

GEMEINDE BÜSSERACH

ZONENVORSCHRIFTEN TEIL BAUZONE



Büsserach, im November 1998

Der Gemeinderat

ZONENVORSCHRIFTEN TEIL BAUZONE

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1979 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Büsserach folgende Bestimmungen:

§ 1 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

| | | | <u>Seite</u> |
|--|--------|---------|--------------|
| <u>Baumasse</u> | | § 2 | 3 |
| <u>Bauzonen</u> | | | |
| • Wohnzone zweigeschossig | W2a | § 3 | 3-4 |
| • Wohnzone zweigeschossig | W2b | § 3 | 3-4 |
| • Wohnzone dreigeschossig | W3 | § 3 | 3-4 |
| • Wohnzone zweigeschossig | W2c | § 4 | 4-5 |
| • Wohn-/Geschäftszone zweigeschossig | WG2 | § 5 | 5 |
| • Wohn-/Geschäftszone dreigeschossig | WG3 | § 6 | 5-6 |
| • Ortsbildschutzzone | OS | § 7 | 7-8 |
| • Gewerbezone A | GA | § 8 | 8 |
| • Gewerbezone B | GB | § 9 | 9 |
| • Spezielle Gewerbezone | Gspez. | § 10 | 9-10 |
| • Industriezone | I | § 11 | 10 |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖBA | § 12 | 11 |
| • Zone für öffentliche Anlagen | ÖA | § 13 | 11 |
| • Spezielle Zone für Fischzucht | spF | § 14 | 11 |
| <u>Schutzonen</u> | | | |
| • Ortsbildschutzzone (siehe § 7) | OS | § 7 | 7-8 |
| • Uferschutzzone | U | § 15 | 12 |
| <u>Reservezonen</u> | | | |
| • Reservezone | RW | § 16 | 12 |
| • Reservezone | RA | § 16 | 12 |
| • Kulturobjekte geschützt/schützenswert | | § 17 | 13 |
| <u>Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (LSV)</u> | | § 18 | 13 |
| <u>Schluss- und Übergangsbestimmungen</u> | | § 19-21 | 14 |
| Genehmigungsvermerke | | | 15 |

Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den § 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 2 BAUMASSE

| Zone | Max. Geschosszahl | Max. Gebäudehöhe | Max. Firsthöhe | Max. Gebäudelänge | Max. Ausnützungsziffer | Min. Grünflächenziffer | Übrige Vorschriften siehe § |
|-------|-------------------|---|-----------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| W2a | 2 | 6.5 m | 10.0 m | 30 m | 0.40 | 40 % | 3 |
| W2b | 2 | 7.5 m | 11.0 m | 40 m | 0.40 | 40 % | 3 |
| W2c | 2 | bergseitig 4.0 m talseitig 6.0 m | 6.0 m (1) | 20 m | 0.35 | 40 % | 4 |
| W3 | 3 | 10.5 m | -- | 40 m | 0.60 | 40 % | 3 |
| WG2 | 2 | 7.5 m | -- | 40 m | 0.55 (Wohnen max. 0.40) | 30 % | 5 |
| WG3 | 3 | 9.5 m | -- | -- | 0.75 (Wohnen max. 0.60) | 30 % | 6 |
| OS | 2 | 7.0 m | 12.0 m | -- | -- | 30 %* | 7 |
| GA | -- | Gewerbe 8.5 m Wohnen 7.5 m |) 12.0 m)) | -- | Wohnen max. 0.40 | Gewerbe 15 % Wohnen 40 % | 8 |
| GB | -- | 10.0 m | 12.0 m | -- | -- | 15 % | 9 |
| Gspez | -- | 7.5 m | 12.0 m | -- | -- | 30 % | 10 |
| I | -- | 15.0 m | -- | -- | -- | -- | 11 |
| OBA | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 12 |
| OA | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 13 |

* spez. Regelung (siehe übrige Vorschriften)

- (1) Die Firsthöhe bezieht sich auf die bergseitige Fassade. Sie wird vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain der bergseitigen Fassade aus bis zur äusseren Begrenzung des Firstes gemessen.

§ 3 WOHNZONE ZWEIFGESCHOSSIG (PBG § 30)
WOHNZONE ZWEIFGESCHOSSIG (PBG § 30)
WOHNZONE DREIFGESCHOSSIG (PBG § 30)

W2a
W2b
W3

1 Planungszweck

Normale Wohnzone

2 Nutzung

Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind, zugelassen.

3 Dachgestaltung

- Dachform: Keine spezielle Beschränkung
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV
- Sonnenkollektoren: Sind gestattet

4 Ausnützungsbonus

In den Wohnzonen W2a und W2b kann bei Arealüberbauungen von mindestens 1'500 m² Fläche unter Einhaltung von § 39 KBV ein Ausnützungsbonus von 10 % gewährt werden.

§ 4 WOHNZONE ZWEIFESCHOSSIG (PBG § 30)

W2c

1 Planungszweck

Die Ausscheidung einer zweigeschossigen Wohnzone im Bereich der Höhenstrasse bezweckt die Einfügung der Bauten in den landschaftlich empfindlichen Hügelbereich.

2 Nutzung

Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind, zugelassen.

3 Stellung der Bauten

Die Längsseite des Gebäudes und/oder die Firstrichtung muss parallel zum Hang verlaufen.

4 Dachgestaltung

- Dachform: Keine besonderen Beschränkungen
- Attikaaufbauten: Sind nicht gestattet
- Dachaufbauten: Es gilt § 64 KBV
- Dacheinschnitte: Sind nicht gestattet
- Sonnenkollektoren: Sind gestattet

5 Material- und Farbgebung

Das Material und die Farbgebung der Bauten muss so gewählt werden, dass diese unauffällig in Erscheinung treten.

§ 5 WOHN- UND GESCHÄFTSZONE ZWEIGESCHOSSIG

(PBG § 31)

WG2

1 Planungszweck

Diese Zone bezweckt die Fortsetzung der zentrumsfördernden Wohn- und Geschäftszone Richtung Breitenbach.

2 Nutzung

Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

3 Dachgestaltung

- Dachform: Keine spezielle Beschränkung
- Dachaufbauten,
Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV
- Sonnenkollektoren: Sind gestattet

4 Ausnützungsbonus

Bei Arealüberbauungen von mindestens 1'500 m² Fläche kann unter Einhaltung von § 39 KBV ein Ausnützungsbonus von 10 % gewährt werden.

§ 6 WOHN- UND GESCHÄFTSZONE DREIGESCHOSSIG

(PBG § 31)

WG3

1 Planungszweck

Diese Zone bezweckt die Attraktivität des Zentrums von Büsserach zu fördern.

2 Nutzung

Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

3 Bauweise

Mit Ausnahme der im Zonenplan als geschlossene Bauweise bezeichneten Bereiche gilt die offene Bauweise. In den Bereichen mit geschlossener Bauweise gilt § 33 der Kant. Bauverordnung.

4 Gebäudestellung

In Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild.

5 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft anzupassen.
- Dacheinschnitte: Sind nicht gestattet
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur strassenrückseitig gestattet. Die max. Fläche beträgt 1.0 m².
- Sonnenkollektoren: Sonnenkollektoren dürfen nur an unauffälligen Stellen errichtet werden. Sie dürfen für das Ortsbild keine nachteiligen Auswirkungen haben.
- Dachvorsprung: Traufseitig min. 60 cm
- Dachmaterial: Nicht engobierte rote Tonziegel

6 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat in Anpassung an den Dorfkern zu erfolgen.

7 An- und Nebenbauten

Für kleinere eingeschossige An- und Nebenbauten kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften des § 6 gestatten.

8 Kant. Denkmalpflege

Die Baukommission kann Baugesuche vor ihrem Entscheid der kant. Denkmalpflege, Abteilung Ortsbildschutz, zur Stellungnahme unterbreiten.

§ 7 ORTSBILDSCHUTZZONE (PBG § 36)

OS**1 Planungszweck**

Die Ausscheidung der Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Orts- und Strassenbildes und der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung.

2 Nutzung

Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohn- und Geschäftsbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

3 Bauweise

Mit Ausnahme der im Zonenplan als geschlossene Bauweise bezeichneten Bereiche gilt die offene Bauweise. In den Bereichen mit geschlossener Bauweise gilt § 33 der Kant. Bauverordnung

4 Gebäudestellung

Neu-, Um- und Anbauten müssen sich hinsichtlich der Stellung harmonisch in das traditionelle Orts- und Strassenbild einfügen.

5 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind nur Satteldächer zugelassen
- Dachneigung: 35° bis 50° a.T.
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft angepasst werden. Es sind namentlich nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Dachgauben zugelassen. Die Dachtraufe darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden und muss durchgehend verlaufen.
- Dacheinschnitte: Sind nicht gestattet
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur dort gestattet, wo sie für das Ortsbild keine Nachteile ergeben. Das Ausmass der einzelnen Dachflächenfenster darf nicht grösser als 0.80 m² sein.

- Sonnenkollektoren: Sonnenkollektoren dürfen nur an unauffälligen Stellen errichtet werden. Sie dürfen für das Ortsbild keine nachteiligen Auswirkungen haben.
- Dachvorsprung: Traufseitig min. 60 cm
- Dachmaterial: Nicht engobierte rote Tonziegel

6 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat bezüglich Proportion, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und traditionellen Charakter zu wahren.

7 Kant. Denkmalpflege

Die Baukommission unterbreitet Baugesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Denkmalpflege, Abteilung Ortsbildschutz, zur Stellungnahme.

§ 8 GEWERBEZONE A (PBG § 32)

GA

1 Planungszweck

Die Gewerbezone GA bezweckt eine der Umgebung angepasste Mischung aus Wohnen und Gewerbe.

2 Nutzung

Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.

3 Höhe von Silos, Kaminen usw.

Einzelne Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw. dürfen die Gebäudehöhe überragen, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4 Anordnung der Wohnungen

Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass sie möglichst wenig vom Gewerbelärm und vom Gewerbeverkehr belastet werden.

5 Sichtschutzbepflanzungen

Die Sichtschutzbepflanzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete sowie der Verschönerung des Strassenbildes. Sie sind bei Neubauten, baulichen Erweiterungen und Erneuerungen von den Betrieben anzulegen, entsprechend der Grösse des Bauvolumens. Die Lage der Sichtschutzbepflanzung richtet sich nach der Aufteilung von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Gewerbezone A.

Die Art und Breite des Sichtschutzbepflanzungsgürtels wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bestimmt. Es sind einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden.

§ 9 GEWERBEZONE B (PBG § 32)

GB**1 Planungszweck**

Reine Gewerbezone

2 Nutzung

Es sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

3 Höhe von Silos, Kaminen usw.

Einzelne Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw. dürfen die Gebäudehöhe überragen, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4 Sichtschutzbepflanzung

Die Sichtschutzbepflanzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete sowie der Verschönerung des Strassenbildes. Sie sind bei Neubauten, baulichen Erweiterungen und Erneuerungen von den Betrieben anzulegen, entsprechend der Grösse des Bauvolumens.

Die Art und Breite des Sichtschutzbepflanzungsgürtels wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bestimmt. Es sind einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden.

§ 10 SPEZIELLE GEWERBEZONE (PBG § 32)

Gspez**A) GEWERBEAREAL UNTERHALB SCHLOSS THIERSTEIN****1 Planungszweck**

Die speziellen Vorschriften in der Gewerbezone beim Schloss Thierstein dienen dem Umgebungsschutz des Schlosses.

2 Nutzung

Es sind nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen zulässig.

3 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen
- Dachneigung: 35° bis 50° a.T.
- Dachvorsprung: Traufseitig min. 60 cm
- Dachmaterial: Nicht engobierte rote Tonziegel

4 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist bezüglich Proportion, Materialwahl und Farbgebung auf die Schlossumgebung Rücksicht zu nehmen.

B) AREAL GB NR. 221

1 Planungszweck und Nutzung

Es dürfen nur ein Lagerplatz und Parkierungsflächen erstellt werden.

§ 11 INDUSTRIEZONE (PBG § 33)

1 Planungszweck

Die Industriezone dient dem Betreiben und der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben.

2 Nutzung

Es sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

3 Höhe von Silos, Kaminen usw.

Einzelne Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw. dürfen die Gebäudehöhe überragen, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 12 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

(PBG § 34)

öBA

1 Planungszweck

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

2 Nutzung

Es sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zugelassen.

3 Gestaltung

Die Bauten müssen sich gut in die Umgebung sowie ins Orts- und Strassenbild einfügen.

§ 13 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ANLAGEN (PBG § 34)

öA

1 Planungszweck

Die Zone für öffentliche Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Anlagen benötigten Flächen sowie der Bildung eines Freihaltegürtels im Bereich des schützenswerten Dorfkerns.

2 Nutzung

Es sind nur Anlagen (Parkanlagen, Grünflächen, Parkplätze usw.) sowie kleinere Nebenbauten, die der Nutzung der Anlagen dienen, zugelassen.

§ 14 SPEZIELLE ZONE FÜR FISCHZUCHT

spF

1 Planungszweck

Die spezielle Zone für Fischzucht dient dem Weiterbetrieb des bestehenden Fischzuchtbetriebes auf GB Nr. 1645.

2 Nutzung

Es sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die der Fischzucht dienen. Die maximale Höhe der Bauten beträgt 3.5 m.

§ 15 Uferschutzzone (PBG § 36)

U

1 Planungszweck

Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz des naturnahen Bachlaufes und der Uferbepflanzung.

2 Nutzung

In der Uferschutzzone sind keine Bauen und Anlagen zugelassen. Insbesondere auch keine Terrainveränderungen, Gartenzäune und ähnliches. Ausgenommen sind Massnahmen, die der Revitalisierung oder dem Unterhalt des Gewässers dienen.

3 Bepflanzung

Der Bau- und Gebüschbestand an der Bachböschung darf nicht entfernt, sondern nur unterhalten werden.

4 Übrige Bestimmungen

Es gelten die Bestimmungen der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 und dem Gesetz über die Rechte am Wasser vom 27. September 1959 und der Vollzugsverordnung vom 22. März 1960.

5 Ausnützungsziffer

Die Grundstücksflächen innerhalb der Uferschutzzone können nicht als anrechenbare Landfläche in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.

§ 16 Reservezone (PBG § 27)

RW/RA

1 Planungszweck

Die Reservezone bezweckt die Freihaltung des betreffenden Gebietes für eine allfällig spätere Erweiterung der Bauzone.

2 Nutzung und übrige Bestimmungen

Die Reservezone wird in RW „Reservezone für Wohnen“ und RA „Reservezone für öffentliche Anlagen“ unterteilt.

Für die Zuweisung von Land der Reservezone in die Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 ff PBG durchzuführen.

§ 17 KULTUROBJEKTE GESCHÜTZT / SCHÜTZENSWERT

1 Geschützte Objekte (PBG § 122 ff)

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt¹⁾. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, das ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fernsterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

1) Kulturobjekte können durch Beschluss des Gemeinderates gemäss § 9 ff NHV geschützt sein. In solchen Fällen überwacht die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die Denkmalpflege zur Beratung beiziehen.

2 Schützenswerte Objekte

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportion, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportion sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes sinngemäss übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen. Bei Bauprojekten ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig beizuziehen.

§ 18 ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFEN (gemäss Lärmschutzverordnung)

1 Darstellung im Zonenplan Teil Bauzone

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung wird im Zonenplan Teil Bauzone festgehalten.

§ 19 VERFAHREN

1 Erlass

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

§ 20 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT

1 Inkrafttreten

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

2 Anwendung

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

§ 21 ALTES RECHT

1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 4. September 1989 aufgehoben.

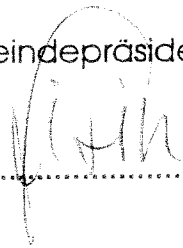
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage vom 5. Juni bis 6. Juli 1998

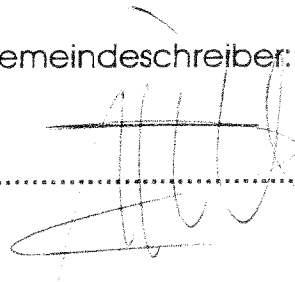
Vom Gemeinderat beschlossen

am 9. November 1998

Der Gemeindepräsident:


.....

Der Gemeindeschreiber:

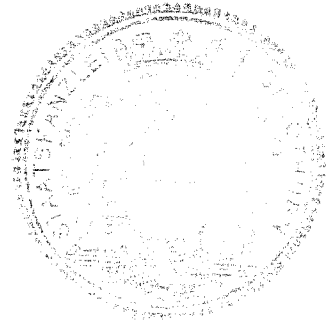

.....

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 1448 vom 6. Juli 1999

Der Staatsschreiber:





Büsserach, im November 1998

Schmidlin & Partner
Ingenieure + Planer
4227 BÜSSERACH