



# **Zonenreglement Siedlung 2005**

**Gemeinde Buckten**

# Zonenreglement Siedlung

vom 2. Dezember 2005

Die Einwohnergemeinde Buckten erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das Zonenreglement Siedlung.

Die kursiv unterstrichenen Texte sind Zitate aus dem RBG und unterliegen nicht dem Beschluss und der Genehmigung.

## § 1 Zweck, Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

<sup>2</sup> Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

## A. Zonen im Siedlungsgebiet

### § 2 Wohnzonen

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

### § 3 Wohn- und Geschäftszonen

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

### § 4 Kernzonen

<sup>1</sup> Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung so-

wie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

<sup>2</sup> In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

## § 5 Gewerbebezonen

<sup>1</sup> Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

<sup>2</sup> Pro Baukörper ist maximal eine Wohnung für standortgebundenes Personal oder den Inhaber gestattet.

## § 6 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen. Der naturnahen Umgebungsgestaltung (versickerungsfähige Beläge, Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern) ist besondere Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup> Aus dem Zonenplan Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

## § 7 Schutz- und Schonzonen / -objekte

<sup>1</sup> Das kantonale Recht enthält Bestimmungen für Schutz- und Schonzonen und für schützenswerte Einzelobjekte. Solche Schutz- und Schonzonen sowie Schutzobjekte sind im Zonenplan Siedlung eingezeichnet, und die Legende zum Zonenplan bezeichnet die Zonen bzw. Einzelobjekte.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan Siedlung eingezeichneten Schutzbepflanzungen können nur im Rahmen eines Um- oder Neubaus verlangt werden. Der Gemeinderat erteilt gegebenenfalls die notwendigen Weisungen. In der Regel ist ein dichter Lebhag mit einheimischen, standortgerechten Arten (ca. 2 Meter hoch) zu pflanzen, verbunden mit hochstämmigen Bäumen.

<sup>3</sup> Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Hecken sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand (Ausdehnung und Artenvielfalt) zu erhalten bzw. zu fördern. Bei unumgänglichem Wegfall oder Reduktion eines Schutzobjektes ist in dessen Nähe für angemessenen Ersatz zu sorgen. Die Bewilligung für eine Beseitigung oder Reduktion und die Anweisungen für die Ersatzpflanzung erteilt der Gemeinderat.

<sup>4</sup> Die Pflege und Nutzung soll abschnittsweise erfolgen. Am Gehölzrand (2 Meter Breite) dürfen keine Biozide und Dünger ausgebracht werden. Das Abbrennen und Beweiden der Hecken ist untersagt. Sie werden in den Randpartien und oben alle 1 - 3 Jahre zurück geschnitten.

## **§ 8 Uferschutzzone**

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt.

<sup>3</sup> Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbio-logischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechter Ufervegetation zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

## **§ 9 Grünzone**

<sup>1</sup> Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup> Auf Grünzonen dürfen Fusswege, Parzellenzufahrten, Hauszugänge sowie Parkierungsflächen angelegt werden, sofern sie unversiegelt oder mit Wasser durchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens 50% der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein.

<sup>3</sup> Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen.

<sup>4</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzelleanteil mit einbezogen werden.

## **B. Allgemeine Bauvorschriften**

### **§ 10 Parzellenfläche für bauliche Nutzung**

<sup>1</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch eingetragene Parzellenfläche massgebend.

<sup>2</sup> Liegen Parzellenteile nicht in einer Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

<sup>3</sup> Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

## **§ 11 Bebauungsziffer**

<sup>1</sup> Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

<sup>2</sup> Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten wie Unterstände, gedeckte Sitzplätze und Schöpfe bis zu 8% der massgebenden Parzellenfläche.
- b. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung, offene Balkone und Terrassen.
- c. Aussentreppen, ausgenommen Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.
- d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.
- e. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen.

## **§ 12 Freiflächen für Garagen**

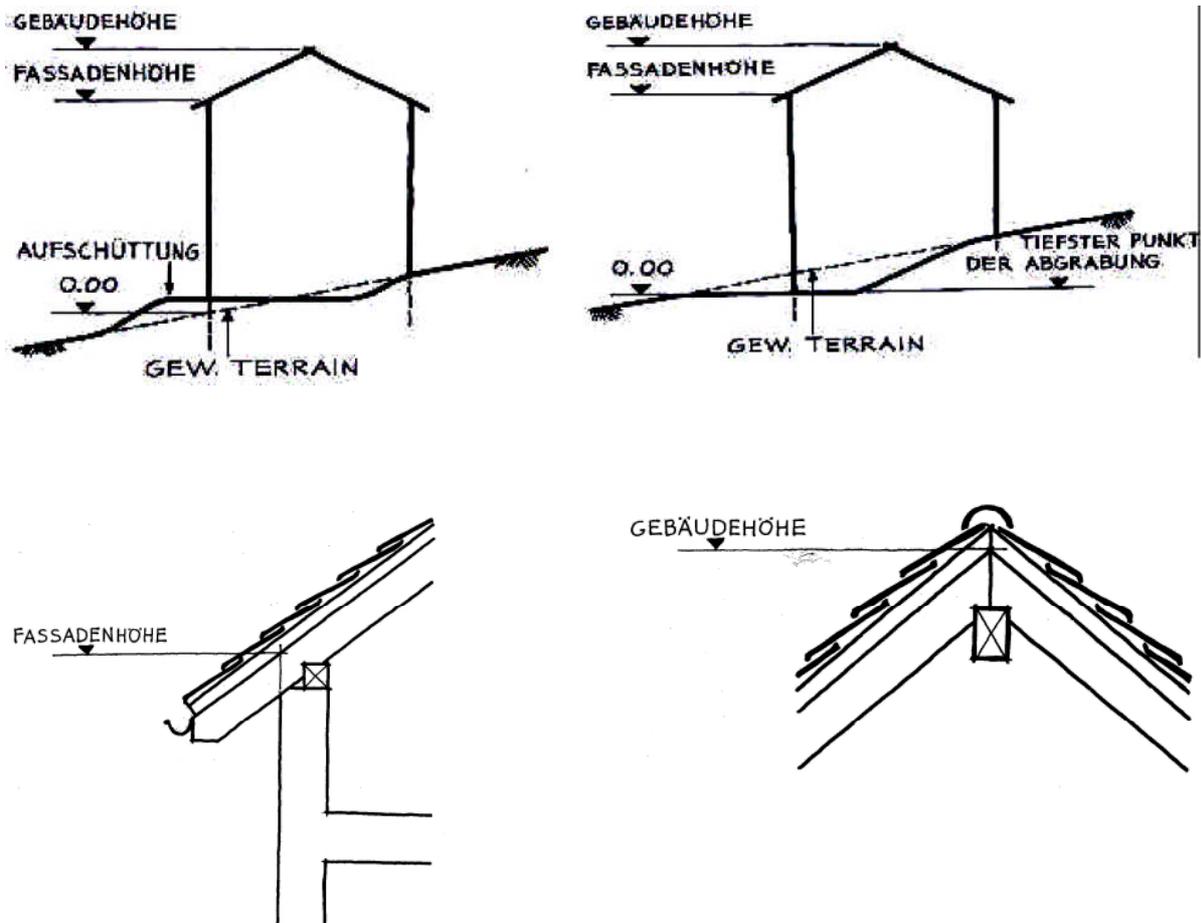
<sup>1</sup> Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Garagen und Autounterstände (Carports) bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche. Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die erlaubte Vollgeschoszahl.
- b. bei Mehrfamilienhäusern pro 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie für die allfällige Restfläche je eine Garage bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche. Sofern die Garagen in einem Vollgeschoss integriert sind, erhöht sich die bebaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die erlaubte Vollgeschoszahl.

## **§ 13 Ermittlung des Gebäudeprofils**

<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion).

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.



<sup>3</sup> Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden; solche Abgrabungen sind bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs zulässig. Die Abgrabungslänge am Vollgeschoss fällt nicht unter diese Bestimmung. Nur für Garagen und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8 m gestattet.

<sup>4</sup> Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2 m betragen.

<sup>5</sup> Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten (z. B. Liftaufbauten).

<sup>6</sup> Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

<sup>7</sup> Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss §19 nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden nicht mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3 m, so

bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

## **§ 14 Vollgeschosszahl**

<sup>1</sup> Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss §19.

<sup>2</sup> Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich (>1.5 m) in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 3 m und bergseits nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

# **C. Gestaltung der Bauten und der Umgebung**

## **I. Allgemeine Vorschriften**

### **§ 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

<sup>1</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig und müssen ästhetisch befriedigen.

<sup>2</sup> Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 0.5 m.

<sup>3</sup> Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

## **II. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone**

### **§ 16 Einfügung in die Umgebung**

<sup>1</sup> Gebäulichkeiten in der Kernzone haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen. Erfüllen Dachaufbauten diese Anforderung, so kann in der Kernzone von den allgemeinen Massvorschriften in § 15 hievord abgewichen werden.

<sup>2</sup> Das Einfügebotsgebots gilt auch bezüglich der Verwendung von Materialien und Farben.

<sup>3</sup> Auch technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen.

<sup>4</sup> Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### **§ 17 Dachformen**

<sup>1</sup> In der Kernzone sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zugelassen. Die Firstrichtung hat sich nach den bestehenden Firsten zu richten.

<sup>2</sup> Andere Dachformen sind in der Kernzone nicht gestattet, mit Ausnahme von unbewohnten Nebenbauten.

## **III. Weitere Gestaltungsvorschriften**

### **§ 18 Dachformen**

In den Wohnzonen W1, W1A und in der Wohn-/Geschäftszone WG2 sind folgende Dachformen zugelassen:

Steildächer mit einer minimalen Neigung von 15 Grad (alter Teilung).

Andere Dachformen sind nicht erlaubt, mit Ausnahme von unbewohnten Nebenbauten.

## D. Zonentabelle

### § 19 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Zone K3	Zone W1	Zone W1a	Zone WG2	Zone G1a	Zone G2
Maximale Vollgeschosszahl		1	1	2	frei	frei
Max. Wohnungszahl pro Baukörper		frei	frei	frei	§5	§5
Max. Bebauungsziffer		25	28	25	frei	frei
Max. Fassadenhöhe		7.5m	7.5m	7.5m	frei	frei
Max. Gebäudehöhe		11.5m	11.5m	11.5m	6.5m	10.0m
Max. Gebäudelänge für Hauptbauten		frei	frei	25m	frei	frei
Max. Länge einer Gebäudegruppe		frei	frei	50m	frei	frei
Zulässige Dachform(en) und Dachneigung für Hauptbauten		§ 18	§ 18	§ 18	frei	frei
Zulässige Dachform(en) und Dachneigung für Nebenbauten		frei	frei	frei	frei	frei
Zulässigkeit von Dachaufbauten / -einschnitteTabelle		§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	§ 15
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	gemäss Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan					

**Die Vorschriften für die Kernzone K3 wurden vom Regierungsrat nicht genehmigt.**

Gültig bleiben demnach die Werte des alten Zonenreglementes vom Oktober 1991:

Zulässige Vollgeschosszahl:	3
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper:	frei
Zul. Bebauungsziffer in % gem. ZR 5/63:	frei
Zul. Nutzungsziffer in % gem. ZR 5/63:	90%
Zulässige Sockelgeschosshöhe in m gem. ZR 6/63:	1.0 m
Zulässige Fassadenhöhe in m gem. ZR 6/63:	8.5 m
Zulässige Gebäudehöhe in m gem. ZR 6/63:	16.5 m
Zulässige Gebäudelänge in m	frei
Zulässige Dachform und Dachneigung:	Satteldach min. 35°
Zulässige Dachaufbauten gem. ZR 7/63:	Zulässig gem. Beilage D des Reglements von 1991

## **E. Ausnahmebestimmungen**

### **§ 20 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.

<sup>2</sup> Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Überbauungen nach einheitlichem Plan wird eine Nutzungserhöhung von 10%, bezogen auf die ordentliche Nutzung, gewährt.

### **§ 21 Ausnahmen von den Zonenvorschriften**

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

## **F. Quartierplanung**

### **§ 22 Quartierplanverfahren**

<sup>1</sup> Für den Erlass von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

## **G. Schlussbestimmungen**

### **§ 23 Aufhebung früherer Beschlüsse**

<sup>1</sup> Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- a. Zonenreglement Siedlung vom 6. Februar 1968 mit allen nachträglichen Änderungen
- b. Zonenplan Siedlung vom 6. Februar 1968 mit allen nachträglichen Änderungen

<sup>2</sup> Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

## **§ 24 Inkrafttreten**

Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## Beschlüsse

---

Beschluss des Gemeinderates: 26. September 2005

---

Beschluss der Gemeindeversammlung: 2. Dezember 2005

---

Namens des Gemeinderates: Der Präsident

sig. H. Luder

---

Der Gemeindeschreiber:

sig. P. Keller

---

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1094 vom 4. Juli 2006 (ohne Kolonne Kernzone K3 des §19)

Der Landschreiber:

sig. W. Mundschin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27 vom 6. Juli 2006.

---