

Gemeinde Böckten

Zonenreglement Siedlung

Teilrevision



Inhalte dieser Mutation:

Neu aufgenommene Artikel und Elemente, die Bestandteil der Mutation sind
~~Im Zuge der Mutation gestrichene Artikel und Elemente~~

Stand: Beschluss EGV

Projekt: 058.05.0685
25. April 2017

Erstellt: PPF Geprüft: VME Freigabe: VME
S:\058\05\0685\058_ZRS_Teilrevision.docx



3. Zonentabelle

Zonenart	Kernzone	Wohnzone		Wohn-/ Geschäftszone		Gewerbezone		
Zonenbezeichnung	K2	W1A W1Q	W1B	WG2	WG2- E	G1 G1A	G2	G3
Richtgrösse Vollgeschosszahl (siehe Art. 4.2)	2	1		2		frei		
Zulässige Wohnungen	frei	frei		frei		Art. 5.3.1		
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4.1.2)	50	25		25		frei		
Maximale Fassadenhöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 4.3.2)	7.50 1)	6.50 4.50	5.70 4.00	7.50 1)		frei		
Maximale Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 4.3.3)	17.0	10.50	10.20	11.50		9.0	14.0	16.0
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 4.3.7)	frei	25.0		30		frei		
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptbauten	Sattel 40° Art. 5.1.8	frei	Schrägdach 20° Art. 5.7.3	frei		frei		
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Nebenbauten	frei Art. 5.1.8	frei		frei		frei		
Dachaufbauten	Zulässig Art. 5.1.8	zu- lässig Art. 5.2.4 Art. 5.2.5	zu- lässig Art. 5.2.4 Art.5.7.3	Zulässig Art. 5.2.4 Art. 5.2.5		zulässig innerhalb Gebäudeprofil		
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 4.8)	III	II	II	II	III	III		
Spezifische Reglementsartikel	4 5.1 6	4 5.2/5.7.4 6	4 5.2/5.7 6	4 5.2 6		4 5.3 6		

4.8 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

2

~~Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.~~

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Kernzone	K2	III
Wohnzonen	W1A, W1B, W1Q	II
	W2	II
Wohn-/Geschäftszone	WG2	II
Wohn-/Geschäftszonen mit mässig störenden Betrieben	WG2-E (5.2.2 Abs. 2)	III
Gewerbebezonen	G1, G1A, G2, G3	III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	
- Nr. 2, Nr. 5		II
- Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 6		III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

Die Abgrenzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.

3

~~Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist im Zonenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.~~

4.9 Quartierplanung

1

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von RBG §§ 37 bis 47 ist in jeder Bauzone möglich.

2

Wenn die nachfolgenden Bestimmungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Maximal zulässige Bebauungsziffer: K2: 50 %, W1A, W1B: 30 %; WG2, WG2-E: 30 %.
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann soweit abgewichen werden, als der Zonencharakter noch gewahrt bleibt
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- Gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild

5.2 Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen

5.2.2 Nutzungsart in Wohn-/Geschäftszonen

1

Als wenig störende Betriebe gelten beispielsweise Geschäfte, Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

2

~~Dort wo der Wohn-/Geschäftszone die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist, sind auch mässig störende Betriebe zugelassen.~~ In den im Zonenplan ausgeschiedenen Wohn-Geschäftszonen mit mässig störenden Betrieben (WG2-E) sind im Sinne § 21 Abs. 3 RBG auch mässig störende Betriebe zugelassen. Bezüglich der zugelassenen Betriebsarten und der Emissionsbegrenzung gelten die Bestimmungen der Kernzone (Art. 5.1.1).

5.7 Spezielle Vorschriften für das Gebiet Golchen (W1B)

5.7.1 Lärmschutzwall Golchen

1

~~Als Lärmschutz für die Wohnzone W1B (Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV) muss an dem im Zonenplan eingezeichneten Standort (südlicher Rand der ÖW-Zone) ein Erdwall errichtet sein.~~

2

~~Der Erdwall muss eine Kronenhöhe von 414.00 m.ü.M. einhalten und auf der West- und Ostseite in den Hang eingebunden sein. Die im Lärmgutachten vom 21. Dezember 1995 ermittelte Lärmschutzwirkung muss gewährleistet werden.~~

3

~~Bauten in der Wohnzone W1B dürfen nur bewilligt werden, wenn der Lärmschutzwall vorhanden ist.~~

4

~~Der Lärmschutzwall ist Bestandteil der Strassenerschliessungsanlage.~~

5

~~Der Lärmschutzwall muss harmonisch in die Umgebung eingepasst und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen begrünt bleiben sowie naturnah gepflegt werden. Das Golchenbächli muss soweit als möglich als offenes Gewässer erhalten bleiben.~~

5.7.2 Bauverbot für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen

~~Für den im Zonenplan mit der Signatur Bauverbot überlagerten Teil der Zone W1B können die massgebenden Planungswerte der Lärmschutzverordnung (LSV) nicht eingehalten werden. Es dürfen deshalb in diesem Bereich keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (im Sinne LSV) erstellt werden.~~

5.7.1 Spezielle Vorschriften für den Lärmschutz in der Wohnzone W1B

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes gemäss Lärmschutzverordnung gelten in der Wohnzone W1B nachfolgende speziellen Vorschriften für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen (im Sinne LSV):

- Die Firstrichtung muss in Richtung Ost - West verlaufen (Abweichung $\pm 10^\circ$ zulässig).
- Auf der südlichen Dachhälfte sind jegliche Dachöffnungen (Dachaufbauten, Kleingauben, Dachflächenfenster, Terrassen etc.) unzulässig.
- Bauten, die nur anteilig in der Zone W1B liegen müssen vollumfänglich die strengeren Gebäudeprofilvorschriften der Zone W1B einhalten.

5.7.2 Nutzungserhöhung

Die im Rahmen der Baulandumlegung Golchen für Lärmschutzwall, Bauverbotsbereich und Grünanlage entschädigungslos abgetretenen Landanteile dürfen für die Berechnung der baulichen Nutzung berücksichtigt werden. Die effektive Bebauungsziffer darf sich dabei höchstens auf 30 % erhöhen.

5.8 Gefahrenzonen

5.8.1 Gefahrenzonen allgemein

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 ein uneingeschränktes Bauverbot für sämtliche bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen. Im Sinne von § 46 Abs. 3 RBV können Parzellenteile, welche in der Gefahrenzone erheblicher Gefährdung liegen, in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

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.

5.8.2 Gefahrenzone Überschwemmung

1

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

2

Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind:

- Ü1: 0.25 m
- Ü2: 0.50 m

– Ü3: 0.75 m

– Ü4: 1.00 m

Die Hochwasserkoten werden gemessen ab dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) überschwemmt werden kann. Bei geschlossenen Mulden und Terrain einschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

3

Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind so auszugestalten, dass keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

4

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

5

Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden und Gebäudehöhe ab der Kote des geschütteten Geländes, jedoch höchstens ab der massgebenden Hochwasserkote, gemessen.

6

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann die Baubewilligungsbehörde auf begründeten Antrag des Gemeinderates in Kernzonen Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 3 und 4 aus Gründen des Ortsbildschutzes gewähren. In der Kernzone sind Aufschüttungen des Geländes zum Hochwasserschutz auf den strassenzugewandten Seiten nicht zulässig.

5.8.3 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.

Beschlüsse, Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:

Referendumsfrist: bis

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe vom bis

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber: