

KANTON SOLOTHURN

Gemeinde Rodersdorf



Zonenreglement

Dok. Nr. 4

ENTWURF
2020_04_07

Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch den Gemeinderat am xx.xx.xxxx

Öffentliche Auflage vom xx.xx.xxxx

Die Gemeindepräsidentin:

Die Leiterin der Verwaltung:

Vom Regierungsrat durch Beschluss-Nr. xxxxxxxx vom xx.xx.xxxx genehmigt

Der Staatsschreiber:

ZONENREGLEMENT

Gestützt auf § 9 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Rodersdorf folgende Bestimmungen:

I ALLGEMEINES

§ 1 Planungsbehörde

Planungsbehörde ist der Gemeinderat; vorbereitendes Organ ist die Planungskommission.

§ 2 Auflageverfahren

Das Auflageverfahren richtet sich nach §§ 15ff PBG.

§ 3 Rechtsmittel

Das Einsprache- und Beschwerdeverfahren richtet sich nach §§ 15ff PBG.

§ 4 Aufbau des Zonenreglements

	Titel	Seite
I	ALLGEMEINES	1
	§ 1 Planungsbehörde	1
	§ 2 Auflageverfahren	1
	§ 3 Rechtsmittel	1
	§ 4 Aufbau des Zonenreglements	1
II	BAUZONEN	3
	§ 5 Tabelle der Grundmasse (inkl. Lärmempfindlichkeitsstufen)	3
	§ 6 Ortsbildschutz	4
	§ 7 Kernzone I (K I)	4
	§ 8 Kernzone II (K II)	5
	§ 9 Kernzone III (K III)	6
	§ 10 Schutz von Gebäuden als Kulturobjekte	7
	§ 11 Wohnzone 2 (W2)	8
	§ 12 Mehrfamilienhauszone (MHZ)	9
	§ 13 Multifunktionszone (MZ)	9
	§ 14 Gewerbezone mit Wohnen (GW)	10
	§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)	11
III	ZONEN IM GESAMTPLAN	11
	§ 16 Landwirtschaftszone 1 (LWZ 1)	11
	§ 17 Landwirtschaftszone 2 (LWZ 2)	12
	§ 18 Rebbauzone (RBZ)	12

	§ 19 Pflanzlandkolonie	13
	§ 20 Naturschutzzone Häxenmatt	14
	§ 21 Landschaftsschutzzone Hinterrain	14
	§ 22 Wald	14
	§ 23 Hecken	14
	§ 24 Alleen und Baumreihen	15
	§ 25 Gewässer, Uferschutzzone und Ufergehölz	15
	§ 26 Mergel- und Wiesenwege	15
IV	WEITERE BESTIMMUNGEN	16
	§ 27 Gestaltungspläne	16
	§ 28 Geschützte und verfügte Kultur- und Naturobjekte	17
	§ 29 Quellschutzzone für Dorfbrunnenquellen	18
	§ 30 Erdsonden und Erdwärme	20
	§ 31 Solaranlagen	20
	§ 32 Private Erschliessungsstrassen	20
V	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	21
	§ 33 Inkrafttreten/ Übergangsrecht	21
	§ 34 Altes Recht	21
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	21

II BAUZONEN

§ 5 Tabelle der Grundmasse

* öBA I : Kirchbereich, Dorfplatz, Bahnhofplatz

** öBA II: Grossbühl, ARA

	Kernzone I	Kernzone II	Kernzone III	Wohnzone	Mehrfam.hauszone	Multifunktionszone	Gewerbezone mit Wohnen	öffentli. Bauten/Anl.	
	K I	K II	K III	WZ	MFZ	MZ	G/W	öBA I	öBA II
								*	**
Anzahl Vollgeschoss (maximal zulässig)	2	1	2	2	2	2	---	2	3
Fassadenhöhe (m):									
>Sattel-, Walm-; Krüppelwalmdach	7	5	7	7	7.5	7.5	7.5	7.5	frei
> dito ab Hanglage von 8 %			7.5	7.5					
> Flachdach				8			10.5		
> dito: ab Hanglage von 8%				8.5					
Gesamthöhe, Firsthöhe (m):									
>Sattel-, Walm-; Krüppelwalmdach	----	10	12	12	12	12	12	12	frei
> Flachdach (+ Attika)				10					
> dito: ab Hanglage von 8%				10.5					
Überbauungsziffer (ÜZ)									
> bei geschlossener Bauweise	---	---	0.2	0.2	0.25	0.22	0.3	---	---
			0.25						
Grünflächenziffer									
	0.25	0.7	0.35	0.4	0.4	0.4	0.35	0.25	---
Grenz- und Gebäudeabstände									
	gemäss Anhang II Kantonale Bauverordnung								
Wohnanteil (Geschossfläche)									
	---	---	---	---	---	---	25%	---	---
Dachform von Hauptbauten									
	Sattel, Krüppelwalm	Sattel, Walm Krüppelwalm	Sattel	Sattel, Walm, Flach	Sattel	Sattel, Walm	Sattel Flach	Sattel Walm	frei
Dachmaterial: Haupt-/Nebenbaut.									
	Tonziegel naturrot		Ziegel	---	---	Tonziegel naturrot	...
			Hauptbauten						
Dachneigung									
	min. 35° max. 50°	min. 35° max. 50°	min. 35° max. 50°	min. 25°	mind.25°	mind.35°	---	min. 35° max. 50°	---
Dacheinschnitte									
	nicht zulässig		***	---	---	nicht zulässig	---	nicht zulässig	...
Nebenbauten:									
> Geschosszahl	1	1	1	1	1	1	1	1	1
> Dachform	Satteldach	Satteldach	Flachdach zulässig	Flachdach zulässig	Flachdach zulässig	Flachdach zulässig	Flachdach zulässig	Satteldach	---
			****	****	****	****	****		
Lärmempfindlichkeitsstufe									
	II	II	II	II	II	II	III	III	III

*** erlaubt nur auf Dachfläche, die von der Kantonsstrasse abgewandt ist

**** Flachdächer von Nebenbauten sind zu begrünen. Solaranlagen sind zulässig.

§ 6 Ortsbildschutz

1 Zweck

Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Ortsbildes als Strassendorf gemäss dem ISOS-Inventar (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) von 2009.

2 Abgrenzung

¹ Der Perimeter des Ortsbildschutzes ist im Bauzonenplan eingezeichnet.

² Der Perimeter umfasst die Kernzone I (alter Ortskern), die Kernzone II (Hofstätten) und die öBA I (Kirchbereich und Dorfplatz).

³ Im Perimeter des Ortsbildschutzes liegen ferner alle Gebäude der Kategorie 1 (geschützte Gebäude gemäss RRB) und der Kategorie 2 (durch Gemeinde geschützte Gebäude) sowie die Gebäude der Kategorie 3 (durch Gemeinde geschützte Gebäude) mit Ausnahme der Gebäude Mühlestrasse 19, Restaurant beim Bahnhof und die Bahnremise.

⁴ Zum Schutz des Charakters als Strassendorf sind im Baulinienplan die Baulinien situativ an die Gebäudefassaden angepasst.

3 Fachperson des Ortsbildschutzes

¹ Um den Schutz des Ortsbildes sicherzustellen, hat die Baubehörde im Rahmen der Prüfung eines Baugesuchs die Beurteilung einer vom Gemeinderat bezeichneten Fachperson einzuholen und in ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

² Die Fachperson hat einerseits die Qualität der Baute und andererseits die Qualität des Aussenraumes zu beurteilen.

4 Bezug der Planungskommission

Bei Baugesuchen innerhalb des Ortsbildperimeters hat die Baukommission die Planungskommission beizuziehen.

§ 7 Kernzone I (K I) (alter Ortskern)

1 Zweck

Sicherstellung des Ortsbildschutzes im Bereich des alten Ortskerns.

2 Nutzung

Es sind öffentliche Gebäude, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

3 Neubauten

Die Neubauten (inkl. An- und Nebenbauten) haben sich hinsichtlich Gesamthöhe, Dachform, Dachneigung, Fassadengestalt und Gebäudevolumen in das Gesamtbild der umgebenden Gebäude einzufügen.

Einwohnergemeinde Rodersdorf

4 Grundmasse für Gebäude

§ 5 Tabelle der Grundmasse

5 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Strassenachse sein.

6 Dachform, Dachmaterial, Dacheinschnitte

§ 5 Tabelle der Grundmasse

7 Dachaufbauten

KBV § 64 Absatz 1

8 Fläche von Dachaufbauten und Dachfenstern

KBV § 64 Absatz 3

9 Erschliessung

Die Erschliessung der Parzellen entlang der Leimen- und Biederthalstrasse von der Kantonsstrasse her ist zulässig.

10 Vorgärten

Vorgärten (vor den Wohnteilen der ursprünglichen Landwirtschaftsbauten) sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

11 Balkone

Entlang der Leimen- und Biederthalstrasse sind strassenseitig Balkone nicht zugelassen.

§ 8 Kernzone II (Hofstätten)

1 Zweck

Erhalten des Hofstattcharakters.

2 Nutzung

Es sind Wohnbauten mit nichtstörenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zulässig.

3 Neubauten

Die Neubauten (inkl. An- und Nebenbauten) haben sich hinsichtlich Gesamthöhe, Dachform, Dachneigung, Fassadengestalt und Gebäudevolumen in das Gesamtbild der umgebenden Gebäude einzufügen.

4 Baufelder

Im Bauzonenplan sind die Flächen eingezeichnet, die für die Überbauung zur Verfügung stehen.

5 Grundmasse

§ 5 Tabelle der Grundmasse

6 Dachform, Dachmaterial und Dacheinschnitte
§ 5 Tabelle der Grundmasse

7 Dachaufbauten
KBV § 64 Absatz 1

8 Fläche von Dachaufbauten und Dachfenstern
KBV § 64 Absatz 3

§ 9 Kernzone III (Ausfallachsen Richtung Leymen und Biederthal).

1 Zweck

¹ Fördern des Charakters des Strassendorfes entlang der Leimen- und Biedertalstrasse bis an den östlichen und westlichen Bauzonenrand.

² Es geht darum, langfristig (bezüglich der Hauptbauten) eine formale Angleichung an die Gebäude in der Kernzone I zu erreichen.

2 Nutzung

Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

3 Bauten

¹ Für bestehende Bauten besteht kein Zwang zur Umgestaltung oder zum Rückbau bestehender Hauptbauten.

² Neubauten, die bisherige Hauptbauten ersetzen oder Neubauten auf bisher nicht überbauten Parzellen sind gemäss den nachfolgenden Vorschriften zu erstellen.

³ Geschlossene Bauweise ist zulässig.

4 Grundmasse

§ 5 Tabelle der Grundmasse

5 Dachform Hauptbauten

Satteldach (in der Regel: Firstrichtung parallel zur Achse der Kantonsstrasse).

6 Dachmaterial, Dacheinschnitte, Dachneigung

§ 5 Tabelle der Grundmasse

7 Dachaufbauten

KBV § 64 Absatz 1

8 Flächen von Dachaufbauten und Dachfenstern

KBV § 64 Absatz 2

9 Dachmaterial von Nebenbauten

Flachdächer von Nebenbauten sind zu begrünen.

10 Vorgärten

Vorgärten entlang der Hauptachse (Leimen- und Biederthalstrasse) bilden ein wesentliches Gestaltungselement. Bauherrschaften sind gehalten, bei Umbauten und Neubauten Vorgärten vorzusehen.

11 Erschliessung

Die Erschliessung der Parzellen entlang der Leimen- und Biederthalstrasse von der Kantonsstrasse her ist zulässig.

§ 10 Schutz von Gebäuden als Kulturobjekte (Gebäudeklassierung)

1 Zweck

Zur Erhaltung des charakteristischen Dorfbildes sind die Gebäude innerhalb des Ortsbildschutzbereichs (sowie drei Gebäude ausserhalb des Bereichs) in drei Schutzkategorien eingeteilt, für die unterschiedliche Vorschriften gelten (Ziffer 2 ff).

2 Bauten der Kategorie 1 (Geschützte Bauten; durch RRB geschützt)

¹ Die Bauten der Kategorie 1 sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Schutzverfügung des Regierungsrats (Beschluss Nr. 3338 vom 06.07.1948) geschützt.

² Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass 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, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. und sind anschliessend durch die Baubehörde zu bewilligen.

Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

³ Im Bauzonenplan sind die Bauten der Kategorie 1 dunkelviolet markiert und mit der Zahl 1 gekennzeichnet.

3 Bauten der Kategorie 2 (gemäss ISOS-Inventar: schützenswerte Bauten)

¹ Die im Bauzonenplan als Bauten der Kategorie 2 markierten Bauten sind in ihrer ursprünglichen Form möglichst ungeschmälert zu erhalten.

² Ein Abbruch hat nur dann zu erfolgen, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegt. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau, Lage, Stellung, Firstrichtung, Fassaden und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes generell verbindlich. Die Gesamthöhe richtet sich nach den Zonenvorschriften. Abweichungen der seitlichen und dahinterliegenden Gebäudeabmessungen sind zulässig, sofern das Gesamtbild der dazugehörigen Häusergruppe dadurch nicht beeinträchtigt wird. Abweichungen dürfen den schützenswerten Charakter der Gebäude nicht mindern.

³ Im Bauzonenplan sind die Bauten der Kategorie 2 violett markiert und mit der Zahl 2 gekennzeichnet.

4 Bauten der Kategorie 3 (gemäss ISOS-Inventar: erhaltenswerte Bauten)

¹ Die im Bauzonenplan als Bauten der Kategorie 3 markierten Bauten sind in ihrem Charakter zu erhalten.

² Das äussere Erscheinungsbild ist, wenn immer möglich, zu erhalten und im Rahmen eines Bauvorhabens zu verbessern. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind im Rahmen der Zonenvorschriften für den Neubau die strassenseitige Fassadenflucht und die Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes verbindlich. Die Neubauten haben sich hinsichtlich Gesamthöhe, Dachgestaltung, Dachneigung und Fassadengestaltung in das Gesamtbild der umgebenden Gebäude einzupassen.

³ Im Bauzonenplan sind die Bauten der Kategorie 3 rot markiert und mit der Zahl 3 gekennzeichnet.

5 Übrige, bestehende Bauten im Ortsbildschutzperimeter

¹ Bestehende Bauten können durch neue Bauten ersetzt werden.

² Die Neubauten haben sich hinsichtlich Gebäudevolumen, Gesamthöhe, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung in das Gesamtbild der umgebenden Gebäude einzufügen.

³ Im Bauzonenplan sind die übrigen bestehenden Bauten in grau dargestellt.

§ 11 Wohnzone 2 (W2)

1 Zweck

Die Wohnzone 2 ist für Wohnzwecke bestimmt.

2 Nutzung

Wohnbauten, in denen nicht störende Dienstleistungen zulässig sind.

3 Grundmasse

§ 5 Tabelle der Grundmasse

4 Dachform, Dachmaterial, Dacheinschnitte und Dachneigung

§ 5 Tabelle der Grundmasse

5 Dachaufbauten

KBV § 17bis, Abs. 2 und § 64 Absätze 1 und 2

6 Fläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern

KBV § 64 Absatz 2

7 An- und Nebenbauten

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten bis 40 m² Grundfläche ist die Dachform frei.

§ 12 Mehrfamilienhauszone (MHZ)

1 Zweck

Die Mehrfamilienhauszonen haben den Zweck, Wohnraum zu schaffen mit verschiedenen Wohnungsgrössen.

Die Wohneinheiten und Zugänge sind behinderungsfrei anzulegen.

2 Nutzung

Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig.

3 Gestaltungsplanpflicht

Die Mehrfamilienhauszonen unterliegen der Gestaltungsplanpflicht (Typ 2: obligatorischer privater Gestaltungsplan).

4 Grundmasse

§ 5 Tabelle der Grundmasse

5 Dachform, Dachmaterial, Dacheinschnitte und Dachneigung

§ 5 Tabelle der Grundmasse

6 Dachaufbauten

KBV § 17bis, Abs. 2 und § 64 Absätze 1 und 2

7 Fläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern

KBV § 64 Absatz 2

8 Dachmaterial von Nebenbauten

Flachdächer von Nebenbauten sind zu begrünen.

9 Erschliessung für Motorfahrzeuge der MHZ Geissacker

Zufahrt ab Oberdorfstrasse bis max. 20 m westlich der Kreuzung.

10 Parkierung von motorisierten Fahrzeugen

Parkierung in unterirdischen Einstellhallen.

§ 13 Multifunktionszone MZ

1 Zweck

Die Multifunktionszone bezweckt Räume für verschiedenste private und öffentliche Nutzungen zu schaffen, wie behindertengerechte Wohnungen (und Zugänge) mit Betreuungsmöglichkeiten, generationsübergreifendem Wohnraum, Räume für Kinderbetreuung, Verpflegung, Arbeit und Begegnung.

2 Nutzungen

In der Multifunktionszone sind Nutzungen zulässig, die dem Zweck gemäss Ziffer 1 entsprechen.

3 Gestaltungsplanpflicht

Die Multifunktionszone unterliegt der Gestaltungsplanpflicht (Typ 1: obligatorischer öffentlicher Gestaltungsplan).

Einwohnergemeinde Rodersdorf

4 Grundmasse

§ 5 Tabelle der Grundmasse

5 Dachform, Dachmaterial, Dacheinschnitte, Dachneigung

§ 5 Tabelle der Grundmasse

6 Dachaufbauten

KBV § 17bis, Abs. 2 und § 64 Absätze 1 und 2

7 Fläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern

KBV § 64 Absatz 2

8 Dachmaterial von Nebenbauten

Flachdächer von Nebenbauten sind zu begrünen.

9 Bauweise und Gestaltung

¹ Bauweise: offene Bauweise (Einzelbauten) und geschlossene Bauweise (Reihenhäuser).

² Gestaltung in Abstimmung mit der Kernzone I; durchgehende, öffentliche Fussgänger- und Sichtachse (Kirche bis Schulhaus) mit öffentlichen Plätzen.

10 Parkplätze für motorisierte Fahrzeuge

Parkplätze für motorisierte Fahrzeuge sind in unterirdischen Einstellhallen unterzubringen.

11 Etappierung der Überbauung

Die Überbauung muss etappenweise realisiert werden können.

§ 14 Gewerbezone mit Wohnen (GW)

1 Zweck

Die Gewerbezone mit Wohnen dient Gewerbebauten und Wohnungen.

2 Nutzung

In den Gewerbebezonen mit Wohnen sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Reitsport) sowie betriebsnahe Wohnungen bis 25% der Geschossflächen zulässig.

3 Grundmasse

§ 5 Tabelle der Grundmasse

4 Dachform, Dachmaterial, Dacheinschnitte, Dachneigung

§ 5 Tabelle der Grundmasse

5 Dachmaterial von Nebenbauten

Flachdächer von Nebenbauten sind zu begrünen.

6 Dachaufbauten

KBV § 17^{bis}, Abs. 2 und § 64 Absätze 1 und 2

7 Fläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern bei Satteldächern

KBV § 64 Absatz 2

8 Umgebungsgestaltung und Erschliessung der GW am Ortsausgang Richtung Leymen

¹ Entlang Kantonsstrasse: Trottoir, Rabatten mit Alleebäumen.

² Rückwärtige Erschliessung.

9 Umgebungsgestaltung und Erschliessung der GW im Bereich der Reithalle:

¹ Parkierung von motorisierten Fahrzeugen bei Normalbetrieb: auf den zugehörigen Grundstücken

² Parkierung von motorisierten Fahrzeugen bei Veranstaltungen: nach Absprache mit der Einwohnergemeinde.

§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA (öBA I/öBA II)

1 Zweck

¹ Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

² Die öBA I umfasst den Kirchbereich, den Dorfplatz und das Bahnhofareal.

³ Die öBA II umfasst das Grossbühl (Schulanlage, Werkhof) und die ARA.

2 Nutzungen

Öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.

3 Grundmasse

§ 5 Tabelle der Grundmasse

4. Dachform, Dacheinschnitte, Dachneigung

§ 5 Tabelle der Grundmasse

5 Dachmaterial

§ 5 Tabelle der Grundmasse

III ZONEN IM GESAMTPLAN

§ 16 Landwirtschaftszone 1 (LWZ 1)

1 Zweck

Die Landwirtschaftszonen dienen der Sicherstellung der Kulturlandflächen für die Landwirtschaft (Fruchtfolgeflächen) sowie dem Schutz von Natur und Landschaft.

2 Nutzung

¹ Zulässig ist eine bodenschonende, bodenabhängige Nutzung.

² Die Nutzung hat so zu geschehen, dass die langfristige Ertragsfähigkeit erhalten bleibt.

³ Die Biodiversitätsförderflächen gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes sind zu erhalten und zu fördern.

3 Bauten und Futterlager

¹ Es gelten die kantonalen Vorschriften für Bauten ausserhalb der Bauzone.

² Neubauten sind nur im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Bauernhöfe zulässig.

³ Die Bauten und Futterlager haben sich in die Kulturlandschaft einzufügen.

⁴ Futterballen in Folien sind im unmittelbaren Bereich des Bauernhofes geordnet zu lagern.

§ 17 Landwirtschaftszone 2 (LWZ 2) (überlagerte Juraschutzzone)

1 Zweck

Die Landwirtschaftszone 2 bezweckt einerseits die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und andererseits - durch die Überlagerung mit der kantonalen Juraschutzzone - die Erhaltung der landschaftlichen Charakteristik des Gebietes nördlich des Birsig.

2 Nutzungen

Grundnutzung ist die landwirtschaftliche Nutzung.

3 Bauten und Anlagen

Aus Landschaftsschutzgründen sind Gewächshäuser und permanente Folien nicht zugelassen.

§ 18 Rebbauzone (RBZ)

1 Zweck

Die Rebbauzone ist eine Spezialzone der Landwirtschaft und dient der Aufrechterhaltung und Förderung des Rebbaus.

2 Nutzung

Naturnaher Rebbaubau als Beitrag zur ökologischen und biologischen Vielfalt der Kulturlandschaft.

3 Bauten

¹ Es sind keine weiteren Gebäude zugelassen.

² Für die bestehenden und bewilligten Bauten besteht Bestandsgarantie.

4 Weitere Bestimmungen

Im Rebbau ist die Verwendung von Schädlingsbekämpfungsmitteln und Herbiziden verboten; ausgenommen sind alle zugelassenen Pilzbekämpfungsmittel sowie die gemäss Biolandbaurichtlinie zugelassenen Hilfsstoffe.

§ 19 Pflanzlandkolonie

1 Zweck

Das Areal der Pflanzlandkolonie dient der Nutzung als Familiengärten. Die Anlage und Ausgestaltung der Pflanzlandkolonie ist in ihrer hohen architektonischen Qualität und als bedeutendes Kulturlandschaftselement von Rodersdorf zu erhalten.

2 Nutzungen

¹ Die Bauten dürfen nicht als Wohnung gebraucht werden.

² Das Potential zur Nutzung als Pflanzland ist zu erhalten.

³ Die Gärten sind nach ökologischen bzw. biologischen Grundsätzen anzulegen und zu nutzen.

⁴ Die gewerbliche Nutzung (mit Ausnahme des Restaurants) ist nicht zulässig.

⁵ Anstelle von Nutzgärten, sind die Freiflächen zur Förderung der Biodiversität möglichst mit einheimischen Pflanzen zu nutzen.

⁶ Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

3 Bauten

Die Bauten (Dreieckshäuser, Flachdachhäuser und ehemalige Flachdachbauten mit Satteldach) müssen bezüglich Gestalt, Baumasse, Materialien und Farbgebung den Vorgaben der Architekten Florian Vischer und Georges Weber*) entsprechen.

*) Florian Vischer und Georges Weber BSA/SIA, Basel: Pflanzlandkolonie in Rodersdorf

In: ‚werk‘ Band 55: Heft 9; September 1968: Seiten 570f: Bauen für Sport und Freizeit: 34. Biennale -4. Documenta

4 Einrichtungen und Installationen

¹ Küchen und Kochnischen sind nicht zulässig.

² Sanitäre Einrichtungen sind zentral angelegt und durch die Pachtnehmenden zu nutzen. Sanitäre Einrichtungen in den Gartenhäusern sind nicht zugelassen.

³ Pro Gartenparzelle ist ein Wasseranschluss zulässig. Dieser ist in einem Schacht zu erstellen.

⁴ Wasserzuleitungen in die Bauten sind nicht zulässig.

⁵ Heizungen sind nicht gestattet.

5 Drainageleitungen /Abwasserleitung

¹ Die bestehenden Drainageleitungen sind Eigentum der Flurgenossenschaft. Sie dürfen weder verändert noch mitbenutzt werden.

² Die Abwässer der zentralen Sanitäreinrichtungen und der Hauptbaute werden über die Schmutzwasserleitung der ARA zugeführt.

6 Zuständigkeit

Zuständig für Baubewilligungen ist die kommunale Baubehörde.

§ 20 Naturschutzzone Häxenmatt

1 Zweck

Die Naturschutzzone Häxenmatt bezweckt die Erhaltung und Aufwertung der Lebensräume von geschützten und gefährdeten Pflanzen- und Tierarten und der Wiederansiedlung von gefährdeten Pflanzen- und Tierarten.

2 Nutzung

Es sind keinerlei Nutzungen zulässig, die mit dem Zweck (Ziffer 1) nicht vereinbar sind.

3 Bauten und Anlagen

Bauten und bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig soweit sie nicht dem Schutzzweck dienen.

§ 21 Landschaftsschutzzone Hinterrain

1 Zweck

Die Landschaftsschutzzone Hinterrain bezweckt die Erhaltung der Terrassierung (mit Magerwiesen und Hecken) im Gebiet Hinterrain.

2 Nutzung

Extensive landwirtschaftliche Wiesennutzung gemäss Direktzahlungsverordnung (DZV) des Bundes. Es sind keinerlei Nutzungen zulässig, die mit dem Zweck (Ziffer 1) nicht vereinbar sind.

§ 22 Wald

1 Waldreservat ‚Mösli‘

Das ‚Mösli‘ ist gemäss kantonalem Gesetz als Waldreservat geschützt.

§ 23 Hecken

1 Zweck

Hecken dienen der Strukturierung der Landschaft und Förderung der Biodiversität.

2 Nutzung

¹ Hecken sind gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geschützt.

² Sie dürfen nicht entfernt werden. Zweckmässiges und abschnittsweises zurückschneiden ist gestattet.

3 Pflege und Unterhalt

Hecken sind durch die Eigentümer zu pflegen.

4 Besonderes

Die geschützten Hecken sind im Gesamtplan eingezeichnet.

§ 24 Alleen und Baumreihen

1 Zweck

Alleen und Baumreihen bezwecken einerseits die Gliederung der Kulturlandschaft und die Vernetzung von Lebensräumen. Andererseits dienen sie als Windschutz für die Felder.

2 Pflege und Unterhalt

Pflege und Unterhalt obliegen den Eigentümern.

3 Besonderes

Die geschützten Alleen und Baumreihen sind im Gesamtplan eingetragen.

§ 25 Gewässer, Uferschutzzone und Ufergehölz

1 Gewässer

Die Bachläufe sind naturnah und fischgängig zu gestalten.

2 Uferschutzzone und Ufergehölz

¹ Zweck: Es geht um die Erhaltung, Förderung, Schaffung von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation; Freihalten von Bauten und Anlagen und Gewährleisten des Hochwasserschutzes.

² Die Uferschutzzone überlagert andere Nutzungen (z.B. die Landwirtschaftszonen, bestehende Bauten und Anlagen).

³ Es gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV (Gewässerschutzverordnung).

⁴ Die Ufergehölze werden durch die Einwohnergemeinde gepflegt und unterhalten.

§ 26 Mergelwege und Wiesenwege

¹ Die landwirtschaftlichen Flurwege dürfen nicht versiegelt werden.

² Sie sind als Mergelwege (Kalksteinsubstrat) oder als Wiesenwege (Wege mit Steinbett und Begrünung) anzulegen und sind als solche zu erhalten.

³ Verantwortlich für Pflege und Unterhalt der Mergelwege sind die Eigentümer.

⁴ Wege mit hohem Wartungsaufwand können mit Bewilligung und Unterstützung des Kantons mit einer geeigneten Massnahme gegen Abschwemmen geschützt werden.

⁵ Die Mergelwege und die Wiesenwege sind Erschliessungsplan (ausserorts) festgehalten.

⁶ Mit Hartbelag dürfen nur die Erschliessungsstrassen zu den landwirtschaftlichen Liegenschaften versehen werden. Die landwirtschaftlichen Erschliessungsstrassen sind im Erschliessungsplan (ausserorts) eingetragen.

IV WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 27 Gestaltungspläne

1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan wird für grössere zusammenhängende Flächen (mehrere Parzellen/mehrere Grundeigentümer) eine zweckmässige Nutzung, eine gute Gestaltung und Erschliessung sichergestellt.

2 Gestaltungsplanpflicht

Im Bauzonenplan sind die Gebiete bezeichnet, für welche Gestaltungsplanpflicht besteht.

3 Verhältnis zur Grundnutzung

Im Gestaltungsplan dürfen die im Zonenreglement festgelegten Maximalmasse nicht überschritten werden.

4 Inhalt

Die Inhalte der Gestaltungspläne sind in § 44 PBG beschrieben.

Das Dossier zum Gestaltungsplan besteht in der Regel aus folgenden Teilen:

- Perimeter (Parzellen und Eigentümer);
- Vorgaben der Einwohnergemeinde;
- Gestaltungsplan; ev. Sondervorschriften;
- Erschliessung/ Parkierung;
- öffentliche Fusswege;
- Planungsbericht (mit Analyse des räumlichen Kontextes und Folgerungen für die Überbauung; erarbeitete Varianten und Begründung der Best-Variante.
- Nachweis der Einhaltung der Vorgaben der Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde.

5 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften im PBG § 15ff.

6 Zuständigkeiten

Planungsbehörde ist der Gemeinderat; Genehmigungsbehörde ist der Regierungsrat.

7 Verbindlichkeit

Die Gestaltungspläne sind grundeigentümergebunden.

§ 28 Geschützte und verfügte Kultur- und Naturobjekte

1 Geschützte Brunnen und Wegkreuze

¹ Die im Bauzonenplan und im Gesamtplan eingetragenen Brunnen und Wegkreuze sind geschützt. Sie dürfen weder absichtlich noch fahrlässig in ihrem Erscheinungsbild verändert, beeinträchtigt oder zerstört werden. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat die Baubehörde im Einvernehmen mit dem Gemeinderat über einen geeigneten neuen Standort zu befinden. Standortänderungen bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

² Pflege und Unterhalt erfolgen durch die Einwohnergemeinde.

2 Geschützte Mauern

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Mauern sind geschützt. Sie sind in der heutigen Art und Form zu erhalten.

² Pflege und Unterhalt obliegt den Eigentümern.

³ Renovationen sind in historisch korrekter Form vorzunehmen. Ist ein Abbruch unumgänglich, so hat die Ersatzmauer Lage, Höhe und Gestaltung der alten Mauer zu übernehmen.

⁴ Renovationen und Ersatzmauern bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

3 Geschützte archäologische Fundstellen

Durch die Kulturdenkmäler-Verordnung sind die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen geschützt. Bei Bauvorhaben, die im Perimeter der archäologischen Fundstellen liegen, braucht es die Zustimmung zum Baugesuch durch die Kantonsarchäologie.

4 Geschützte Bäume und Baumgruppen

¹ Die im Bauzonenplan und im Gesamtplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt.

² Müssen sie aus wichtigen Gründen oder krankheitshalber entfernt werden, so ist in geeigneter Weise ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

³ Für das Fällen der Bäume ist eine Bewilligung des Gemeinderats auf Antrag der Umweltbehörde, welche das Objekt begutachtet und über die Ersatzpflanzung befindet, erforderlich. Die Kosten für die Ersatzpflanzung gehen zulasten der Einwohnergemeinde.

5 Pflichtbäume in der Kernzone II

¹ In der Kernzone II (ehemalige Hofstattzone) hatte die Baubehörde (bisher), in Baubewilligungen höhere Ausnutzung zugelassen, dafür aber im Gegenzug verfügt, dass die jetzt im Bauzonenplan eingezeichneten Pflichtbäume dauerhaft zu erhalten sind und abgestorbene Bäume durch Hochstammobstbäume ersetzt werden müssen.

² Die Baubehörde führt das entsprechende Register und überwacht die Einhaltung der erlassenen Verfügungen und setzt dies durch.

§ 29 Quellschutzzone für Dorfbrunnenquellen

1 Massgebliche Gesetzgebung

Massgebend für den Schutz der Dorfbrunnenquellen sind die einschlägigen und anwendbaren Vorschriften gemäss:

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) (814.20) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) (814.201) vom 28. Oktober 1998.

2 Zweck

¹ Die Zone dient dem Zweck, die von der Einwohnergemeinde gefassten Dorfbrunnen-Quellen gegen alle schädlichen Einflüsse hygienischer, bakteriologischer und chemischer Art sowie vor baulichen Eingriffen, welche die Schüttungsmenge und die Qualität beeinträchtigen könnten, zu schützen.

² Dorfbrunnen sind Teil des Notwasserkonzepts Rodersdorf.

3 Verantwortlichkeiten

Die Baubehörde ist für den Schutz der Dorfbrunnenquellen zuständig. Sie hat die Werk-Wasserkommission beizuziehen.

4 Unterteilung

Die Zone zum Schutz der Dorfbrunnenquellen ist aus hydrogeologischen Überlegungen unterteilt in:

- Fassungsbereich
- empfindlicher Bereich
- wenig empfindlicher Bereich

5 Fassungsbereich

¹ Bauliche Nutzung

Die Baubehörde hat die Werk-Wasserkommission bei Baugesuchen im Fassungsbereich Bereich beizuziehen.

Zugelassen sind Anlagen, die der Fassung der Quellen dienen.

Kanalisationsleitungen und Kanalisationsanschlüsse sind nicht zulässig.

Vorhandene Bauten und Anlagen sind von diesem Bauverbot nicht tangiert, sofern sie den allgemeinen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen und unterhalten werden.

Änderungen und Unterhaltsarbeiten an bestehenden Bauten und Anlagen werden durch die Baubehörde, auf Antrag der Werk-Wasserkommission bewilligt, wenn die Anforderungen zum Schutz der Quellen erfüllt sind.

Bei Neu- und Umbauten sind durch die Baubehörde, auf Antrag der Werk-Wasserkommission die notwendigen Massnahmen zu verlangen.

Über die Entfernung von Bauten und Anlagen, welche die Quellen unmittelbar gefährden, entscheidet die Baubehörde auf Antrag der Werk-Wasserkommission nach Anhörung der betroffenen Eigentümer.

² Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten
Gemäss GSchG: 5. Abschnitt, Art. 22.

³ Landwirtschaftliche Nutzung
Erlaubt ist Graswirtschaft.

6 Empfindlicher Bereich

¹ Bauliche Nutzung

- Die Baubehörde hat die Werk-Wasserkommission bei Baugesuchen im empfindlichen Bereich beizuziehen.
- Kanalisationsleitungen und Kanalisationsanschlüsse sind nicht zulässig.
- Die Fundationskote darf maximal 3 m unter Oberkante des Terrains liegen.
- Die Hinterfüllung von Gebäuden hat jeweils bis an das Bauwerk oder dessen Sickerpackung zuoberst mit verdichtetem, lehmigem, undurchlässigen Material zu geschehen. Das am Gebäude anfallende Sickerwasser darf nicht wieder in den Untergrund versickert werden.
- Für Ramm- und Bohrpfählung, Injektionen und Dichtungswände, Erdwärmesonden und -kollektoren bestimmt die Baubehörde die Auflagen.
- Die Parkplätze an der Oberdorfstrasse, die im Einzugsgebiet liegen, können erhalten bleiben, wenn entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden.

² Wassergefährdende Flüssigkeiten
Gemäss GSchG 5. Abschnitt, Art. 22.

³ Landwirtschaftliche Nutzung
Die Nutzung als extensive genutzte Wiese ist zulässig.

7 Wenig empfindlicher Bereich

¹ Die Fundationskote von Bauten darf maximal 4 m unter OK Terrain liegen. Die Baubehörde kann nach Anhörung der Werk-Wasserkommission Ausnahmen bewilligen.

² Für Ramm- und Bohrpfählung, Injektionen und Dichtungswände, Erdwärmesonden und -kollektoren bestimmt die Baubehörde auf Antrag der Werk-Wasserkommission die Auflagen.

³ Die Versickerung von Abwasser einschliesslich Meteorwasser ist nicht zulässig.

⁴ Kanalisationsleitungen und -anschlüsse haben den für die Grundwasserschutzzone geltenden Dichtigkeitsvorschriften zu entsprechen.

8 Kontrollen

¹ Dichtungsprüfungen von bestehenden Leitungen sind in periodischen Abständen (mindestens alle 10 Jahre) durchzuführen. Die Einwohnergemeinde führt den entsprechenden Kontrollplan und erteilt die entsprechenden Prüfaufträge.

² Die Einwohnergemeinde ordnet die periodisch auch die Überprüfung der Bauten an. Mängel sind innert einem Jahr nach der Prüfung zu beheben. Wenn unmittelbare Gefahr einer Quellwasserverschmutzung besteht, sind die notwendigen Reparaturen sofort durchzuführen.

³ Die Kontrolle der Wasserqualität der Dorfbrunnen erfolgt mittels regelmässiger Wasserqualitätskontrollen im Auftrag der Werk-Wasserkommission.

9 Vollzug

Die Werk-Wasserkommission verfasst für die Grundeigentümer ein Merkblatt bezüglich des Vorgehens bei Baugesuchen.

§ 30 Erdsonden und Erdwärme

¹ Erdwärmenutzung ist gestattet, sofern der Nachweis erbracht ist, dass der Grundwasserstrom nicht beeinträchtigt wird.

² Gesuche bezüglich der Erdwärmenutzung bedürfen der Genehmigung durch die kantonale Behörde.

³ In der Schutzzone ‚Dorfbrunnenquellen‘ ist Erdwärmenutzung nicht zulässig (siehe Abgrenzungen der Schutz zonen im Bauzonenplan).

§ 31 Solaranlagen

1 Grundsatz

Solaranlagen auf Dächern müssen sich in Gestalt und Farbe harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

2 Flächenbegrenzung

Es besteht (gemäss KBV § 64 Abs.4) keine Begrenzung bezüglich der Flächen.

3 Solaranlagen in der Kernzone I

¹ Auf den Dächern der Kernzone I die der Strasse zugewandt sind, sind Solaranlagen nicht zulässig.

² Für Anlagen, die sich in Gestalt und Farbe nicht von der traditionellen Dachlandschaft unterscheiden lassen, können Ausnahmen bewilligt werden.

§ 32 Private Erschliessungsstrassen

1 Private Erschliessungsstrasse Typ A

¹ Bestehende private Erschliessungsstrassen vom Typ A sind Strassen, die eine eigene Parzelle bilden.

² Bei künftigen Bauzonenerschliessungen mit vier und mehr Wohneinheiten/Gebäude ist die Strasse entsprechend der einschlägigen Normen zu planen und als eigene Parzelle auszuscheiden.

³ Private Erschliessungsstrassen können an die Gemeinde abgetreten werden, wenn sie a) den geltenden Normen entsprechend erstellt wurde und in gutem Zustand sind und b) vier oder mehr Wohneinheiten/Gebäude erschlossen werden.

2 Private Erschliessungsstrasse Typ B

Private Erschliessungsstrassen, die keine eigene Parzelle bilden, können nicht an die Gemeinde abgetreten werden.

V SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 33 Inkrafttreten/ Übergangsrecht

1 Inkrafttreten

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

2 Anwendung

Das Zonenreglement findet auf alle Verfahren Anwendung, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid bereits abgeschlossen sind.

§ 34 Altes Recht

1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 28. Januar 2008, RRB Nr. 2008/120 und die Folgeplanung zum Erschliessungsplan Rodersdorf vom 3. Dezember 2013, RRB Nr. 2013/2240 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage vom

Vom Gemeinderat beschlossen am

Gemeindepräsidentin:

Leiterin der Verwaltung:

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt

.....

Mit Beschluss Nr. vom

Der Staatsschreiber:

.....