



Zonenreglement Siedlung

Gesamtrevision

Planungsstand

Planauflage

Auftrag

41.00115

Datum

23.05.2025

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Rümlingen
Häfelfingerstrasse 6, 4444 Rümlingen

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Nadja Peter

Inhalt

Reglements-Bestimmungen (orientierend)	7
Revision (rechtsverbindlich)	8
A. Erlass	8
B. Einleitung	9
§ 1 Zweck	9
§ 2 Geltungsbereich	9
§ 3 Zoneneinteilung	10
C. Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	11
§ 4 Nutzungsart in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	11
§4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen	11
§4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone	11
§ 5 Maximale Nutzungsmasse in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	12
§5.1 Hauptbauten	12
§5.2 Klein- und Anbauten	12
§5.3 Einliegerwohnungen in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3	12
§ 6 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	13
§6.1 Dachgestaltung	13
§6.2 Dachaufbauten	13
§6.3 Dachflächenfenster	14
§6.4 Dacheinschnitte	14
§6.5 Begrünung von Flachdächern	15
§6.6 Aussenantennen	15
§ 7 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	15
§7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen	15
§7.2 Terraineinschnitte am Haus	16
D. Kernzonenbestimmungen	17
§ 8 Sinn und Zweck der Kernzone	17
§ 9 Nutzungsart in der Kernzone	17
§ 10 Architektonische Gestaltung	18

§ 11	Gebäudekategorien und Baubereiche.....	18
§11.1	Geschützte Bauten.....	19
§11.2	Erhaltenswerte Bauten	19
§11.3	Bauten mit Situationswert.....	19
§11.4	Baubereich für bauliche Erweiterungen	20
§11.5	Baubereich für Neubauten	20
§ 12	Dächer in der Kernzone	21
§12.1	Dachgestaltung	21
§12.2	Bauteile auf dem Dach.....	21
§12.3	Massvorschriften für Dachaufbauten	22
§ 13	Freiräume in der Kernzone	23
§13.1	Vorplatzbereich	23
§13.2	Hofstattbereich.....	24
§13.3	übrige Aussenräume.....	24
§13.4	Garagenrampen.....	25
§13.5	Antennen und Parabolspiegel.....	25
§13.6	erhaltenswerter Brunnen	25
§ 14	Baugesuche in der Kernzone	25
E.	Gewerbebezonen.....	27
§ 15	Maximale Nutzungsmasse in den G-Zonen	27
§15.1	Zulässige Nutzungen in den G-Zonen	27
§15.2	Hauptbauten.....	27
§15.3	Dächer.....	27
§15.4	Einzelne höhere Bauteile	28
§15.5	Verhältnis zu Wohnbauten	28
F.	Übrige Zonen und Objekte.....	29
§ 16	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	29
§ 17	Uferschutzzonen	30
§ 18	Grünzonen	31
§ 19	Gefahrenzonen	32
§19.1	Allgemeine Bestimmungen.....	32
§19.2	Gefahrenzone Überschwemmung.....	32
§19.3	Gefahrenzone Rutschung	33

§19.4	Gefahrenzone Steinschlag	33
§ 20	Archäologische Schutzzonen	34
§ 21	Aussichtsschutzzone	35
§ 22	Mobilfunkanlagen	35
§ 23	Geschützte Naturobjekte	36
§ 24	erhaltenswerte Bäume	36
§ 25	Schutzbepflanzung	37
§ 26	Hecken und Feldgehölze	37
§ 27	Reklamen	38
G.	Definition und Berechnungsarten	39
§ 28	Überbauungsziffer	39
§ 29	Bruttogeschossfläche	39
§ 30	Grünziffer	40
§ 31	Anrechenbare Grundstücksfläche	40
§ 32	Vollgeschosse	41
§ 33	Untergeschosse	41
§ 34	Dachgeschosse	42
§ 35	Attikageschosse	42
§ 36	Kniestockhöhe	42
§ 37	Fassadenhöhe	43
§ 38	Fassadenflucht	43
§ 39	Fassadenlinie	44
§ 40	Projizierte Fassadenlinie	44
§ 41	Massgebendes Terrain	44
§ 42	Gebäudehöhe	44
§ 43	Gebäudelänge	45
§ 44	Klein- und Anbauten	45
H.	Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften	46
§ 45	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	46
§ 46	Umgebungsgestaltung	46
§ 47	Kleintierfallen	46
§ 48	Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauung	47
§47.1	Quartierplanungen	47

§47.2	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	48
§ 49	Lärmempfindlichkeitsstufen	49
§ 50	Vogelschutz.....	50
§ 51	Ausnahmebewilligungen	50
§ 52	Kompostier- und Sammelstellen	51
§ 53	Schlussbestimmungen	51
§52.1	Zuständigkeit	51
§52.2	Ergänzende Planungsgrundlagen.....	51
§52.3	Fachberatung.....	52
§52.4	Zuwiderhandlungen.....	52
§52.5	Aufhebung des bisherigen Rechts	52
§52.6	Anpassung der Zonenvorschriften.....	52
§52.7	Rechtskraft.....	53
Beschlussfassung.....		54
Anhang I: Gesetzesgrundlagen		55
Anhang II: Skizzen.....		56
Anhang III: Schutz- und Pflegebestimmungen zu den geschützten Naturobjekten.....		66

Reglements-Bestimmungen (orientierend)

Reglementstext

Der Reglementstext sowie die dazugehörenden Fussnoten sind verbindlich und unterliegen dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Kommentar

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Textpassagen in grau hinterlegten Kästchen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.

Abkürzungen (orientierend)

Ein Abkürzungsverzeichnis befindet sich in Anhang I.

Revision (rechtsverbindlich)

Reglementstext

Kommentar

A. Erlass

- 1 Die Einwohnergemeinde Rümlingen erlässt – gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998 – die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

B. Einleitung

§ 1 Zweck

- ¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Nutzung und Bautätigkeit innerhalb der Bauzonen (Siedlungsgebiet).

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
- zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- haushälterische Nutzung des Bodens
- gewährleisten einer überschaubaren, geordneten Siedlungsentwicklung und Fördern von architektonisch und städtebaulich guten Lösungen
- Erhalten und Fördern eines attraktiven Dorfkerns
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
- zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
- sparsame und rationelle Energienutzung

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand aufgrund von übergeordneten Zielsetzungen sowie Zielen von Gemeindebehörden und Planungsverantwortlichen.

§ 2 Geltungsbereich

- ¹ Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung.

Ausserhalb des Siedlungsperimeters gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 3 Zoneneinteilung

- 1 Das Siedlungsgebiet, im Zonenplan Siedlung durch den Perimeter Zonenplan Siedlung abgegrenzt, gliedert sich in Grundnutzungszonen und überlagernde Schutzzonen.

Die Schutzzonen schränken den Nutzungszweck der Grundnutzungszonen so weit ein, wie dies die jeweiligen Schutzziele erfordern.

- 2 Innerhalb des Siedlungsgebiets sind folgende Grundnutzungen festgelegt:

- Wohnzone 2-geschossig W2
- Wohnzone 3-geschossig W3
- Wohn- und Geschäftszone 2-geschossig WG2
- Wohn- und Geschäftszone 3-geschossig WG3
- Kernzone K
- Gewerbezone G1
- Gewerbezone G2
- Gewerbezone G3
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
- Uferschutzzone
- Grünzone

- 3 Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Zonen und Objekten überlagert:

- Hofstattbereich
- Vorplatzbereich
- übrige Aussenräume
- Gebäudekategorie
- Baubereich für bauliche Erweiterungen
- Baubereich für Neubauten
- Uferschutzzone (überlagernd)
- geschützte Naturobjekte
- archäologische Schutzzone
- Aussichtsschutzzone
- Allee
- Hecken und Feldgehölze
- Schutzbepflanzung
- erhaltenswerter Baum
- erhaltenswerter Brunnen
- Gewässerraum
- Gefahrenzonen

C. Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§ 4 Nutzungsart in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen

- 1 Für die zulässige Nutzung gilt § 21 Abs. 1 RBG.

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

§4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

- 1 Für die zulässige Nutzung gilt § 21 Abs. 2 RBG.

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

§ 5 Maximale Nutzungsmasse in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§5.1 Hauptbauten

- 1 In den Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen gelten folgende Nutzungsmasse:

Zone	W2	W3	WG2	WG3
max. Vollgeschosszahl	2	3	2	3
max. Wohnungszahl/ Baukörper	frei	frei	frei	frei
max. Überbauungsziffer	27 %	26 %	27 %	27 %
min. Grünziffer	40 %	40 %	40 %	40 %
max. Fassadenhöhe	7.8 m	10.2 m	7.5 m	9.5 m
max. Gebäudehöhe	11.7 m	15.0 m	11.7 m	13.7 m
max. Gebäudelänge	26.0 m	30.0 m	26.0 m	26.0 m

§5.2 Klein- und Anbauten

- 1 Klein- und Anbauten sind zugelassen. Es gelten folgende Maximalwerte:
- | | |
|----------------------------|-------|
| Fassadenhöhe (traufseitig) | 3.5 m |
| Gebäudehöhe | 5.5 m |

§5.3 Einliegerwohnungen in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3

- 1 Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gilt folgendes Nutzungsmass:

Reglementstext				Kommentar
Zone	W2	W3	WG2	WG3
max. Überbauungsziffer	30 %	28 %	30 %	30 %

- 2 Die in Absatz 1 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.
- 3 Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan ist nicht gestattet.

§ 6 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§6.1 Dachgestaltung

- 1 In den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Alle geeigneten Dächer (ausgenommen Wintergärten) sind mit ortsüblichem, mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig.

§6.2 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten sind zulässig sofern sie in Bezug auf Lage, Proportionen und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaften in der Kernzone hilfreich.
- 2 Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Sie müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

siehe Skizze Abbildung 1 in Anhang II

	Reglementstext	Kommentar
3	Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten: → Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der darunterliegenden Gebäudelänge → Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Gebäudelänge oder mind. 2.5 m bei Gebäudelängen über 10.0 m → Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m → Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m (exkl. Giebeldreieck) → Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m (Vertikal-mass) → Abstand der Dachaufbauten zum Dachrand mind. 0.5 m (Schrägmass). Dachaufbauten dürfen nicht vor der Fassade stehen.	
4	Für technisch bedingte Aufbauten gelten die Masse gemäss Abs. 3 nicht.	<i>Bei Liftbauten, Kamine, Mobilfunkanlagen usw. handelt es sich um technisch bedingte Aufbauten.</i>

§6.3 Dachflächenfenster

- 1 Dachflächenfenster sind zulässig sofern sie in Bezug auf Lage, Proportionen und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind.
- 2 Die maximale Lichtfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Die Summe solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche (Schrägmass) ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten.

§6.4 Dacheinschnitte

- 1 Dacheinschnitte sind zulässig sofern sie in Bezug auf Lage, Proportionen und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind.

Reglementstext

Kommentar

- 2 Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

§6.5 Begrünung von Flachdächern

- 1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m².

§6.6 Aussenantennen

- 1 Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig.

Die Bewilligungspflicht (z.B. für Parabolantennen) stützt sich auf § 92 Abs. 1 RBV.

§ 7 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 1 Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m (ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).
- 2 Abgrabungen dürfen die lotrechte Tiefe von 2.0 m (ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen.
- 3 Das neu gestaltete Terrain hat sich in die Umgebung einzufügen. Entlang des Siedlungsperimeters muss eine harmonische Anpassung an die Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen gewährleistet werden.

siehe Skizze Abbildung 2 in Anhang II

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

Reglementstext

Kommentar

§7.2 Terraineinschnitte am Haus

- 1 Zur Erschliessung von Garagen im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig.
- 2 Für Hauseingänge im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m zulässig.
- 3 Die Gesamtlänge von Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen darf das Mass von 6.5 m nicht überschreiten.

Terraineinschnitte am Haus dienen der Erschliessung von Untergeschossen. Damit die Fassaden solcher Geschosse nicht als zusätzliche Geschosse in Erscheinung treten, werden die Abgrabungslängen limitiert.

siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II

D. Kernzonenbestimmungen

§ 8 Sinn und Zweck der Kernzone

- ¹ Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen 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.

Diese Bestimmung gilt als Richtschnur für die gesamte Kernzone.

Die Kernzone wird überlagert von:

- übrige Aussenräume
- Hofstattbereich
- Vorplatzbereich
- geschützten Bauten mit Ausnahme des Bahnwärterhäuschens und der Bahnstation
- erhaltenswerte Bauvolumen
- Bauten mit Situationswert
- Baubereich für bauliche Erweiterungen
- Baubereich für Neubauten
- geschützte Naturobjekte
- archäologische Schutzzonen
- Schutzbepflanzung
- erhaltenswerter Baum
- erhaltenswerter Brunnen
- Gewässerraum
- Gefahrenzonen

§ 9 Nutzungsart in der Kernzone

- ¹ Für die zulässige Nutzung gilt § 22 Abs. 1 RBG.

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.

§ 10 Architektonische Gestaltung

- 1 Alle Neu-, Um- und Anbauten, Renovatioinen und Restaurierungen sowie Bepflanzungen haben sich in Bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen. Sie müssen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllen und nehmen auf die geschützten und erhaltenswerten Objekte sowie auf die ortstypischen städtebaulichen Strukturen des Ortskerns Rücksicht. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen insbesondere folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

- 2 Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern / -innen bzw. Bauinteressenten / -innen empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde resp. der beratenden Fachkommission vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

Neue Hauptbauten in der Kernzone sind in der Regel als zweigeschossige, grossvolumige Baukörper erwünscht, wie sie traditionell und historisch entstanden und z.B. als geschützte, wertvolle Kernbauten im Ortsbild ersichtlich sind. Teilweise sind auch dreigeschossige geschützte Baukörper vorhanden.

§ 11 Gebäudekategorien und Baubereiche

- 1 Es werden folgende Schutzkategorien unterschieden:
- geschützte Bauten
 - erhaltenswerte Bauten
 - Bauten mit Situationswert
- 2 Innerhalb der im Plan festgelegten Gebäudegrundrisse gilt gegenüber privaten Nachbargrundstücken für Ersatz-Neubauten das Näher- und Grenzbaurecht als erteilt. Die Bauten, welche einer Schutzkategorie zugewiesen sind, gelten als Gebäudegrundrisse gemäss § 97 Abs. 2 RBG.

Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in verschiedene Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte und erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.

Es ist empfehlenswert, Baubegehren und

Reglementstext

Abweichungen vom vorhandenen Gebäudeprofil richten sich nach § 11.1 bis § 11.3. Sie dürfen nicht zu Einschränkungen bei der Belichtung der Nachbargebäude führen.

Kommentar

*Umgebungsgestaltungen
frühzeitig mit den zuständigen
Behörden vorabzustimmen.*

§11.1 Geschützte Bauten

- 1 Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind fachgerecht zu unterhalten, vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind 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.
- 2 Die Gemeinde kann an die fachgerechten Umbau- und Restaurierungsarbeiten Beiträge leisten. Hierzu ist vom Bauherrn ein Gesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag an den Gemeinderat zu richten. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

*Alle schutzwürdigen Teile sind,
soweit möglich, zu erhalten.*

*Die schutzwürdige Substanz wird
zusammen mit den zuständigen
Behörden im Rahmen eines
Bauprojekts zu Projektbeginn
bestimmt.*

*Die Bestimmungen gelten auch
für geschützte Bauten ausserhalb
des Geltungsbereichs
Kernzonenbestimmungen.*

§11.2 Erhaltenswerte Bauten

- 1 Diese Bauten sind als Einzelobjekte und als Bestandteile des Dorfbildes von Bedeutung. Ihre Lage, ihr Volumen, ihre Ausrichtung sowie ihre Fassaden, ihre primäre Gebäudestruktur, ihre architektonische Gestaltung und ihre Stilelemente sind zu erhalten. Renovationen und Umbauten sind harmonisch auf die Baute und das Ortsbild abzustimmen. Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung des bestehenden Gebäudes massgebend. Sie haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen.

§11.3 Bauten mit Situationswert

- 1 Diese Bauten haben eine raumbildende Funktion, welche zu erhalten ist. Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Ersatzneubauten haben sich hinsichtlich Situierung, Gebäudeabmessung,

Reglementstext

Kommentar

Geschlosszahl und Firstrichtung harmonisch ins Ortsbild einfügen. Vom vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen kann abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt.

- 2 Um diese Abweichungen von Ersatz-Neubauten nachvollziehen zu können, sind die bestehenden Gebäude vor dem Abbruch zu vermessen und die Abmessungen und Umrisse in den Baugesuchsplänen für Ersatz-Neubauten darzustellen.

§11.4 Baubereich für bauliche Erweiterungen

- 1 Für bauliche Erweiterungen ist das Gebäudeprofil des Bestandbaus massgebend. Sie sind an den Bestandbaus anzubauen.
- 2 Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Anbauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

§11.5 Baubereich für Neubauten

- 1 Für Neubauten in diesem Baubereich gelten folgende Vorschriften.

Vollgeschlosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Maximale Bruttogeschossfläche	250 m ²
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	12.5 m

- 2 Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone und die Sicht auf das Viadukt Rücksicht zu nehmen.

§ 12 Dächer in der Kernzone

Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren. Durch vermehrte Nutzung der Dachräume und die damit verbundene Belichtung ist die Dachlandschaft starken Veränderungen ausgesetzt.

§12.1 Dachgestaltung

- 1 In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 48° gestattet. Die Dächer sind mit matten, nicht engobierten Tonziegeln in naturroter oder in besonderen Fällen in hellbrauner Farbe, einzudecken.
- 2 Bei Eckgebäuden, welche den Abschluss einer Reihe bilden, sind auch Krüppelwalmdächer zugelassen.
- 3 Für Klein- und Anbauten sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und andere Bedachungsmaterialien zulässig.
- 4 An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände als 25 cm unzulässig.

siehe Skizze Abbildung 4 in Anhang II

§12.2 Bauteile auf dem Dach

- 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.
- 2 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Dachaufbauten auch bei kleineren Dachneigungen möglich, wenn eine architektonisch befriedigende Lösung vorliegt.

	Reglementstext	Kommentar
3	Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen. Kamine, Lüftungsrohre u.ä. sind davon ausgenommen.	
4	Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.	
5	Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit Dächern zu versehen.	
6	Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden, eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird und diese Lösung besser ist als die Kombination von Dachaufbauten in der oberen und unteren Dachhälfte.	«Auf einer Ebene» bedeutet, dass die Dachflächenfenster auf der gleichen horizontalen Linie auf der Dachfläche einzubauen sind.
7	Bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomieteil ist die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten ebenfalls zulässig. Es sind grundsätzlich hochrechteckige Lukarnen zu realisieren. Für Ökonomieteile sind auch liegende Lukarnen zulässig.	

§12.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

- 1 Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse.

Stehende Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche 1.8 m ²
Liegende Lukarnen in der unteren Dachfläche	Maximalhöhe 1.15 m Maximalbreite 50 % der Gebäudelänge
Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte	Frontfläche 0.5 m ²
überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche 3.6 m ²
Glasziegelgruppen	Lichtfläche 0.4 m ²

Reglementstext		Kommentar
Dachflächenfenster	Lichtfläche 0.36 m ² Maximalbreite 0.6 m	
Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	Lichtfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche	

- 2 Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

§ 13 Freiräume in der Kernzone

- 1 Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und möglichst einheimische Arten zu wählen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zugelassen. Grossformatiges Mauerwerk (Zyklopenmauerwerk und Blockwurf) und Steingabionen sind für Stützmauern nicht gestattet.

Die Bepflanzung hat sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu richten.

§13.1 Vorplatzbereich

- 1 Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc. Dauernde Lagerung von zweckfremden Gütern ist nicht gestattet.
- 2 Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Ausgenommen sind Unterstände für Velos, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Vorplätze sind ortsüblich zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Ortsuntypische Materialien wie Verbundsteine und Pflastersteine aus Beton sind nicht zulässig. Ein Grossteil der Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten.
- 4 Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern).

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Aufgrund der grossen Bedeutung enthalten die Zonenvorschriften nun entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen.

Änderungen: Neu sind Veloabstellplätze im Vorplatzbereich möglich, jedoch nur bei guter Gestaltung.

Reglementstext

Kommentar

§13.2 Hofstattbereich

- 1 Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.
- 2 Im Hofstattbereich sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen:
 - Garagen, Schöpfe, Abstellplätze
 - Gewächshäuser
 - Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen
- 3 Freistehende Garagen sind zulässig, wenn eine ortsbildverträgliche Lösung vorliegt.
- 4 Nicht zugelassen sind Schwimmbecken.
- 5 Maximal 5 % des Hofstattbereiches können durch in Abs. 2 zugelassenen Bauten und Einrichtungen überbaut werden. Die Kleinbauten sind als eingeschossige Bauten mit einer max. Grundfläche von 20 m², einer minimalen Dachneigung von 10° und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.5 m auszuführen.
- 6 In der Hofstatt festgelegte Baubereiche können im Rahmen ihrer definierten Nutzung zusätzlich überbaut werden.

Die Hofstattbereiche sind ebenfalls wichtige Elemente des Dorfkerns, welche einer sorgfältigen Nutzung und ansprechenden Gestaltung bedürfen.

§13.3 übrige Aussenräume

- 1 Die übrigen Aussenräume 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 standortgerechten und möglichst einheimischen Arten zu wählen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zugelassen.
- 2 In den übrigen aussenräumen sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen:
 - Garagen, Schöpfe, Abstellplätze
 - Gewächshäuser

Die Bepflanzung hat sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu richten.

Reglementstext

Kommentar

→ Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen

- 3 Es ist eine maximale Bebauung von 5 % der übrigen Aussenräume zulässig. Die Kleinbauten sind als eingeschossige Bauten mit einer max. Grundfläche von 20 m², einer minimalen Dachneigung von 10° und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.5 m auszuführen.

§13.4 Garagenrampen

- 1 Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

§13.5 Antennen und Parabolspiegel

- 1 Antennen und Parabolspiegel sind unauffällig an der Fassade oder auf dem Boden zu montieren. Sie dürfen auch auf dem Dach montiert werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird und wenn keine andere Möglichkeit besteht.

§13.6 erhaltenswerter Brunnen

- 1 Der im Plan bezeichnete Brunnen ist geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

§ 14 Baugesuche in der Kernzone

- 1 Dem Baugesuch ist bei Neu- und Ersatzbauten ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung (Umgebungsplan) beizulegen.
- 2 Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten (Ansichten

Reglementstext

der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster, etc.) beantragen.

Kommentar

Der Umgebungsplan entspricht dem Baugesuchsplan für den Frei- bzw. Umgebungsraum im Rahmen von Neu- und Umbauten bzw. bei einer Um- oder Neugestaltung der baulichen Umgebung. Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.

Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Parzellengrenzbereich.*
- Die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.).*
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Grünflächen und Bepflanzungen.*
- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.*
- Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc. bei Mehrfamilienhäusern.*
- Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.*

E. Gewerbebezonen

§ 15 Maximale Nutzungsmasse in den G-Zonen

§15.1 Zulässige Nutzungen in den G-Zonen

- 1 Für die zulässige Nutzung gilt § 23 Abs. 1 RBG.

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

§15.2 Hauptbauten

- 1 In den Gewerbebezonen gelten folgende Nutzungsmasse:

Zone	G1	G2	G3
max. Vollgeschosszahl	frei innerhalb Gebäudeprofil		
max. Gebäudehöhe	9.5 m	13.0 m	9.5 m
max. Fassadenhöhe	frei	frei	frei
max. Gebäudelänge	frei	frei	frei
min. Grünziffer	10 %	10 %	10 %

§15.3 Dächer

- 1 In der G1 sind nur Satteldächer zulässig.
- 2 In der G2 und G3 ist die Dachform frei.
- 3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m².

§15.4 Einzelne höhere Bauteile

- 1 Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden. Diese Bauteile müssen gegenüber den Fassaden deutlich zurückversetzt werden.

§15.5 Verhältnis zu Wohnbauten

- 1 Grenzt eine Wohnzone (W-, WG- oder Kernzone) an eine Gewerbezone, so darf in der Gewerbezone bis auf eine Tiefe von 15.0 m ab Zonengrenze nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

F. Übrige Zonen und Objekte

§ 16 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- 1 Für die zulässige Nutzung gilt § 24 RBG.

¹ 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.

² Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

In Ergänzung zum genannten Gesetzesparagrafen verpflichtet sich die Gemeinde, Freiflächen innerhalb dieser Zonen ökologisch zu gestalten und damit vorbildlich zu handeln.

- 2 Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan Siedlung festgelegt.
- 3 Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und möglichst einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben.
- 4 In der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung «betreutes Alterswohnen» gilt:
- a. Es sind ausschliesslich Bauvorhaben für «betreutes Alterswohnen» zulässig.
 - b. Bauvorhaben für «betreutes Alterswohnen» müssen über folgende Räumlichkeiten und entsprechender Infrastruktur verfügen:
 - i. Räumlichkeiten für Spitex, Arzt- und Intensivpflege;
 - ii. Räumlichkeiten zur Gesundheitsprävention (Therapie, Fitness und dergleichen);
 - iii. Gemeinschaftsräumlichkeiten
 - c. Die Wohnungen sind ausschliesslich Personen ab 60 Jahren oder Personen mit ausgewiesenem Betreuungsbedarf vorbehalten. Davon ausgenommen

Reglementstext

Kommentar

ist ein nachgewiesener Wohnraumbedarf für standortgebundenes Betriebspersonal. Die Bereitstellung der Wohnungen erfolgt im Mietverhältnis. Ein Verkauf von Wohnungen ist nicht zulässig. Die Bewerbung um eine Alterswohnung darf nicht eingeschränkt werden.

- d. Die allgemein zugänglichen Räumlichkeiten (Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Gesundheitspräventionsräume, Behnahrungsräume, Erschliessungen im Gebäudeinneren sowie im Aussenraum etc.) sind gemäss den entsprechenden Normen barrierefrei und altersgerecht zu erstellen.

Für Bauten gelten die Nutzungsmasse der angrenzenden Wohnzone W2

- 5 In der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung «Freihaltebereich» gilt:
 - a. Die Zone dient der Freihaltung des Sichtfeldes auf das Eisenbahnviadukt und ist von Bauten jeglicher Art freizuhalten.
 - b. Landwirtschaftliche Nutzungen, welche dem Zonenzweck nicht widersprechen, sind zulässig.

§ 17 Uferschutzzonen

- 1 Für die zulässige Nutzung gilt § 13 RBV.

¹ Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Weitere gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Gewässern und ihrem Begleitlebensraum befinden sich in der Gewässerschutz-, Naturschutz-, Landwirtschaftsgesetzgebung etc.

- 2 Die Uferschutzzonen sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt; sie dürfen weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der begleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt.
- 3 Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Brücken erstellt werden.

Reglementstext

Kommentar

Bauten aller Art, Garten- und Erschliessungsanlagen, Kompostierungsanlagen, Terrainveränderungen, Ablagerungen sowie Einzäunungen sind nicht zulässig.

- 4 Hartverbauungen sind nach Möglichkeit im Rahmen des Unterhalts sukzessive zu entfernen und durch Uferbefestigungen unter Einhaltung der Hochwassersicherheit mit ingenieurb biologischen Massnahmen zu ersetzen. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer optimalen Wirkung für den Biotopverbund weiter zu entwickeln.
- 5 Bei fehlenden oder ungenügenden Ufervegetation im Bereich offener Gewässer ist eine Ergänzung mit Pflanzen gemäss Artenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung nach Absprache mit dem Gemeinderat durch den Grundeigentümer vorzunehmen. Die Anpflanzung und Verbreitung invasiver Neophyten ist aktiv zu verhindern.
- 6 Für die Berechnung der baulichen Nutzung darf der innerhalb der überlagernden Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden. Ist ein Parzellenteil innerhalb der Uferschutzzone der Öffentlichkeit abgetreten worden, so darf dieser ebenfalls in die Berechnung der Überbauungsziffer des angrenzenden Baulandes miteinbezogen werden, wenn dies im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

§ 18 Grünzonen

- 1 Für die zulässige Nutzung gilt § 27 RBG.

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Bio-topverbund.

- 2 Alle Massnahmen, die dem Zweck dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen.

§ 19 Gefahrenzonen

§19.1 Allgemeine Bestimmungen

- 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 nicht standortgebundene Bauten und Anlagen. In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstelle sowie der Gemeinde Ausnahme von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.
- 3 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- 4 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.

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen (RBG § 30).

§19.2 Gefahrenzone Überschwemmung

- 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 massgebenden 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).

	Reglementstext	Kommentar
3	Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.	
4	Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.	
5	Das Terrain ist so zu gestalten, dass nach einem Überlastfall (HQ 100 bis HQ 300) bei sinkendem Wasserspiegel das Wasser nicht in Terrainmulden stehen bleibt, sondern ungehindert abfliessen kann.	

§19.3 Gefahrenzone Rutschung

- 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 Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

§19.4 Gefahrenzone Steinschlag

- 1 Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden.

	Reglementstext	Kommentar
2	Mit dem Baugesuch ist für jede Baute die auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) zu definieren, die sich an Steinschlagereignissen mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.	
3	Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind in der Regel auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen, um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.	
4	Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.	

§ 20 Archäologische Schutzzonen

- 1 Für archäologische Schutzzonen gilt § 19 RBV.

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

- 2 Im Zonenplan Siedlung ist die folgenden Archäologische Schutzzonen festgelegt:

→ Pfarrkirche St. Georg

- 3 Vor Bodeneingriffen, welche über das bisher übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen (z.B. Abgrabungen), ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

§ 21 Aussichtsschutzzone

- 1 Die Aussichtsschutzzone bezweckt die Freihaltung und Wahrung von landschaftlich besonders reizvollen Aussichtsmöglichkeiten. Von der im Zonenplan Siedlung markierten Lage der Aussichtsschutzzone aus sind Bauten, Anlagen und Bepflanzung höhenmässig soweit zu begrenzen, dass die Sicht auf den Ortskern mit dem nördlichem Baugebiet bis zum Bahnhof, sowie auf das Eisenbahnviadukt gewährleistet bleibt.
- 2 Das Sichtfeld darf durch einzelne Gebäude und Bäume teilweise unterbrochen werden. Es sind jedoch genügend grosse Durchblicke für den oben beschriebenen Gesamtausblick dauernd freizuhalten.

Mit dieser Bestimmung wird erreicht, dass an einzelnen Orten entlang des Fuss- und Wanderweges die Sicht auf den attraktiven Ortsteil vollumfänglich frei bleibt.

§ 22 Mobilfunkanlagen

- 1 Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:
 1. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen und Gewerbezone G2
 2. Priorität: Gewerbezone G1 oder G3
 3. Priorität: Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen
- 2 In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist oder sinnvoll ist.
- 3 Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.
- 4 Die Gemeinde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte vorgeschlagen werden.
- 5 Standorte für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten können bezüglich der Einordnung von einer Fachperson begutachtet werden.

§ 23 Geschützte Naturobjekte

- 1 Die geschützten Naturobjekte bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Strukturen, den Schutz und die Förderung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.
- 2 Für die geschützten Naturobjekte gilt:
 - a. Ihr Bestand, ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.
 - b. Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Schutzzielen widersprechen.
 - c. Nicht zulässig sind innerhalb der Objekte Bauten, Anlagen, Bodenbefestigungen, Terrainveränderungen, Lagerplätze, Materialablagerungen sowie standortfremde Bepflanzungen.
 - d. Das Pflügen, Düngen und Ausbringen von Bioziden ist verboten.
- 3 Im Anhang III sind für die geschützten Naturobjekte, die Schutzziele und die spezifischen Schutz- und Pflegevorgaben verbindlich festgelegt.

§ 24 erhaltenswerte Bäume

- 1 Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

§ 25 Schutzbepflanzung

- 1 Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten zu realisieren. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.
- 2 Für die Bepflanzung sind Baum- und Straucharten gemäss der Artenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauernd zu erhalten.
- 3 Die Mindestbreite der Schutzbepflanzung beträgt zwei Meter. In Gewerbezonon gegenüber von angrenzenden Zonen mit Wohnnutzungen beträgt die Mindestbreite vier Meter. Im Bereich von Parkplätzen kann von der Mindestbreite abgewichen werden. Bei der Anordnung der Schutzbepflanzung sind betriebliche wie auch Aspekte der Verkehrssicherheit (z.B. Sichtweiten) zu berücksichtigen.

Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).

Entlang von Strassen kann die Schutzbepflanzung auch als Hochstammbaumreihe (Allee) mit einem Baumabstand von ca. 7.5 bis 10.0 Metern realisiert werden.

§ 26 Hecken und Feldgehölze

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Gehölze prägen bzw. verbessern zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild und haben als ökologische Vernetzungselemente für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.
- 2 Die ausgeschiedenen Objekte sind in ihrem Bestand zu erhalten bzw. durch die öffentliche Hand zu ergänzen und zu pflegen.
- 3 Die Pflege (auslichten und zurückschneiden) soll periodisch alle 5 – 10 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern, indem langsam wachsende Arten seltener geschnitten werden. Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien erlassen.

§ 27 Reklamen

- 1 Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren. Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.
- 2 Alle dauernden Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m², sind bewilligungspflichtig.

G. Definition und Berechnungsarten

§ 28 Überbauungsziffer

- 1 Für die Überbauungsziffer gilt § 47 IVHB RBV:

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

§ 29 Bruttogeschossfläche

- 1 Für die Bruttogeschossfläche gilt § 49 IVHB RBV:

² Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt;
- c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);
- d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

³ Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

siehe Skizze Abbildung 5 in Anhang II

Die Einhaltung der Bruttogeschossfläche muss im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachgewiesen werden. Entsprechende Berechnung ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

Lufträume ohne Nutzung werden nicht der BGFH angerechnet. Galerien, welche in den Luftraum ragen hingegen schon.

Reglementstext

Kommentar

- 2 Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten bis zu 20 cm von beheizten Räumen, welche sich durch die Wärmedämmung oder durch Anlagen zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien ergeben und die mindestens den Minergie-, den MuKE-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen.

In Anlehnung an Art. 45 Abs. 4 EnG (Bundesgesetz).

§ 30 Grünziffer

- 1 Die Grünziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.
- 3 Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 cm Dicke überdeckt und bepflanzte sind sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.
- 4 Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m² pro Baum zur Grünfläche gerechnet.
- 5 Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.
- 6 Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

Zur Grünfläche werden zudem gezählt:

- Flächen mit Rasengittersteinen
- Flächen unter überragenden Dachflächen bis 1 m ab Fassade, sofern sie die Voraussetzungen von Abs. 2 erfüllen
- Landwirtschaftsflächen

Abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet.

Flächen auf unterirdischen Bauten mit einer grossen Überdeckung können ausnahmsweise zur anrechenbaren Grünfläche gerechnet werden.

§ 31 Anrechenbare Grundstücksfläche

- 1 Für die anrechenbare Grundstücksfläche gilt § 46 IVHB RBV:

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

	Reglementstext	Kommentar
2	Parzellenteile, die in einem geschützten Naturobjekt oder in der Uferschutzzone resp. im Gewässerraum liegen, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.	
3	Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.	
4	Bei der Berechnung der Grünziffer können an die öffentliche Hand abgetretene Landflächen von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden, wenn die Nutzung beibehalten wird.	

§ 32 Vollgeschosse

- 1 Für die Vollgeschosse gilt § 52f IVHB RBV:

siehe Skizze Abbildung 6 in Anhang II

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 33 Untergeschosse

- 1 Für die Untergeschosse gilt § 52g IVHB RBV:

siehe Skizze Abbildung 7 in Anhang II

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.

Die maximale Untergeschosshöhe wird an jeder Fassade gemessen, alle Messwerte addiert und durch die Anzahl Fassaden dividiert. Das Resultat darf 0.8 m nicht überschreiten.

- 2 Das zulässige Mass beläuft sich auf 0.8 m.

Reglementstext

Kommentar

- 3 Die Länge einer Abgrabung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.0 m tief sein.

siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II

§ 34 Dachgeschosse

- 1 Für Dachgeschosse gilt § 52h IVHB RBV:

siehe Skizze

¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1,20 m nicht überschreiten.

Abbildung 8 **Dachgeschosse (§ 34)**
in Anhang II

§ 35 Attikageschosse

- 1 Für Attikageschosse gilt § 522i IVHB RBV:

siehe Skizze

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

Abbildung 9 **Attikageschosse (§ 35)**
in Anhang II

- 2 Die Aufbaute darf maximal 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann bergseitig auf zwei Seiten bis zu 2/3 der Gebäudelänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.
- 3 Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen, etc. sind von dieser Regelung ausgenommen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.3 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

§ 36 Kniestockhöhe

- 1 Für die Kniestockhöhe gilt § 52d IVHB RBV:

siehe Skizze Abbildung 10 in Anhang II

Reglementstext

Kommentar

¹ Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

§ 37 Fassadenhöhe

- 1 Für die Fassadenhöhe gilt § 52j IVHB RBV:

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II

Die Oberkante der Dachkonstruktion ist bei Flachdächern die Oberkante der massiven Brüstung.

Allfällige Attikageschosse zählen nicht zur Fassadenhöhe.

- 2 Allfällige Attikageschosse dürfen die zulässige Fassadenhöhe um 3.0 m überragen.
- 3 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 38 Fassadenflucht

- 1 Für die Fassadenflucht gilt § 53a IVHB RBV:

¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

siehe Skizze

*Abbildung 12 **Fassadenflucht und F.** in Anhang II.*

Folgende Gebäudeteile dürfen gem. § 53 RBV die Fassadenflucht überragen:
a. Haupt- und Vordächer bis 1 m,
b. offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Gebäudelänge ausmachen, bis 1.00 m,
c. andere Bauteile bis 0.50 m

§ 39 Fassadenlinie

- 1 Für die Fassadenlinie gilt § 53b IVHB RBV:

siehe Skizze

¹ Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

*Abbildung 12 **Fassadenflucht und F.***

in Anhang II

§ 40 Projizierte Fassadenlinie

- 1 Für die projizierte Fassadenlinie gilt § 53c IVHB RBV:

siehe Skizze Abbildung 13 in Anhang II

¹ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

§ 41 Massgebendes Terrain

- 1 Für das massgebende Terrain gilt § 8 IVHB RBV:

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

² Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

§ 42 Gebäudehöhe

- 1 Für die Gebäudehöhe gilt § 52c IVHB RBV:

Reglementstext

Kommentar

¹ Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II

- 2 Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.0 m erhöht werden.
- 3 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 43 Gebäudelänge

- 1 Für die Gebäudelänge gilt § 52a IVHB RBV:

siehe Skizze

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Abbildung 14 **Gebäudelänge (§ 43)**
in Anhang II

§ 44 Klein- und Anbauten

- 1 Für Klein- und Anbauten gilt § 57 IVHB RBV:

siehe Skizze Abbildung 15 in Anhang II

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

H. Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

§ 45 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

- 1 Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie:
 - Stellung, Firstrichtung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse
 - Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung
 - Materialwahl und Farbgebung
 - Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung

§ 46 Umgebungsgestaltung

- 1 Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und möglichst einheimische Bäume und Sträucher zu wählen. Das Pflanzen von invasiven Neophyten (z.B. Kirschlorbeer, Goldrute) ist nicht zulässig.
- 2 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Unbebaute Bodenflächen sind möglichst wasserdurchlässig auszugestalten.
- 4 Die Verlegung von Gartenfolien und -Vliesen ist nicht zulässig.

Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten.

Ruderalflächen sind Standorte mit steinigem, humusarmem Untergrund wie z.B. Kies- und Mergelplätze, auf welchen die Entstehung einer Vegetation möglich ist.

§ 47 Kleintierfallen

- 1 Kleintierfallen sind zu vermeiden. Dazu zählen unter anderem die Sicherung von Licht- und Belüftungsschächten sowie von Treppenabgängen.

§ 48 Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauung

§47.1 Quartierplanungen

- 1 Für Quartierplanungen gilt §37 Abs. 1 und §40 Abs. 1 RBG:

¹Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

¹Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

- 2 Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Er kann die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.
- 3 Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.
- 4 Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur so weit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.
- 5 Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

Die nebenstehenden Kriterien sollen die wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

- Die haushälterische Nutzung des Bodens,
- die Wohnqualität,
- die Einpassung in die Nachbarschaft,
- das Orts- und Landschaftsbild,
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- die Parkierungsanordnung,

Reglementstext

Kommentar

- die Lärmimmissionen,
- Wohnraum für Alterswohnungen,
- die zentrale Wärmeerzeugung,
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze),
- den Freiflächen und Kinderspielplätzen
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich.

- 6 Quartierplanungen sind frühzeitig durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

Die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen ist möglichst bereits auf der Stufe Projektstudie oder Vorprojekt miteinzubeziehen.

§47.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- 1 In den W- und WG-Zonen kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie der Überbauungsziffer, der Fassaden- und Gebäudehöhe sowie der Dachgestaltung gestatten, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2'000 m² nach einem einheitlichen Plan überbaut werden.
- 2 Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird im Sinne der Zielsetzungen der Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

	Reglementstext	Kommentar																				
3	Folgende maximalerte sind möglich:																					
	<table><tr><th>Zonen</th><th>W2</th><th>W3</th><th>WG2</th><th>WG3</th></tr><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>30 %</td><td>28 %</td><td>30 %</td><td>30 %</td></tr><tr><td>Gebäudelänge</td><td>35.0 m</td><td>35.0 m</td><td>35.0 m</td><td>35.0 m</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>12.2 m</td><td>15.5 m</td><td>12.2 m</td><td>14.2 m</td></tr></table>	Zonen	W2	W3	WG2	WG3	Überbauungsziffer	30 %	28 %	30 %	30 %	Gebäudelänge	35.0 m	35.0 m	35.0 m	35.0 m	Gebäudehöhe	12.2 m	15.5 m	12.2 m	14.2 m	
Zonen	W2	W3	WG2	WG3																		
Überbauungsziffer	30 %	28 %	30 %	30 %																		
Gebäudelänge	35.0 m	35.0 m	35.0 m	35.0 m																		
Gebäudehöhe	12.2 m	15.5 m	12.2 m	14.2 m																		
4	In Abs. 3 festgelegte Maximalmassedürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohnhygienisch gute Projekte gewährt werden.	<i>Die Fachkommission für Arealüberbau-ung prüft die wohnhygienische, die architektonische und städtebauliche Qualität von bestehenden oder neuen Gesamtüberbauungen (im Sinne von § 37 RBG).</i>																				
5	Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.																					

§ 49 Lärmempfindlichkeitsstufen

- 1 Es gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen. Bei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) richtet sich die Lärmempfindlichkeitsstufe nach der Zweckbestimmung:
- LES II:
- Wohnzone 2-geschossig W2
 - Wohnzone 3-geschossig W3
 - Wohn- und Geschäftszone WG2
 - Wohn- und Geschäftszone WG3
 - OeWA «Kirchareal, Friedhof»
 - OeWA «Friedhof»
 - OeWA «Pfarrhaus»
 - OeWA «Gemeindeverwaltung»
 - OeWA «Schule, Sportanlage, Verwaltung, öffentliche Sicherheit, Werkhof, Feuerwehrmagazin»
 - OeWA «betreutes Wohnen»
- Die Bestimmung ist neu und ersetzt den bis anhin geltenden, separaten Lärmempfindlichkeitsstufenplan.*

Reglementstext

Kommentar

LES III:

- Kernzone
- OeWA «öffentlicher Platz, Sammelstelle, Parkierung»
- Gewerbezone G1
- Gewerbezone G2
- Gewerbezone G3

§ 50 Vogelschutz

- ¹ Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

siehe „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach.

§ 51 Ausnahmegewilligungen

- ¹ Der Gemeinderat kann im Einzelfall in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bei der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften dieses Zonenreglements beantragen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder in Bezug zum Ortsbild bessere oder vernünftiger Lösung verunmöglicht
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz und der Energieeinsparung dienen
- für Bauten, welche nach altem Baureglement erstellt wurden
- für ausgesprochene Härtefälle

Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

Die Gewährung von Ausnahmen ist an klare Voraussetzungen gebunden um Willkürentscheide auszuschliessen.

Zu erwähnen ist die Möglichkeit für Ausnahmen bei der Nutzung bestehender Bauvolumen.

D. h. vorbestandene Bauten können mittels einer Ausnahmegewilligung ausgebaut werden, auch wenn die geltenden Ziffern bereits überschritten sind.

Reglementstext

Kommentar

Die Bauherrschaft hat bei allfälligen Ausnahmeanträgen zuhanden des Gemeinderats die Nachweise des überwiegenden, öffentlichen Interesses an der Ausnahme gegenüber dem Privatinteresse, der gesetzlichen Grundlage sowie der Schaffung keines Präjudizes zu erbringen.

§ 52 Kompostier- und Sammelstellen

- 1 Das geordnete Aufstellen kommunaler Abfallsammelstellen für Glas, Metall, Papier, etc. ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig.
- 2 Die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig.

§ 53 Schlussbestimmungen

§52.1 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften, insbesondere der Bedingungen bezüglich der Allgemeinen Einpassung (Abschnitt H), im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.
- 2 Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen möglichst zu vermeiden, wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Vorhaben sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung bereits im Entwurfs- bzw. Skizzenstadium dem Gemeinderat zur Vorabklärung zu unterbreiten.

§52.2 Ergänzende Planungsgrundlagen

- 1 Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien, Vollzugshilfen und Inventare erlassen. Diese dienen dem Gemeinderat

Reglementstext

Kommentar

bei der Beurteilung von Baugesuchen und Sondernutzungsplanungen.

§52.3 Fachberatung

- 1 Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen durch unabhängige Fachleute beraten lassen.
- 2 Zur Beurteilung von Bauvorhaben im Dorfkern kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die mehrheitlich aus auswärtigen unabhängigen Architektur- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

§52.4 Zuwiderhandlungen

- 1 Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes geahndet.

§52.5 Aufhebung des bisherigen Rechts

- 1 Alle Erlasse oder einzelne Bestimmungen davon, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Zonenvorschriften aus dem Jahr 2002 inkl. den dazugehörenden Mutationen.

§52.6 Anpassung der Zonenvorschriften

- 1 Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese gesamthaft zu revidieren.

Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Ortsplanungen regelmässig überprüft und bei geänderten Verhältnissen der neuen Situation angepasst werden. Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre.

Reglementstext

*Kommentar***§52.7 Rechtskraft**

- 1 Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Dorfkern, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates: 12. Mai 2025

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 23. Mai 2025

Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist: 22. Juni 2025

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. vom

Leiterin Gemeindeverwaltung

Planaufgabe:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. vom

Anhang

Anhang I: Gesetzesgrundlagen

Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

Gesetzesgrundlagen Bund

FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung zum WaG

Gesetzesgrundlagen Kanton

DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991

Anhang II: Skizzen

Abbildung 1 Dachaufbauten (§ 6.2)

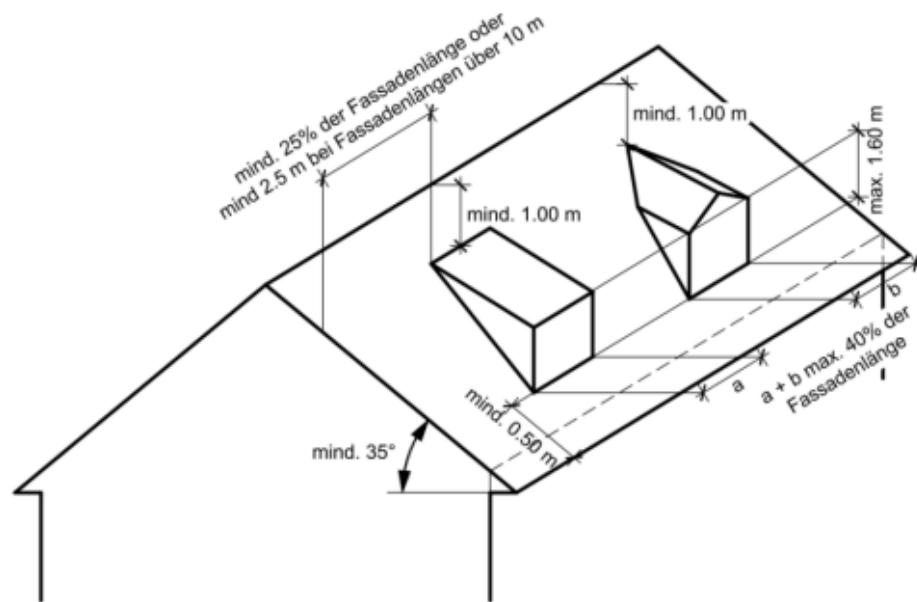


Abbildung 2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 7.1)

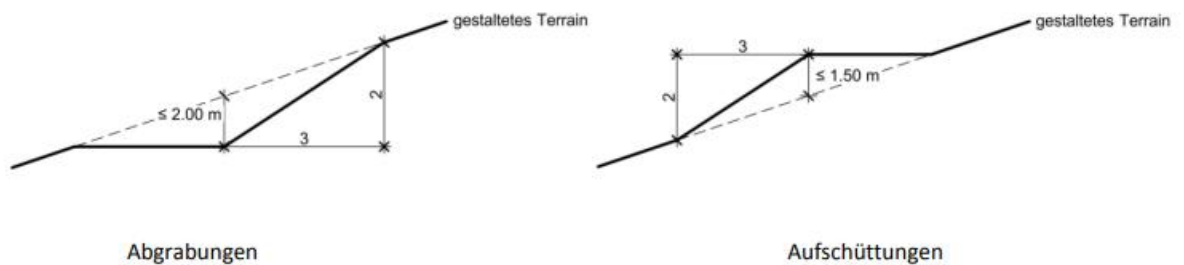


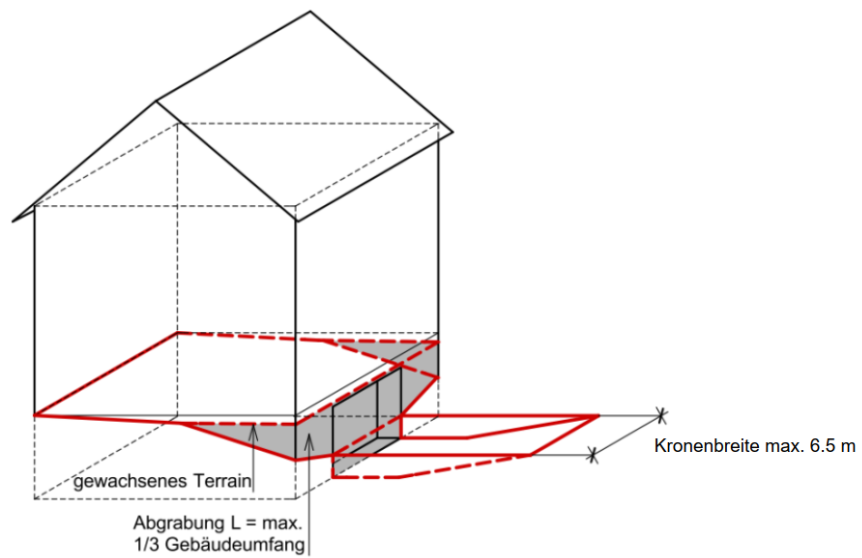
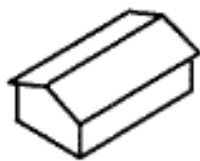
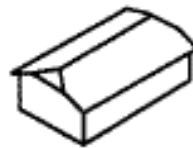
Abbildung 3 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 7.2 und § 33)**Abbildung 4 **Beispiele Dachgestaltung in der Kernzone (§ 12.1)***Satteldach**Krüppelwalmdach*

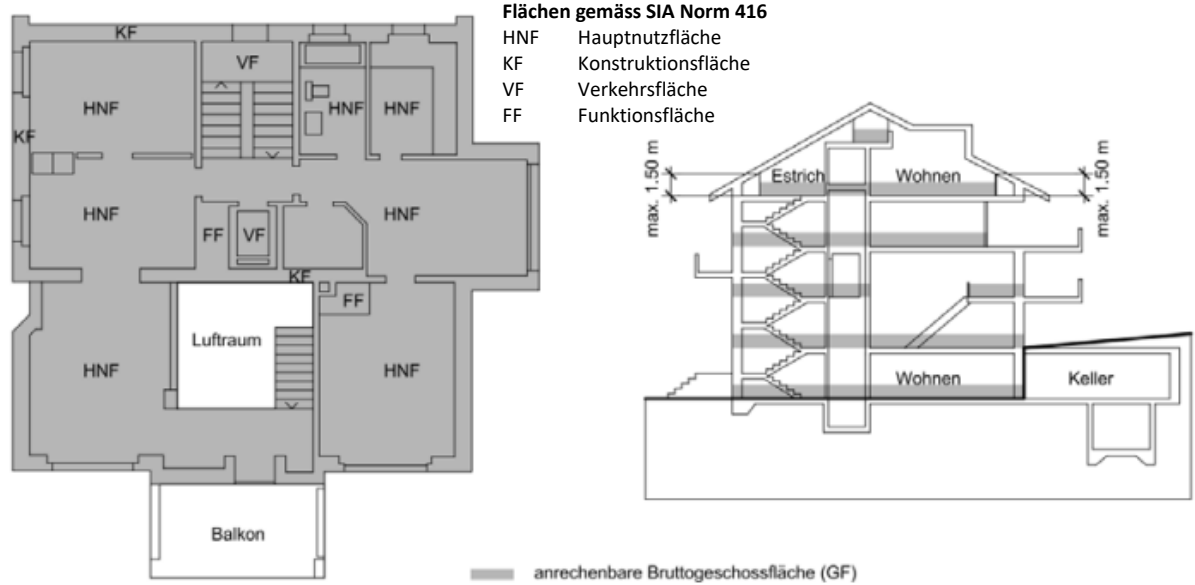
Abbildung 5 **Bruttogeschossfläche (§ 29)**

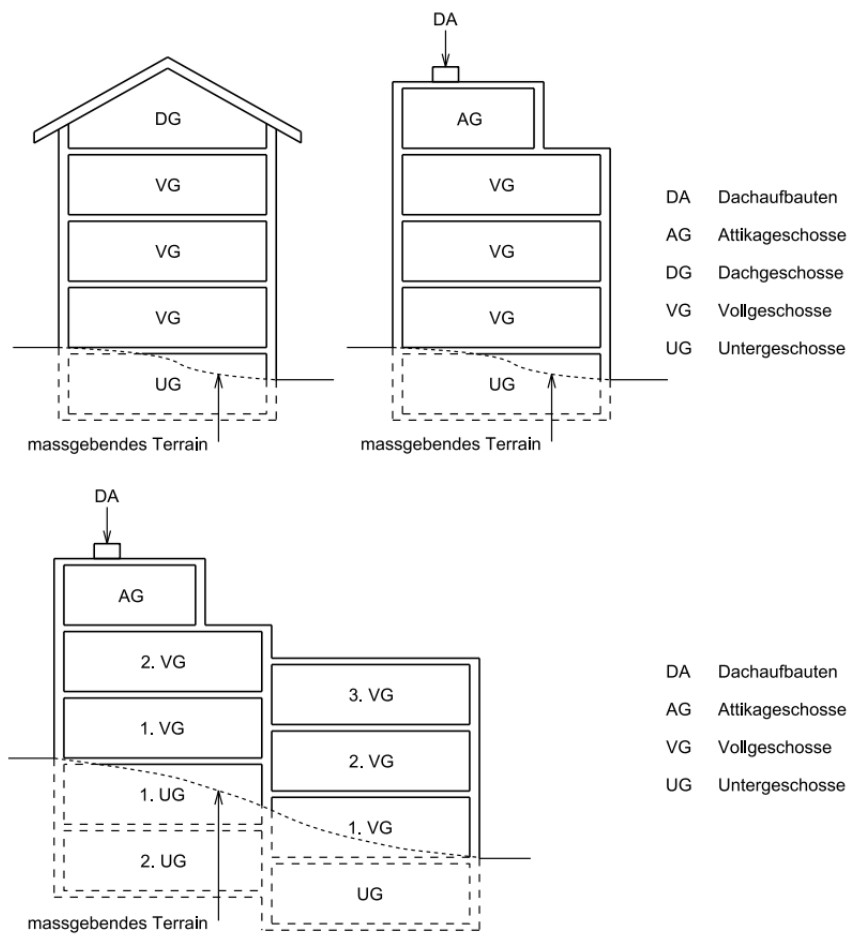
Abbildung 6 **Geschosse (§ 32)**

Abbildung 7 Untergeschosse (§ 33)

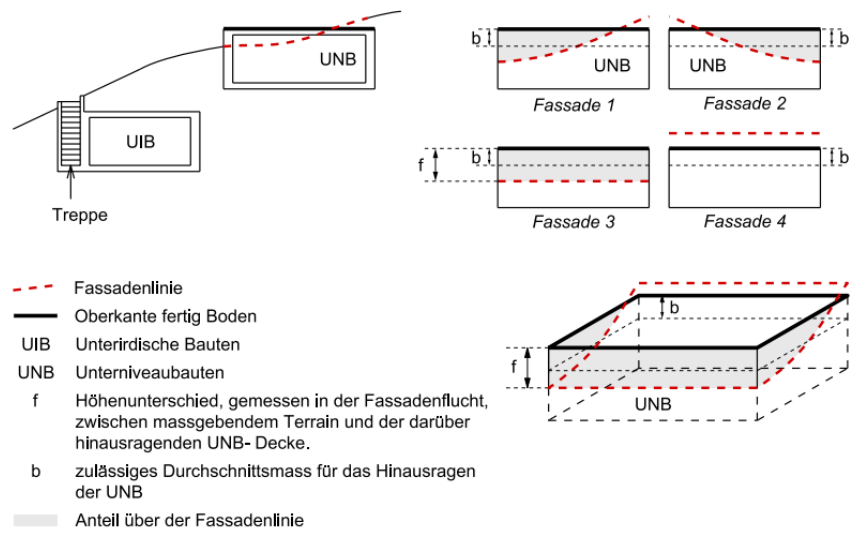
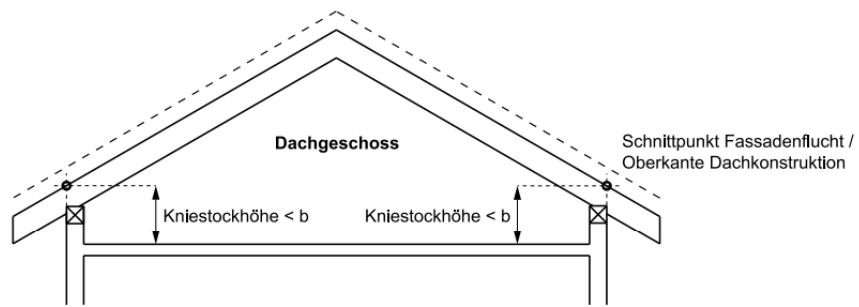
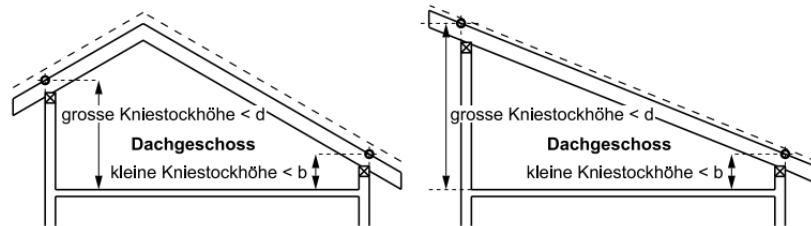


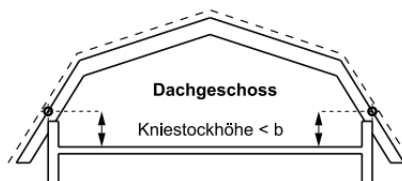
Abbildung 8 Dachgeschosse (§ 34)



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

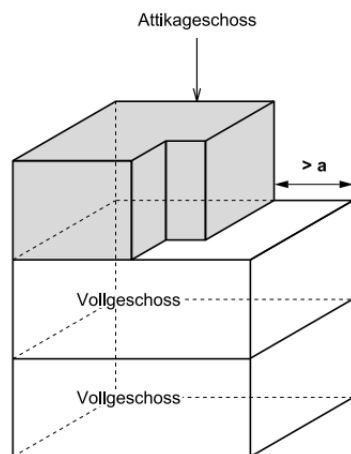


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Abbildung 9 Attikageschosse (§ 35)



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

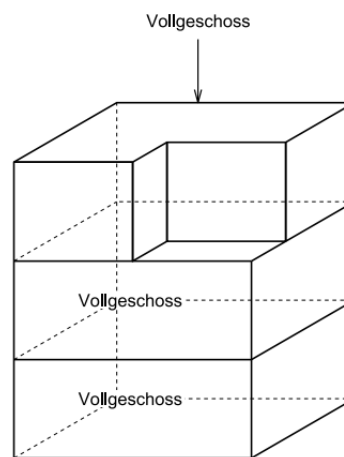
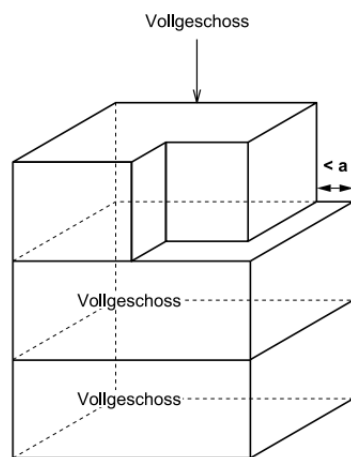


Abbildung 10 Kniestockhöhe (§ 36)

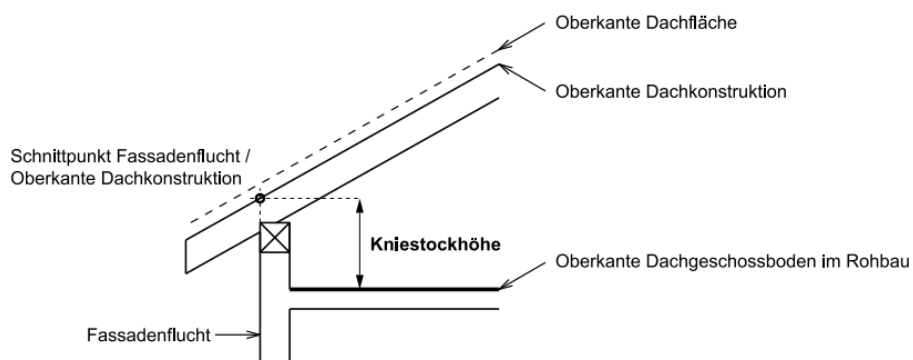


Abbildung 11 Fassaden- und Gebäudehöhe (§ 36 und § 42)

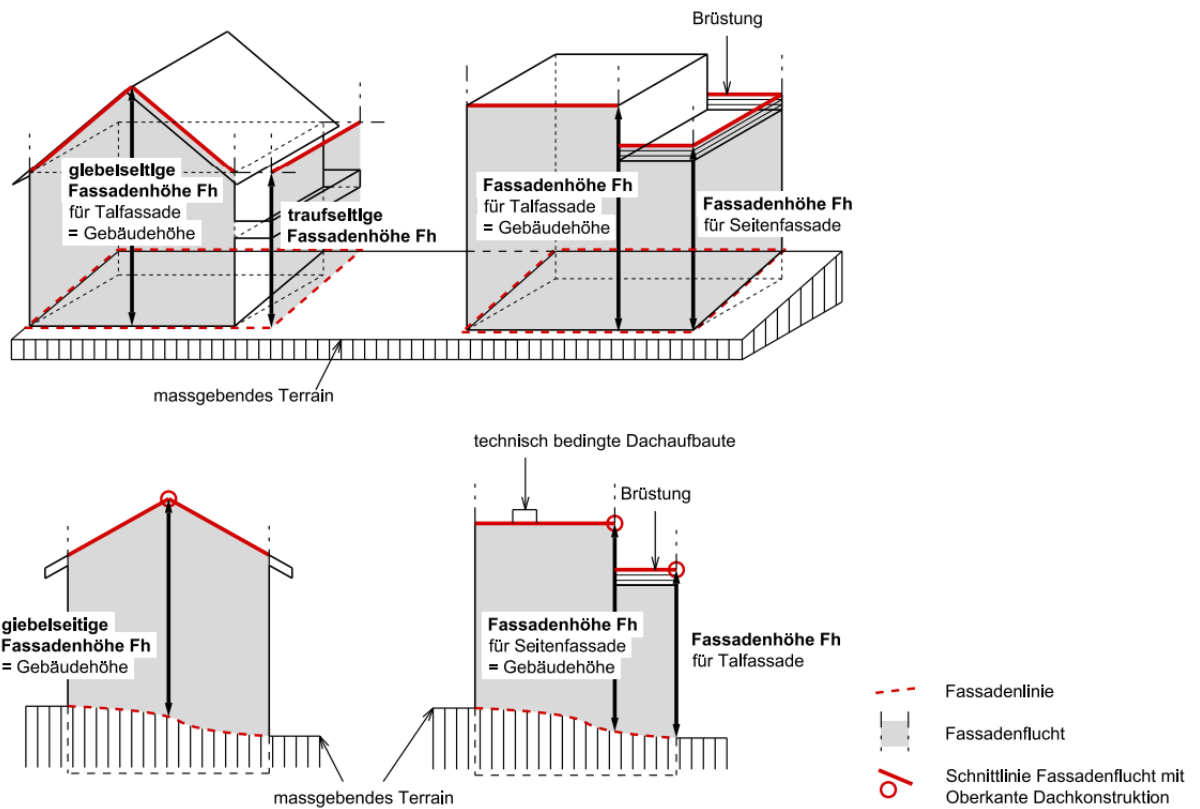


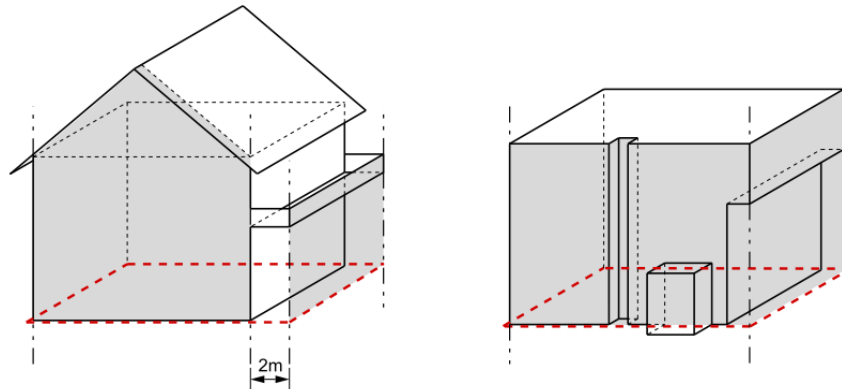
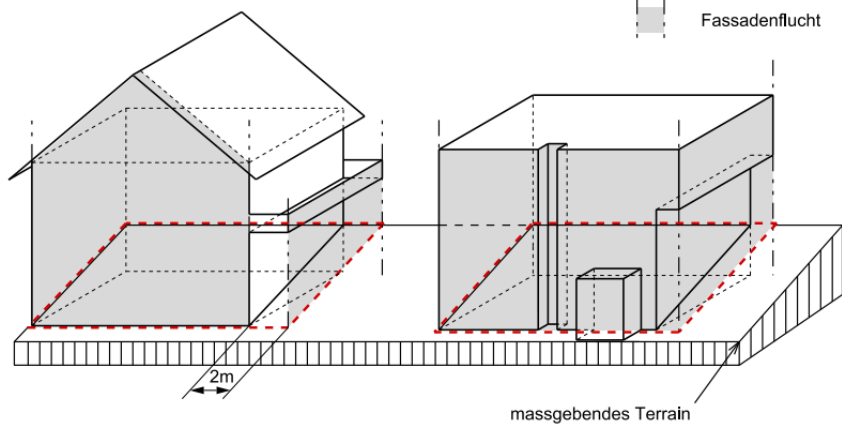
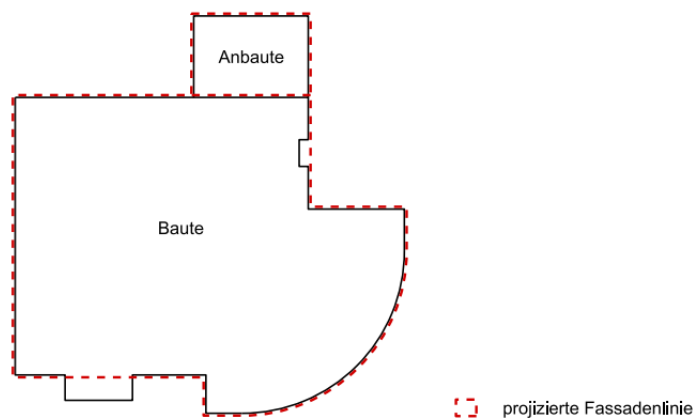
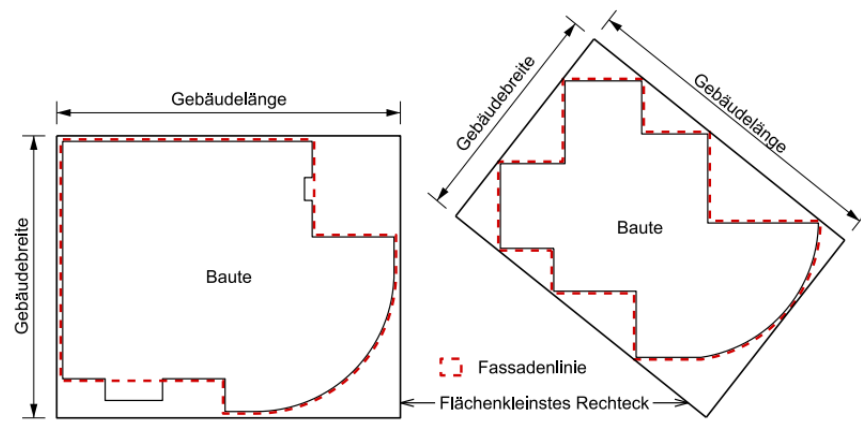
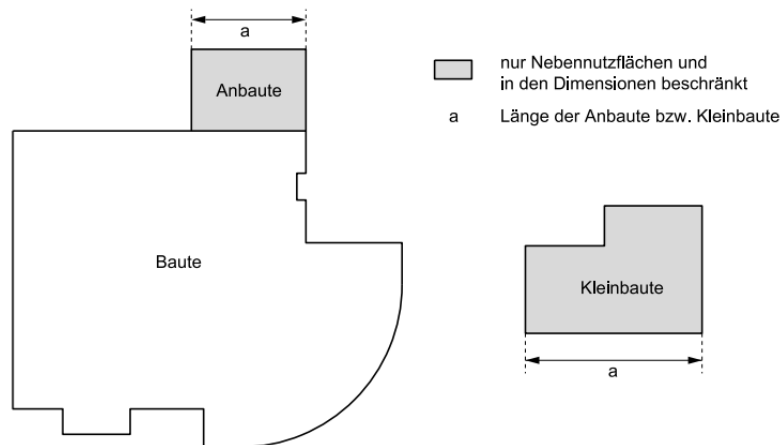
Abbildung 12 **Fassadenflucht und Fassadenlinie (§ 38 und § 39)***Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)**Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)*Abbildung 13 **Projizierte Fassadenlinie (§ 40)**

Abbildung 14 **Gebäudelänge (§ 43)**Abbildung 15 **Klein- und Anbauten (§ 44)**

Anhang III: Schutz- und Pflegebestimmungen zu den geschützten Naturobjekten

(Die Schutzziele sowie Schutz- und Pflegemassnahmen gelten als rechtsverbindlicher Bestandteil der Zonenplanung Siedlung)

ALLEE

Moosmatt

Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **AI 1**

Beschreibung:	Baumallee aus fünf Berg-Ahornen. Die Bäume sind nicht gross, jedoch spielen sie eine wichtige Rolle, sowohl als Schattenspenden als auch als Nistmöglichkeiten.
Bedeutung:	Bemerkenswert
Schutzziel:	Bäume erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen.

EINZELBAUM

Rümlingen

Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 1**

Beschreibung:	Zwei alte Sommerlinden beim Friedhof. Reich an Habitatstrukturen. Die Baumscheibe ist kiesig.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Baumscheibe begrünen.

Chillmatt

Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 2**

Beschreibung:	Zwei Bergahorne bei der Schule. Sie sind nicht sehr alt/gross, bieten aber einige Nistmöglichkeiten. Beide tragen Nistkästen, die von der Schule in Zusammenarbeit mit dem Werkhof angebracht wurden.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Nistkästen gelegentlich kontrollieren.

Chillmatt

Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 3**

Beschreibung:	Zwei Bergahorne bei der Schule. Sie sind nicht sehr alt/gross, bieten aber einige Nistmöglichkeiten. Mit einem Nistkasten, welcher
---------------	--

	von der Schule in Zusammenarbeit mit dem Werkhof angebracht wurde.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Nistkasten gelegentlich kontrollieren.

RisiholdeNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 6**

Beschreibung:	Sehr grosse Linde, reich an Habitatstrukturen.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

HoraiNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 7**

Beschreibung:	Eine alte Winter-Linde teilweise mit Efeu und Misteln bewachsen. Sie erfüllt eine Vernetzungsfunktion zum dahinter liegenden Wald. Bereits vorhanden im alten Naturinventar von 1987.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

GrünenmattNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 8**

Beschreibung:	Grosse Robinie. Obwohl es sich um einen invasiven Neophyten handelt, ist diese Pflanze sehr gross und bietet Unterschlupf und Nistmöglichkeiten für verschiedene Kleintiere sowie eine Nektarquelle für verschiedene Bestäuber.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Ausbreitung weiterer Robinien verhindern.

ChamberNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 9**

Beschreibung:	Grosser, alter Nussbaum bei einer extensiven Wiese. Er bietet Unterschlupf und Nistmöglichkeiten für verschiedene Kleintiere.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten

Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
-----------------------------	---

MoosmattNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 11**

Beschreibung:	Markanter Ahorn in einem privaten Garten, welcher Strukturhabitate für verschiedene Vögel und Kleintiere bietet.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 12**

Beschreibung:	Markante Sommerlinde auf einem Parkplatz, teilweise mit Efeu bewachsen. Die Baumscheibe ist sehr klein.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Evtl. Baumscheibe vergrössern und begrünen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 13**

Beschreibung:	Grosse, teilweise mit Efeu bewachsene Platane. Obwohl es sich nicht um eine einheimische Art handelt, ist sie aufgrund ihrer imposanten und reichhaltigen Struktur sehr wertvoll. Sie befindet sich in einem Garten mit mehreren alten Bäumen.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 14**

Beschreibung:	Obwohl der Tulpenbaum keine einheimische Art ist, ist dieser Baum aufgrund seiner reichhaltigen Strukturierung wertvoll. Er befindet sich in einem Garten mit mehreren alten Bäumen.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 15**

Beschreibung:	Alter Silber-Ahorn in einem Privatgarten. Der markante Baum bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere. Nicht einheimische Art, aber wertvolles Exemplar.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 16**

Beschreibung:	Markante Eibe in einem Privatgarten mit mehreren Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 17**

Beschreibung:	Sommer-Linde bei der Kirche. Sie bietet Strukturhabitate für Vögel und Kleintiere.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

RümlingenNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 22**

Beschreibung:	Grosser Nussbaum auf einer Wiese unter dem Viadukt.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege des Baumes sicherstellen.

ChillmattNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 20**

Beschreibung:	Nussbaum beim Schulgarten. Der Baum ist markant und bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

ChalchofeNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 21**

Beschreibung:	Der Nussbaum strukturiert die Gehölzgruppe, in welcher er steht. Er bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

FELDGEHÖLZE**Horai**Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Fe 1**

Beschreibung:	Sehr heterogene Gruppe von Sträuchern und Bäumen, reich an einheimischen Arten. Sie hat eine gute Verbindungsfunktion zwischen der darunter liegenden Wiese und dem dahinter liegenden Wald.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Gehölze selektiv schneiden. Neophyten bekämpfen. Strukturen anbringen (Asthaufen).

MoosmattNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Fe 3**

Beschreibung:	Feldgehölz mit verschiedenen einheimischen Arten und einem wertvollen Nussbaum. Der Krautsaum fehlt.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Gehölze selektiv schneiden. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen, die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen.

HECKE**Breiti**Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **He 1**

Beschreibung:	Hochhecke mit Krautsaum (1 m breit). Sie ist eher artenarm, da der Hartriegel teilweise dominiert. Die Gehölze weisen unterschiedliche Höhen auf.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum der Hecke erhalten und fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen, die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen.

Grünenmatt, BreitiNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **He 2**

Beschreibung:	Heterogene Hochhecke mit einem 1-5 m breiten Wiesenstreifen entlang der Hauptstrasse. Diese Fläche liegt im Reptilieninventar. Die Schaffung von Kleistrukturen (z.B. Ast-/Steinhaufen anbringen) und Einbuchten könnte das Vorkommen von Reptilien fördern.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum der Hecke erhalten und fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen. Strukturen anbringen.

WIESE**Horai**Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Wi 1**

Beschreibung:	Grossflächige, artenreiche und extensive Weide an einem West-exponierten Hang. Die Weide weist verschiedene Magerwiesen-Arten auf. Es ist eine Biodiversitätsförderfläche (BFF) mit einer heterogenen Gehölzgruppe.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	Erhaltung und Förderung Magerwiesen-Arten in den Gehölzstrukturen
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen.

RisiholdeNr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Wi 8**

Beschreibung:	Kleine, aber artenreiche Wiese an einer Böschung neben dem Bahnhof Rümlingen. Sie kann als Trittstein der Vernetzung zwischen benachbarten Wiesen dienen. Daneben liegt die grössere und artenreiche Magerwiese Wi 2 des Kulturlandplans 2020.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und Mähgut abführen.