, wobei die Fachpreisrichter im vorliegenden Fall die Mehrheit bilden müssen. Zudem ist die Gemeinde Oberwil bei der Wahl der Preisrichter und der Experten angemessen zu berücksichtigen.	Neu eingefügt

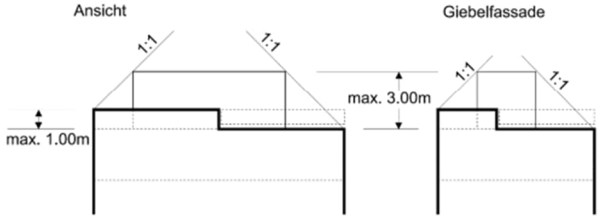
DACHFORMEN		Anhang 2: Dachformen	Geändert

a. Steildächer oder gekrümmte Dächer



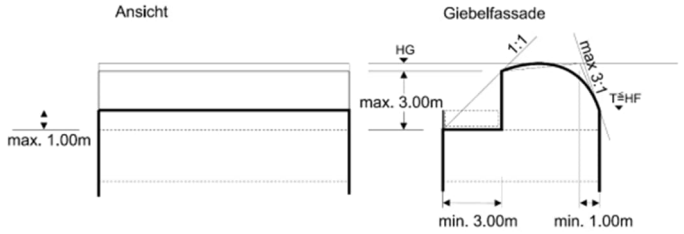
* Normalquerschnitt = Schnitt durch Dach ausserhalb des Bereichs mit Dachaufbau

b. Flachdach (Fassaden des Dachaufbaus allseitig zurückgesetzt)

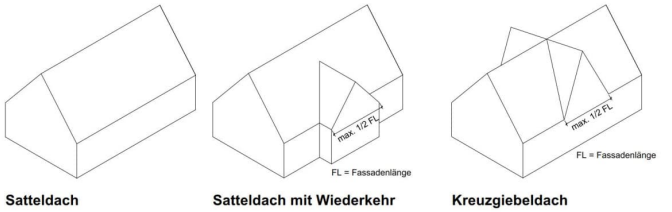


Aufbauten nach Zi. 6.7 ZRS

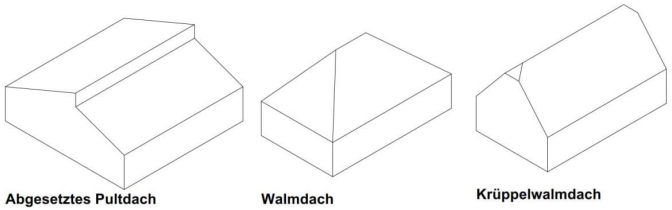
c. Dachgeschoss mit einseitig durchgehender Dachterrasse



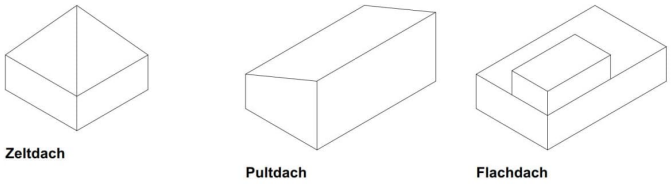
Legende: HF= Fassadenhöhe /
HG= Gebäudehöhe / T= Traufe



Satteldach | Satteldach mit Wiederkehr | Kreuzgiebeldach



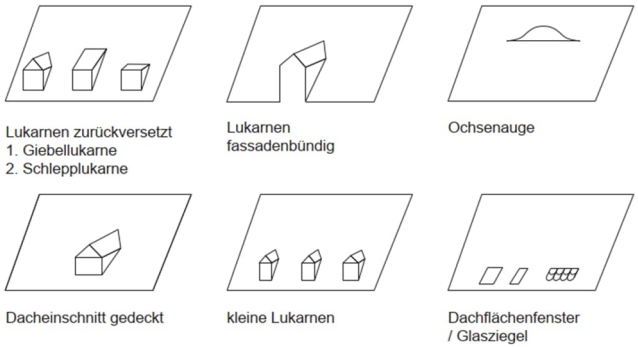
Abgesetztes Pultdach | Walmdach | Krüppelwalmdach



Zeltdach | Pultdach | Flachdach

		Anhang 3: Dachaufbauten und Dacheinschnitte	Neu eingefügt

zulässige Arten



Lukarnen zurückversetzt
1. Giebellukarne
2. Schlepplukarne

Lukarnen fassadenbündig

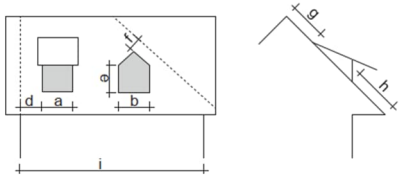
Ochsenauge

Dacheinschnitt gedeckt

kleine Lukarnen

Dachflächenfenster / Glasziegel

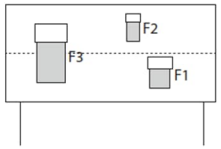
generelle Massvorschriften



a + b ≤ ⅔ i
a + b ≤ ½ i (Kernzone)
d ≥ 1.5 m
f ≥ 0.5 m
e ≤ 1.6 m (exkl. Giebeldreieck)
g ≥ 1.0 m (Schrägmass)
h ≥ 0.5 m (Schrägmass)

Massvorschriften in der Kernzone

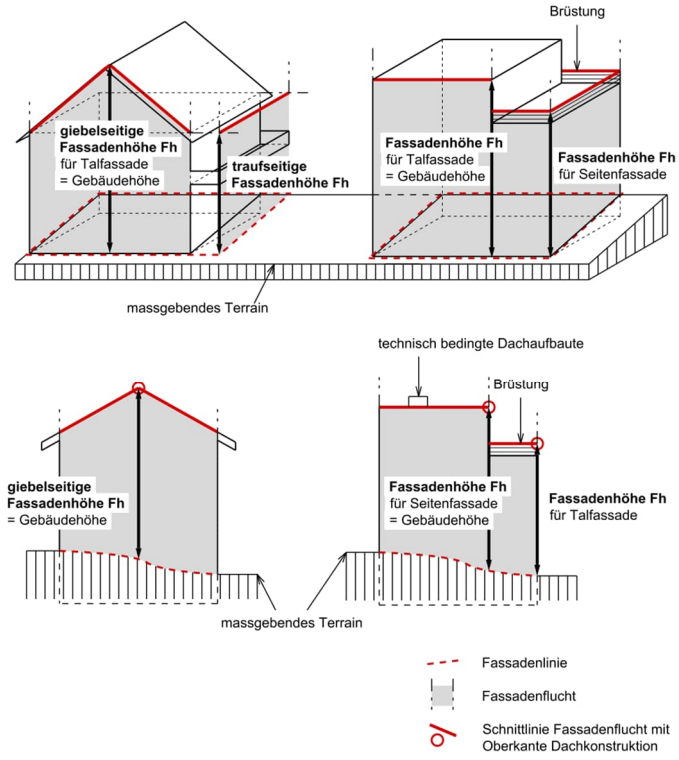
Lukarnen in der Kernzone



obere Dachhälfte

untere Dachhälfte

Frontfläche $F_1 \leq 1.8$ m²
$F_2 \leq 0.5$ m²
$F_3 \leq 3.6$ m² (Dacheinschnitt)

		Anhang 4: Skizze Fassaden- und Gebäudehöhe	Neu eingefügt
			

		Anhang 5: Liste der geschützten Naturobjekte gemäss § 37 ZRS	Neu eingefügt

Objekt-Nr.	Objekt	Parz.-Nr.	Weitere Angaben
B1	Einzelbaum	1596	Linde
B2	Einzelbaum	1596	Linde
B3	Baumgruppe	1596	Linde und Eiche
B5	Baumgruppe	2726	
B6	Einzelbaum	1830	Rosskastanie
B7	Einzelbaum	3642	Rosskastanie
B8	Baumgruppe	758	Drei Winterlinden
B10	Einzelbaum	694	Sommerlinde
B14	Baumgruppe	726	Zwei Rosskastanien
B19	Einzelbaum	2715	Kirschbaum
B21	Einzelbaum	3066	Feldahorn
B22	Baumgruppe	815	Zwei Stieleichen
B23	Einzelbaum	1971	Rosskastanie
B24	Einzelbaum	542	Zweistämmige Eibe
B25	Einzelbaum	573	Linde
B26	Einzelbaum	318	Linde
B27	Baumgruppe	2126	Zwei Stieleichen
B28	Einzelbaum	326	Nussbaum (Ersatzpflanzung)
B29	Einzelbaum	326	Bergahorn
B30	Einzelbaum	249	Freistehende Hainbuche
B32	Einzelbaum	322	Linde
B33	Einzelbaum	2126	Eiche (Ersatzpflanzung)
B34	Einzelbaum	324	Abgestorbener Baum
B35	Einzelbaum	324	Linde
B36	Einzelbaum	324	Linde
B37	Einzelbaum	455	Linde
B38	Einzelbaum	1844	Felsenbirne (Ersatzpflanzung)
B39	Einzelbaum	339	Linde
B40	Einzelbaum	342	Sommerlinde
B41	Baumgruppe	1844	Buche und Linde
B42	Einzelbaum	268	Linde
B43	Baumgruppe	268	Zwei Linden

Objekt-Nr.	Objekt	Parz.-Nr.	Weitere Angaben
B44	Einzelbaum	268	Linde
B45	Baumgruppe	6911	Zwei grosskronige Platanen
B46	Baumgruppe	356	Zwei Rosskastanien
B47	Baumgruppe	356	Zwei Hainbuchen (Ersatzpflanzung)
B48	Einzelbaum	300	Ahorn
B49	Einzelbaum	361	Linde
B50	Einzelbaum	283	Platane
B51	Einzelbaum	297	Platane
B52	Einzelbaum	302	Linde
B53	Einzelbaum	221	Linde
B54	Baumgruppe	221	
B55	Einzelbaum	210	Spitzahorn
B57	Einzelbaum	866	Linde
B58	Baumgruppe	943	Drei Eichen
B59	Einzelbaum	43	Eiche
B60	Einzelbaum	1412	Rosskastanie
B64	Einzelbaum	53	Eiche
B65	Einzelbaum	53	Linde
B66	Einzelbaum	53	Feldahorn
B67	Baumgruppe	53	Eiche und Buche
B68	Einzelbaum	313	Linde
B69	Einzelbaum	313	Linde
B70	Baumgruppe	34	Vier Linden
B71	Einzelbaum	1304	Eiche
B72	Baumgruppe	3220	Zwei Platanen
B73	Baumgruppe	3220	Drei Platanen
B74	Einzelbaum	3978	Platane
B75	Baumgruppe	1185	Drei Platanen, direkt an der Strasse
B76	Baumgruppe	97, 98	Fünf Ahornbäume
G2	Baumreihe	Diverse	Ca. 50 Sommerlinden

Objekt-Nr.	Objekt	Parz.-Nr.	Weitere Angaben
G4	Baumreihe	750	Baumreihe in Ausnahmebebauung
G5	Baumreihe	690	
G9	Hecke	Diverse	Inkl. vier alte Stieleichen
G10	Hecke	Diverse	8 m breit
G11	Baumgruppe	322	Obstbäume
G13	Baumgruppe	266, 268	
G14	Hecke	Diverse	2 bis 3 m breit
G17	Hecke	1419	5 bis 8 m breit
G19	Baumreihe	Diverse	
W1	Weiher	762	Weiher in Stallenmatt-Siedlung
W2	Weiher	7219	Weiher auf Schulareal

Anhang 6: Artenliste standortgerechte Bäume

Neu eingefügt

Standortgerechte Bäume im Kanton Basel-Landschaft
Gesamtliste

Name	Wuchshöhe (m)	Licht	Feuchtigkeit	Wuchsform	Einzelbaum	Baumreihe/ -allee	Strauch-/ Baumgruppe	Schnitthecke	Ufergehölz	Blüte (Blütezeit)	Früchte	Herbstfärbung	Wachstum	Bemerkungen
Feldahorn Acer campestre	6 - 12	○ ◖	◊	kleine Krone, auch stauchförmig	X	X	X	X		klein, gelbgrün, rispige Blütenstände (5)	trocken, braun, geflügelt	saftgelb	L	
Spitzahorn Acer platanoides	20 - 30	◖ ●	◊	dichte, breite Krone	x					klein, gelb, rispige Blütenstände (4)	trocken, braun, geflügelt	orangerötlich	S	grosser Platzbedarf
Bergahorn Acer pseudoplatanus	20 - 30	◖ ●	◊	breite Krone	x				x	klein, gelbgrün, rispige Blütenstände (4-5)	trocken, braun, geflügelt	gelb	S	grosser Platzbedarf
Schneeballblattahorn Acer opalus	5-10	○ ◖	◊	z. T strauchförmig	x		x			klein, gelbgrün (4)	trocken, braun, geflügelt	stumpfrot	L	
Schwarzerle Alnus glutinosa	10 - 20	◖ ●	◊ ♠	pyramidenförmige	x				x	klein, bräunlich (2-3)	verholze Zäpfchen	grün	S	Blütenstaub kann Heuschnupfen hervorrufen
Grünerle Alnus incana	15-20	◖ ●	◊ ♠	pyramidenförmig					x	klein, bräunlich (2-3)	verholze Zäpfchen	grün	S	Blütenstaub kann Heuschnupfen hervorrufen
Hängebirke Betula pendula	15 - 25	○ ◖	✱ ◊ ♠	licht, schlank	x	x				klein, gelblich (3-4)	kleines, geflügeltes Nüsschen	gelb	S	Blütenstaub kann Heuschnupfen hervorrufen
Hagebuche Carpinus betulus	15 - 20	○ ◖	◊	kegelförmig	x	x		x		klein, gelblich, in hängenden Kätzchen (5-6)	bräunlich, trocken, geflügelt	goldgelb	L	
Quittenbaum Cydonia oblonga	4-6	○	◊	kleinkronig	x					weiss, ∅ 2 cm (5)	Quitte, gelb, birnenartig	gelb	L	Kulturbaum, Frucht verwertbar
Rotbuche Fagus sylvatica	25 - 35	◖ ●	◊	breit, dicht	x					grünlich, klein (3-4)	Bucheckern	gelbbraun	L	grosser Platzbedarf, Bucheckern essbar
Esche Fraxinus excelsior	25 - 40	◖ ●	◊ ♠	oval, locker	X				X	klein, grünviolett (4-5)	braune, trockene, geflügelte Nüsschen	hellgelb	S	grosser Platzbedarf
Wallnuss Juglans regia	20-25	○ ◖	◊	breitkronig	x					grünlich-braun (5-6)	Nuss mit grüner Schale	braun	L	Kulturbaum, Nuss essbar, grosser Platzbedarf
Wacholder Juniperus communis	2-4	○ ◖	✱ ◊	Meist strauchförmig, sparrig	x			x		gelbgrün, klein (3-4)	dunkelblaue Beere	immergrün	L	Nadelholz, zweihäusig, Beeren verwertbar, Nadeln stachelig

Name	Wuchshöhe (m)	Licht	Feuchtigkeit	Wuchsform	Einzelbaum	Baumreihe/ -allee	Strauch-/ Baumgruppe	Schnitthecke	Ufergehölz	Blüte (Blütezeit)	Früchte	Herbstfärbung	Wachstum	Bemerkungen
Kultur-Apfelbaum Malus domestica	5-15	○ ◖	◊	kleinkronig	x					hellrosa (5)	Apfel	gelbrot	L	Kulturbaum, viele Sorten Frucht essbar
Holzapfel Malus sylvestris	5-10	○ ◖	✱ ◊	kleinkronig	x		x			Hellrosa, ∅ 2 cm (5)	Apfel, 2-3 cm, hart	rötlich	L	verwilderte Kulturform, Frucht ungeniessbar
Waldföhre Pinus sylvestris	20-30	○ ◖	✱ ◊ ♠	pyramidenförmig	x					gelblich, klein 5-6 (5)	stehende Zapfen	immergrün	S	Nadelgehölz
Silberpappel Populus alba	30 - 40	○ ◖	◊ ♠	breitkronig	x				x	gelbliche Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	hellgelb	S	grosser Platzbedarf
Schwarzpappel Populus nigra	20 - 35	○ ◖	◊ ♠	locker	x				x	gelbliche Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	gelb	S	Grosser Platzbedarf
Zitterpappel, Espe Populus tremula	20 - 25	○ ◖	◊ ♠	breitkronig	x				x	gelbliche Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	gelbrot	S	grosser Platzbedarf
Vogelkirsche Prunus avium	15 - 20	○ ◖	◊	pyramidal	x		x			weiss, ∅ 2 cm (4-5)	Kirsche, rotschwarz, fleischig, kugelig	orangerot	S	es gibt Wild- und Kulturformen, Frucht essbar
Zwetschgenbaum Prunus domestica	4-6	○ ◖	◊	kleinkronig	x					weiss ∅ 2 cm (4)	Fleischig, länglich, blau bereift	gelb	L	Kulturbaum, Frucht essbar
Pflaumenbaum Prunus insititia	4-6	○	◊	Kleinkronig, oft strauchförmig	x					weiss ∅ 2 cm (4)	Kugelig, fleischig, violettt, rot oder gelb	gelb	L	Kulturbaum, Frucht essbar
Traubenkirsche Prunus padus	5 - 15	◖ ●	◊ ♠	locker, häufig mehrstämmig	x	x	x		x	weiss, ∅ 1cm, in Dolden (4-6)	schwarze Kirschen	gelblich	S	Frucht ungeniessbar
Wilde Holzbirne Pyrus pyraster	10-15	○ ◖	✱ ◊	kleinkronig, locker	x		X			weiss, ∅ 2 cm (4-5)	Kleine, harte Birne	gelb	L	Frucht ungeniessbar
Kultur-Birnenbaum Pyrus pyraster	15-25	○ ◖	◊	längliche Krone	x					weiss, ∅ 2 cm (4-5)	Birne	gelb	L	Frucht essbar, verschiedene Sorten
Traubeneiche Quercus petraea	30 - 40	○ ◖	✱ ◊	breit, gross	x					klein, grünlich (3-4)	Eichel	gelbbraun	L	grosser Platzbedarf
Flaumeiche Quercus pubescens	5-15	○	✱ ◊	sparrig, kleine, lichte Krone	x					klein, grünlich (3-4)	Eichel	gelbbraun	L	
Stieleiche Quercus robur	30 - 40	◖ ●	◊ ♠	gross, breit	x				x	klein, grünlich (3-4)	Eichel	gelbbraun	L	grosser Platzbedarf

Name	Wuchshöhe (m)	Licht	Feuchtigkeit	Wuchsform	Einzelbaum	Baumreihe / -allee	Strauch / Baumgruppe	Schnitthecke	Ufergehölz	Blüte (Blütezeit)	Früchte	Herbstfärbung	Wachstum	Bemerkungen
Silberweide Salix alba	bis 25	○ ◖	♦	gross, breit					x	silberige Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	blassgelb	S	
Salweide Salix caprea	7-10	○ ◖	◈ ♦	klein, licht, auch strauchförmig			x		x	silberige Kätzchen (3-5)	Kätzchen, weisswollig	blassgelb	S	
Grauweide Salix cinerea	8-10	○ ◖	◈ ♦	auch strauchförmig			x		x	orangerote Kätzchen (3-4)	weisswollig	blassgelb	S	
Reifweide Salix daphnoides	8-10	○ ◖	♦	selten strauchförmig					x	grünliche Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	blassgelb	S	
Bruch-Weide Salix fragilis	10-15	○ ◖	♦	selten strauchförmig					x	grünliche Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	gelb	S	
Mehlbeere Sorbus aria	8-15	○ ◖	✱ ◈	kleinkronig	x	x	x			Weiss, 1 cm (5)	rote Beeren	gelb	L	
Vogelbeere Sorbus aucuparia	10-15	○ ◖	◈	locker, schlank	x	x	x			weiss 1-2 cm, (5-6)	orangerote Beeren	dunkelrot	L	
Speierling Sorbus domestica	10-15	○ ◖	◈	breit, locker	x					Weiss, 2cm (5-7)	gelbrot, birnförmig oder kugelig	gelb	L	Seltene Baumart, Frucht verwertbar
Mougeots Mehlbeere Sorbus mougeotii	5-20	○ ◖	✱ ◈	kleinkronig	x					weiss	rote Beeren	gelb	L	
Elsbeere Sorbus trominalis	bis 20	○ ◖	✱ ◈	klein, locker	x		x			Weiss, 1 cm (5)	braune Beeren	gelb	L	seltene Baumart
Eibe Taxus baccata	10-20	◖ ●	◈	länglich	x			X		gelbgrün, klein (3-4)	Rote Beeren	immergrün	L	Nadelgehölz, zweihäusig, stark giftig
Winterlinde Tilia cordata	bis 30	○ ◖	✱ ◈	gross, breit	x	x				grüngelb (5-6)	trockene, geflügelte Kapseln	gelb	L	grosser Platzbedarf, Blüten verwertbar
Sommerlinde Tilia platyphyllos	bis 30	○ ◖	✱ ◈	gross breit	x	x				grüngelb (5-6)	trockene, geflügelte Kapseln	gelb	L	grosser Platzbedarf, Blüten verwertbar
Bergulme Ulmus glabra	bis 35	◖ ●	◈ ♦	gross, breit	x				x	klein, rötlich (3-4)	Geflügeltes Nüsschen, trocken	gelb	L	grosser Platzbedarf
Feldulme Ulmus minor	bis 30	○ ◖	✱ ◈	gross, breit	x					klein, rötlich (3-4)	Geflügeltes Nüsschen, trocken	gelb	L	grosser Platzbedarf, seltener Baum

Legende:

Licht
- ○ Sonne
- ◖ Halbschatten
- ● Schatten

Feuchtigkeit
- ✱ trocken
- ◈ mittlere Verhältnisse
- ♦ feucht

Wachstum
- L langsam
- S schnell

Blütezeit
- (4) Monat von Jan (1) bis Dez. (12)

Anhang 7: Artenliste einheimische Sträucher

Neu eingefügt

Art	Wuchshöhe (m)	Lichtbedarf	Feuchtigkeit	Blüte	Bienenweide	Früchte	Dornen/Stacheln	Giftigkeit	Bemerkungen
Amelanchier ovalis Felsenbirne	2-3	○	∗∗	4-5 weiss	✓	Dunkelblau Geniessbar			Blüten und Herbstlaub dekorativ
Berberis vulgaris Berberitze	2-3	○	∗∗	5-6 hellgelb	✓	Rot Geniessbar	✓		Herbstlaub dekorativ
Buxus sempervirens Buchs	2-3	○◖	∗∗	3-4 grünlich	✓	Holzig		+	Immergrün; häufig Kahlfrass durch Buchsbaumzünsler! Geeignet für Schnitt- und Formhecken
Colutea arborescens Blasenstrauch	3-4	○	∗∗	5 goldgelb	✓	Aufgeblasen hautig			Seltene Art Früchte getrocknet dekorativ
Cornus mas Kornelkirsche	4-6	○◖	∘	3 gelb, klein	✓	Rot Geniessbar			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten Geeignet für Schnitt- und Formhecken
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	4-6	○◖	∘	5 weiss		Schwärzlich		+	NICHT EMPFOHLEN! (Wuchert mit Ausläufern) Viele Zuchtsorten
Corylus avellana Hasel	3-8	○◖●	∘	2-4 gelblich	✓	Nüsse			
Crataegus laevigata Zweigriff. Weissdorn	3-5	○◖	∘	5 weiss	✓	Rot	✓		Feuerbrandträger; Beeren medizinisch verwendet Geeignet für Schnitt- und Formhecken
Crataegus monogyna Eingriffig. Weissdorn	3-5	○◖●	∘	5 weiss	✓	Rot	✓		Feuerbrandträger; Beeren medizinisch verwendet Geeignet für Schnitt- und Formhecken
Daphne laureola Lorbeer-Seidelbast	0.5-1	●●	∘	3-4 gelbgrün	✓	Schwarz		+++	Immergrün
Daphne mezereum Gewöhnl. Seidelbast	1-1.5	○◖	∘	2-4 violett	✓	Rot		+++	
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	3-5	○◖	∘	5-7 gelblich	✓	Pink-orange		++	Früchte leuchtend, dekorativ
Frangula alnus Faulbaum	2-3	○◖	∘▲	5-6 grünlich	✓	Schwarz		+	
Hippophaë rhamnoides Sanddorn	1-2	○◖	∗∗	4-6 gelb	✓	Braune Hülsen	✓		
Hippophaë rhamnoides Sanddorn	1-4	○◖	∗∗	4-5 bräunlich		Orange Geniessbar	✓		
Ilex aquifolium Stechpalme	5-10	○◖	∗∗	5 weiss	✓	Rot		++	Immergrün, Blätter stechend
Ligustrum vulgare Liguster	3-4	○◖	∘	5-7 weiss		Schwarz		+	Blüten duftend Geeignet für Schnitt- und Formhecken
Lonicera alpigena Alpen-Heckenkirsche	1-2	◖●	∘	4-6 rosa-braun	✓	Rot			V.a. für höhere Lagen geeignet
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche	2-3	○◖●	∘	4-7 gelblich	✓	Rot		+	
Mespilus germanica Mispel	3-5	○◖	∗∘	5-6 weiss	✓	Braun Geniessbar			Kulturpflanze
Prunus mahaleb Felsenkirsche	2-5	○	∗∗	4-5 weiss	✓	Schwarz			Blüten duftend und dekorativ
Prunus spinosa Schwarzdorn	2-4	○◖	∗∘	4 weiss	✓	Blau-schwarz Geniessbar	✓		Bildet bei starkem Rückschnitt stark Wurzelausläufer, daher für Gärten eher wenig geeignet.
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere	1-1.5	◖●	∘	4-6 gelblich	✓	Rot Geniessbar			V.a. für höhere Lagen geeignet
Ribes uva-crispa Stachelbeere	1-1.5	○◖	∘	4 Grünlich	✓	Gelb-grün Geniessbar	✓		Es gibt Wild- und Kulturformen
Rhamnus alpina Alpen-Kreuzdorn	2-3	◖	∗∘	5-6 grünlich		Schwarz			Keine Dornen
Rhamnus cathartica Gemeiner Kreuzdorn	2-3	◖	∗∗	5 grünlich		Schwarz	✓	+	Wechselfeuchte Standorte möglich
Rosa alpestris Tannenrose	2.5-5	○	∗∘	6 weiss/rosa	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa agrestis Ackerrose	1-2.5	○	∗∘		✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa arvensis Feld-Rose	1	◖	∘	6-7 weiss/rosa	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa canina Hundsrose	2.5-5	◖	∘∗	6 weiss/rosa	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa corymbifera Busshrose	2.5-5	○	∗∘	6 weiss/rosa	✓	Orange-rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa glauca Bereifte Rose	2.5-5	◖	∗∘	6 pink	✓	Orange-rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa micrantha Kleinblütige Rose	1-2.5	○	∗∘	6 weiss/rosa	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa pendulina Alpen-Hagrose	1-2.5	◖	∘∗	5-6 rosa-pink	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa pimpinellifolia Reichstachlige Rose	1-2.5	○	∗∘	5-7 weiss/(rosa)	✓	Schwarz Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa rubiginosa Weinrose	1-2.5	○	∗∘	6 pink-weiss	✓	Orange-rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa tomentosa Filzige Rose	1-2.5	○◖	∗∘	6 weiss/rosa	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa jundzillii Rauhblättrige Rose	1-2.5	◖	∗∘	6-7 rosa/pink	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rubus idaeus Himbeere	0.5-1	○◖	∘	5-7 weiss	✓	Rot Geniessbar	✓		Wegen ihrer schmackhaften Beeren oft als Kulturpflanze angebaut.
Salix aurita Öhrchenweide	1.5-2	◖	∘▲	4-5 gelblich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix appendiculata Nebenblättrige Weide	4-8	◖	∘▲	4-7 gelblich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix caprea Salweide	7-10	○◖	∘▲	3-5 silbrig	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix cinerea Grauweide	8-10	○◖	∘▲	3-4 orange-rot	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix eleagnos Lavendelweide	8-15	○◖	∗∘▲	3-6 gelblich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix myrsinifolia nigricans Schwarzweide	2-4	○◖	∗∘▲	4-6 gelblich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix purpurea Purpurweide	4-6	○◖	∗∘▲	3-5 rötlich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix triandra Mandelweide	4-6	○◖	▲	4-5 weisslich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix viminalis Korbweide	8-15	○◖	∗∘▲	3-4 gelblich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten Als Kopfweide gezogen wertvoller Lebensraum für viele Insekten
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	5-7	○◖●	∘	5-6 weiss		Schwarz Geniessbar			Achtung: Rohe Beeren sind in grösseren Mengen unverträglich, sie müssen erst erhitzt werden.
Sambucus racemosa Roter Holunder	4-5	◖●	∘	4-5 gelblich		Rot		+	
Staphylea pinnata Pimpernuss	3-4	○◖	∘	5 grünlich-weiss	✓	Grünliche Blasenfrüchte mit braunen Nüsschen Nüsschen geniessbar			Seltene Art Die Blüten können kandiert, die Nüsschen wie Haselnüsse geröstet und gegessen werden.
Viburnum lantana Wolliger Schneeball	4-5	○◖	∘	weiss		Rot-schwarz		+	Die Rinde ist leicht giftig, die Früchte hingegen enthalten anscheinend keine Toxine. Sie sind allerdings ungeniessbar.
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball	3-4	○◖	∘	weiss		Rot		+	Ganze Pflanze leicht giftig

Lichtverhältnisse: ○: sonnig ◖: halbschattig ●: schattig Feuchtigkeit: ∗: trocken ∘: mittlere oder wechselhafte Verhältnisse ▲: feucht Blühzeitpunkt: 1: Januar - 12: Dezember