



OBERDORF BL

Zonenvorschriften Siedlung inkl. Ortskern

Zonenreglement Siedlung

Stand: öffentliches Mitwirkungsverfahren

Beschluss Gemeinderat: 20. Juni 2022, Freigabe für öffentliches Mitwirkungsverfahren



Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Edith Binggeli-Strub, Denise Binggeli

Status

Freigabe durch Gemeinderat für öffentliches Mitwirkungsverfahren, 20. Juni 2022

Datum

Stand 4. August 2022

Datei-Name

47025_Reg02_ZR_Synopse_20220613_VorlageGR.docx

Inhaltsverzeichnis

A. Erlass	2
B. Einleitung	3
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	3
C. Zonentabelle (inklusive Ortskern)	4
§ 2 Zonenparameter	4
D. Allgemeine Bauvorschriften (Gebäudeprofil)	6
§ 3 Massgebendes Terrain (IVHB)	6
§ 4 Anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB)	6
§ 5 Überbauungsziffer (IVHB)	8
§ 6 Grünflächenziffer (IVHB)	10
§ 7 Nutzungsübertragung	10
§ 8 Fassadenflucht (IVHB)	11
§ 9 Fassadenlinie (IVHB)	12
§ 10 projizierte Fassadenlinie (IVHB)	12
§ 11 Fassadenhöhe (IVHB)	13
§ 12 Abgrabungen am Gebäude	15
§ 13 Ermittlung des Gebäudeprofils	16
§ 14 Geschosszahl	17
§ 15 Technisch bedingte Aufbauten	18
§ 16 Versetzte Bauweise, vorgelagerte Klein- und Anbauten	18
§ 17 Gebäudelänge (IVHB)	19
§ 18 Klein- und Anbauten (IVHB)	20
§ 19 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten (IVHB)	21

E.	Allgemeine Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung	22
§ 20	Allgemeine Einpassung	22
§ 21	Dachformen ausserhalb Kernzone	23
§ 22	Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausserhalb Kernzone	24
§ 23	Attikageschosse	25
§ 24	Aussenantennenanlagen / Reklameeinrichtungen	26
§ 25	Abgrabungen und Aufschüttungen zur Terraingestaltung	27
§ 26	Umgebungsgestaltung	27
§ 27	Einfriedigungen	28
§ 28	Parkierung und Abstellplätze	28
F.	Sondernutzungsplanung / Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern.....	29
§ 29	Quartierplanungen	29
§ 30	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	30
§ 31	Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 29 und § 30	31
G.	Zonenspezifische Bestimmungen.....	32
§ 32	Kernzone.....	32
§ 33	Bauweise und Gestaltung in der Kernzone	33
§ 34	Fassadengestaltung Kernzone	34
§ 35	Dachform / Dachgestaltung Kernzone	35
§ 36	Bauteile auf dem Dach in der Kernzone	36
§ 37	Gebäudekategorien Kernzone (inkl. geschützte und erhaltenswerte Bauten ausserhalb Kernzone)	38
§ 38	Vorplatzbereiche Kernzone	40
§ 39	Zentrumszone	42
§ 40	Wohnzonen	42
§ 41	Wohn- und Geschäftszone	43
§ 42	Gewerbezone	44
§ 43	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zone)	45
§ 44	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	46

H.	Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte	47
	§ 45 Schutzzone "Freihaltung"	47
	§ 46 Naturschutzzonen	49
	§ 47 Schutzobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Brunnen, Sonderstandorte)	50
	§ 48 Hecken	51
	§ 49 Aussichtsschutzzone	51
	§ 50 Gewässerraum.....	52
I.	Schlussbestimmungen	53
	§ 51 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	53
	§ 52 Vollzug	54
	§ 53 Inkrafttreten	55
J.	Beschluss	56

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

Vorbemerkungen (ZR Siedlung und TZR Ortskern)	Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis	
Wo Teile der Zonenvorschriften bereits mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt sind, wird im Reglementstext orientierungshalber auf die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen. <u>Sämtliche in Kursivschrift und unterstrichen dargestellten Texte sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV bzw. aus der RBV vom 8. Januar 1998 und deshalb nicht Gegenstand des Reglementsbeschlusses.</u> Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen. Verwendete Gesetzesabkürzungen (nur TZR Ortskern) RBG Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998, SGS 400 RBV Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998, SGS 400.11 LSV Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, SR 814.41 EG ZGB Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006, SGS 211 DHG Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 SGS 791	Gesetzliche Grundlagen Bund (Auswahl) GSchG Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991 GSchV Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998 LRV Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 LSV Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 NHG Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966 RPG Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Teilrevision vom 03. März 2013) RPV Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 USG Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983 WaG Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991 WaV Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 Gesetzliche Grundlagen Kanton KV Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 ArchG Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesezt) vom 11. Dezember 2002 ArchVo Verordnung zum Archäologiegesezt vom 22. November 2005 DHG Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992 EG ZGB Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006	

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	EnGV Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005 GwSG Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003 NLG Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 RBG Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998 RBV Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998 USG BL Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991 kWaG Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998 kWaV Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998 WBauG Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004	
	A. Erlass	
Die Einwohnergemeinde Oberdorf erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 das Zonenreglement Siedlung resp. das Teilzonenreglement Ortskern.	Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und der dazugehörenden Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Oberdorf das nachfolgende Zonenreglement Siedlung.	Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind unter "Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis" in diesem Reglement aufgeführt. Im Reglementstext <i>kursiv und unterstrichen</i> dargestellte Bestimmungen sind wörtliche Wiederholungen von Bestimmungen aus der kantonalen Rahmengesetzgebung (RBG / RBV). Diese Bestimmungen sind vollständigheitshalber ins Reglement aufgenommen worden, sind jedoch nicht Gegenstand der Beschlussfassung

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	B. Einleitung	
§ 1 Zweck, Geltungsbereich	§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	
¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus: - dem Zonenplan Siedlung - dem Zonenreglement Siedlung Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet. ² Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung, exkl. Ortskern. Es gliedert sich in verschiedene Zonen. ³ Die Zonenvorschriften Siedlung finden Anwendung im Siedlungsgebiet, exkl. Ortskern.	¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan Siedlung (1:2'000) und dem Zonenreglement Siedlung. ² Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine häusliche Bodennutzung und geregelte Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs. ³ Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter Zonenplan Siedlung im Zonenplan.	
§ 1 Zweck, Geltungsbereich (TZR Ortskern)		
¹ Die Teilzonenvorschriften Ortskern bestehen aus: Teilzonenplan Ortskern, Massstab 1:1'000, Teilzonenreglement Ortskern. ² Sie bezwecken die sinnvolle Erhaltung und behutsame Erneuerung des Ortskernes innerhalb der vorhandenen Strukturen. ³ Die Teilzonenvorschriften Ortskern gelten innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Ortskern. ⁴ Die im Teilzonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Teile dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften. ⁵ Die in der Beilage enthaltenen Skizzen dienen zur Erläuterung und sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	C. Zonentabelle (inklusive Ortskern)	
§ 9 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	§ 2 Zonenparameter	
§ 16 Nutzungsmasse und Gebäudeprofilvorschriften (TZR Ortskern)		
¹ Für Neu- und Ersatzbauten in der Kernzone gelten die folgenden Nutzungsmasse und Gebäudeprofilvorschriften (Tabelle nachfolgend) ² Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen. ³ Bei Umbauten und Ersatzbauten von bestehenden, ortstypischen Gebäuden können Abweichungen von Nutzungsmasse und den Gebäudeprofilvorschriften zugelassen werden, wenn der bisherige Gebäudekubus beibehalten wird und damit wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes erhalten bleiben.		

Zone	IVHB (RBV) / NEU	K3 fällt weg	K2 bisher	IVHB K2	IVHB Z (neu)	W1 bisher	IVHB W1	W2a fällt weg	W2 bisher	IVHB W2	IVHB W3 (neu)	WG2 fällt weg	WG3 bisher	IVHB WG3 wenig stö- rend	IVHB WG3 mässig störend	G2 fällt weg	G2a fällt weg	G3a fällt weg	G3 bisher	IVHB G	IVHB öW+A	Zone für Sport- u. Freizeit- anlagen
Max. Vollgeschoss- zahl	Geschosszahl § 14 ZR	3	2	2	3	1	2	2	2	2	3	2	3	3	3	frei	frei	frei	frei	--	--	--
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	2	3	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	gem. § 23 RBG	gem. § 23 RBG	gem. § 23 RBG	gem. § 23 RBG	gem. § 23 RBG	--	--
Max. Bebauungsziffer in %	Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbau- ten § 5 ZR	45 %	45 %	45 %	35 %	30 %	30 %	25	27 %	28 %	28 %	27	25 %	28 %	28 %	frei	frei	frei	frei	frei	frei	10 %
Maximale Fassaden- höhe in m - ab tiefstem Terrainpunkt - ab höchstem Terrainpunkt	Max. Fassadenhöhe in m § 11 ZR	40.50	7.50	7.50	10.50	6.50 4.50	7.00	8.00 7.50	8.00 7.50	8.00	10.50	8.00 7.50	10.50 10.00	10.50	10.50	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
	Max. Höhe Dachkonstruktion ab Fas- sadenhöhe (Wohnbauzonen) - § 13 ZR (Ermittlung des Gebäudeprofils)	innerhalb Dachnei- gung	Innerhalb Dachnei- gung	7.00 / innerhalb Dachnei- gung	4.50		4.00			4.00	4.00			4.50	4.50					--	frei	--
Maximale Gebäude- höhe in m	Max. Gebäudehöhe ab massgeben- dem Terrain - § 13 ZR (Ermittlung des Gebäudeprofils)	-	-	--	--	11.00		11.50	11.50	--	--	12.50	14.50	--	--	8.00 3)	8.00 4)	11.00 4)	11.00 3)	11.00	frei	8 m
Maximale Gebäude- länge für Hauptbau- ten in m	Max. Gebäudelänge in m § 17 ZR			frei	frei	20.00	20.00	25.00	25.00	25.00	35.00	35.00	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform Hauptbauten	Zulässige Dachform Hauptbauten § 21 ZR (Wohnbauzonen) § 35 ZR (Kernzone)	Satteldach 4)	Satteldach 1)	Satteldach ¹	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	Sattel- Walmdach	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	Sattel- Walmdach	Sattel- Walmdach	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	Sattel- Walmdach	Sattel- Walmdach	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachneigung Haupt- bauten	Dachneigung für Hauptbauten § 21 ZR (Wohnbauzonen) § 35 ZR (Kernzone)	38° - 48°	38° - 48°	35° - 46°	gem. § 21	min. 20°	gem. § 21	min. 20°	min. 20°	gem. § 21	gem. § 21	min. 20°	min. 20°	gem. § 21	gem. § 21	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Zulässigkeit von Dachaufbauten / Dacheinschnitte	Dachaufbauten / Dacheinschnitte Hauptbauten § 22 (Wohnbauzonen) § 36 (Kernzone)	min. 35° ²⁾	min. 35° ²⁾	zulässig	zulässig bei Dach- neigung 30°	zulässig	zulässig bei Dach- neigung 30°	zulässig	zulässig	zulässig bei Dach- neigung 30°	zulässig bei Dach- neigung 30°	zulässig	zulässig	zulässig bei Dach- neigung 30°	zulässig bei Dach- neigung 30°	innerhalb Gebäude- profil	innerhalb Gebäude- profil	innerhalb Gebäude- profil	innerhalb Gebäude- profil	innerhalb Gebäude- profil	zulässig	zulässig
	Grünflächenziffer (GZ) § 6 ZR			4%	4%		--			--	--			--	--					5%	--	--
	Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) gem. LSV			ES III	ES III		ES II			ES II	ES II			ES II	ES III					ES III	gem. § 43	ES III
Gebäudeprofil für Klein – und Anbauten (als Bestimmung im ZR)																						
Dachneigung ange- baute Nebenbauten	Dachneigung für Klein- und Anbauten § 35 ZR (Kernzone)	min. 20°	min. 20°	gem. § 35 Abs. 5	frei		frei			frei	frei			frei	frei					frei	frei	frei
Fassadenhöhe Ne- benbauten - ab höchsten Punkt gew. Terrain	Gebäudeprofil ²⁾ : Fassaden- / Gebäude- höhe in m für Klein- und Anbauten § 18 ZR	3.50	3.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50					frei	frei	frei
	Gebäudelänge in m für Klein- und An- bauten § 18 ZR			frei	frei		frei			frei	frei			frei	frei					frei	frei	frei
Nutzungsfreie Neben- bauten (gem. ZR alt § 6 Abs. 2 Bst. a))	Überbauungsziffer für Klein- und An- bauten § 18 ZR	8	8	10 %	10 %		10 %			10 %	10 %			10 %	10 %					frei	frei	frei

1) zulässige Dachformen Kernzone: auf Eckbauten und freistehenden Hauptbauten sind auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig, § 34 Abs. 4 ZR.

2) Messpunkt Gebäude-/ Fassadenhöhe bei Klein- und Anbauten: ab höchstem Punkt des massgebenden Terrains.

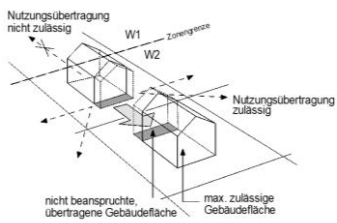
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	D. Allgemeine Bauvorschriften (Gebäudeprofil)	
	D.1 Definition der baulichen Nutzung	
§ 12 Abs. 1 Ermittlung des Gebäudeprofils (gewachsenes Terrain) § 7 Gewachsenes Terrain (TZR Ortskern)	§ 3 Massgebendes Terrain (IVHB)	
<u>¹ Als gewachsenes Terrain gilt:</u> a) <u>der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder</u> b) <u>der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.</u> <u>Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt (§ 8 RBV).</u>	<u>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.</u> <u>² Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.</u>	§ 8 IVHB RBV
§ 10 Parzellenfläche für Bauliche Nutzung	§ 4 Anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB)	
<u>¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend (§ 46 RBV).</u> ² Parzellenteile ausserhalb der Bauzone dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden (§ 46 RBV). ³ Parzellenteile, die in der Uferschutzzone liegen, können ganz in die Nutzungsberechnung einbezogen werden (§ 46 RBV).	<u>¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.</u> ² Parzellenteile, die mit Gewässerräumen, Schutzzonen "Freihaltung", Vorplatzbereichen überlagert sind, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden. Hingegen können Schutzzonen "Freihaltung" und Naturschutzzonen, die im Zonenplan einer Grundzone zugeordnet sind, nicht bei der Nutzungsberechnung miteinbezogen werden.	§ 46 IVHB Abs. 1 RBV Parzellenteile ausserhalb der Bauzonen (z.B. Waldareal, Landwirtschaftszone) können nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

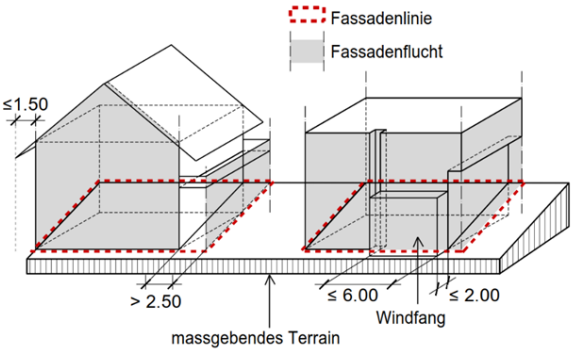
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
⁴ 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 (§ 50 RBV). ⁵ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde (§ 46 RBV). Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.	³ <u>Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Bauten, die dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung tragen, können in einem Baukörper zusammengefasst werden. Es gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.</u> ⁴ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.	§ 50 Abs. 1 RBV im Sinne § 46 IVHB Abs. 3 RBV
§ 5 Parzellenfläche für bauliche Nutzung (TZR Ortskern)		
¹ <u>Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche oder Teilparzellenfläche innerhalb des Ortskernperimeters massgebend (§ 46 Abs. 1 RBV).</u> ² <u>Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden (§ 46 Abs. 2 RBV).</u> ³ Parzellenflächen im Bereich der überlagernden Vorplatz- und Hofstattbereiche dürfen in die Berechnung der Bebauungsziffer einbezogen werden. ⁴ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.		

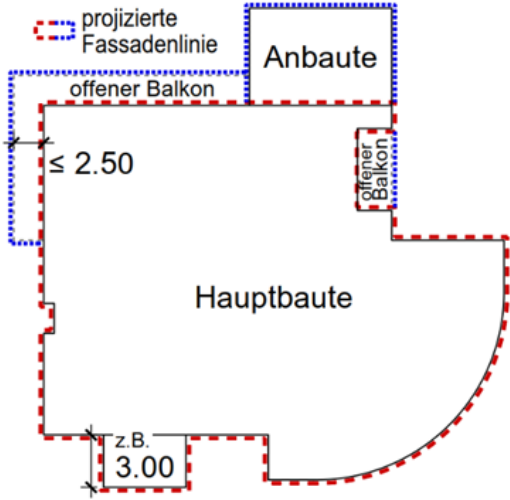
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 11 Bebauungsziffer <i>¹ 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 (§ 47 RBV).</i> ² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet: - nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, usw. bis zu 8 % der massgebenden Parzellenfläche - Vorspringende Dächer sowie ungedeckte vorspringende Balkone bis 1.0 m Ausladung - Aussentreppen (ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse), Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw. - Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten - in den Hang gebaute Bauten, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen. - In einem Hauptbaukörper untergebrachte Garagen bis zur halben Garagenfläche, jedoch max. 20 m² ³ Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden (§ 51 RBV). <i>⁴ Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden (§ 51 RBV).</i> <i>⁵ Sofern im Rahmen der Zonenvorschriften die bauliche Nutzung erhöht wird, hat der Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde zu überprüfen, ob die Baubeschränkungen aufzuheben sind (§ 51 RBV).</i>	§ 5 Überbauungsziffer (IVHB) <i>¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</i> <i><u>Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).</u></i> <i>² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.</i> ³ Die Überbauungsziffer wird in der Zonentabelle § 2 ZR für Hauptbauten und Klein- und Anbauten für die jeweiligen Zonen festgelegt.	§ 47 IVHB RBV Bei Parzellierungen sind die Bestimmungen von § 51 RBV zu berücksichtigen. Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie definiert (siehe § 8 - § 10 ZR). Aus dieser ist abzuleiten, dass sämtliche anrechenbare Gebäudeflächen über dem massgebenden Terrain liegen. Gebäudeteile wie: Aussentreppen (ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse), Pergolen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Dachvorsprung < 1.5 m gehören demzufolge nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten werden in § 19 ZR behandelt und ebenfalls nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

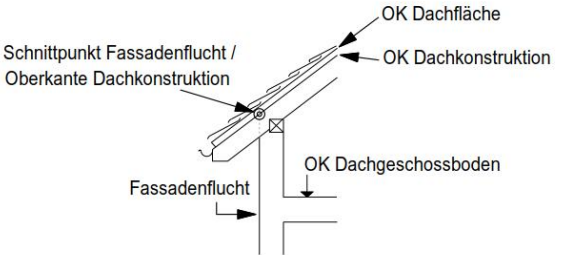
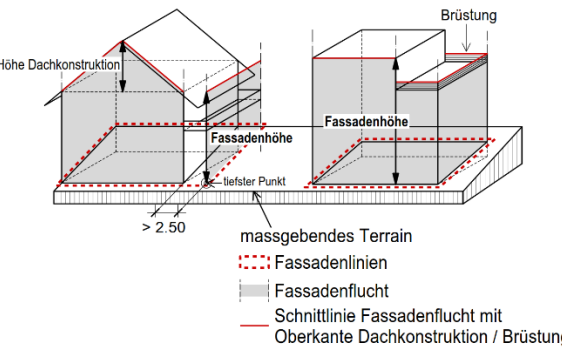
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

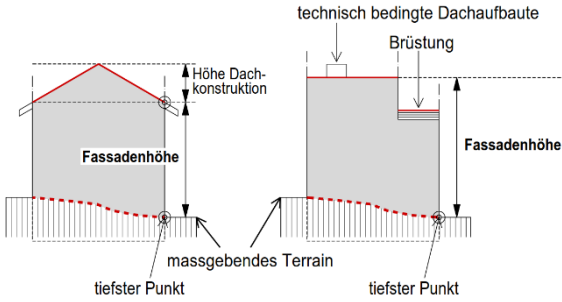
§ 6 Bebauungsziffer (TZR Ortskern)		
¹ <u>Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain (§ 47 Abs. 1 RBV).</u> ² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet: a) nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebenbauten und Gebäudeteile wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Lauben, Schöpfe etc. bis zu 8 % der massgebenden Parzellenfläche; b) innerhalb des oberirdischen Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Geschosszahl; c) vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung; d) Aussentreppen ohne Haupteinschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte etc.; e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten; f) in den Hang gebaute, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen; g) nachträgliche Aussenisolation an bestehenden Gebäuden.		

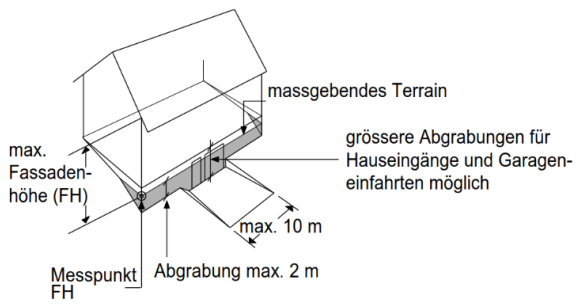
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	§ 6 Grünflächenziffer (IVHB)	
	¹ <u>Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</u> <u>Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche : anrechenbare Grundstücksfläche (GZ = aGrF : aGSF).</u> ² <u>Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.</u> ³ Die Grünflächenziffer wird in der Zonentabelle § 2 ZR für die entsprechenden Zonen festgelegt. ⁴ Der Gemeinderat kann Abweichungen vom Mass der Grünflächenziffer bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, sofern die Grünflächen aufgrund der Pflichtparkplätze nicht ausgewiesen werden können. Der Gemeinderat schlägt entsprechende Ausgleichsmassnahmen vor.	§ 48 IVHB RBV Voraussetzung für die Erfüllung der Kriterien "natürlich und/oder bepflanz" sind: Natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht und der eine natürliche Bepflanzung zulässt (die nicht dauernd auszutrocknen droht). Entsprechend können auch Flächen über einer Unterniveaubaute als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gelten, wenn eine genügend mächtige und bepflanzte Überdeckung vorhanden ist (im Sinne der Erläuterungen zum Konkordatstext zur IVHB). Im Sinne von § 19 ZR müssen die Unterniveaubauten mit einer Substratschicht von mind. 0.5 m überdeckt werden. Natürlich können auch Gartenflächen sein, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen werden, nicht aber Terrassen mit Steinplatten. Ebenso nicht natürlich sind Pflanzentröge. Keine anrechenbare Grünfläche sind auch Autoabstellplätze mit Rasengittersteinen, weil die Abstellfläche gemäss IVHB ausdrücklich ausgeschlossen wird. Ausgleichsmassnahmen können sein: Pflanzung von Bäumen bei der Parkierung, Parkplätze sind unversiegelt, das heisst mit waserdurchlässigem Material auszuführen u.ä.
	§ 7 Nutzungsübertragung	
	¹ Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart der Bauzonen W1, W2, W3 und den WG3-Zonen nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. ² Pro Parzelle darf max. 15% (relativ) der möglichen Nutzung gemäss Zonentabelle § 2 ZR, abgetreten bzw. zusätzlich beansprucht werden. ³ <u>Die Übertragung erfolgt durch die Bestellung von Dienstbarkeiten, die nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden können.</u>	§ 88 RBG  Gemeinden, welche die Nutzungsübertragung gestatten, haben einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster anzulegen, der Auskunft über die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene Ausnützung gibt (§ 88 Abs. 3 RBG).

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	D.2 Anwendbare Bestimmungen IVHB	
	§ 8 Fassadenflucht (IVHB)	
	¹ <u>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.</u> ² Folgende vorspringende Gebäudeteile werden bei der Fassadenflucht für Hauptbauten nicht berücksichtigt: – Vorspringende mindestens einseitig offene Balkone / Lauben bis 2.5 m Tiefe, auf max. der Hälfte des Gebäudeumfangs. Diese werden gem. § 18 ZR zu den Klein- und Anbauten gerechnet. – 1-geschossiger Windfang bis 2 m Tiefe und 6 m Breite ohne Terrassen- oder Balkonnutzung werden nicht zu den Klein- und Anbauten gerechnet. – Dachvorsprünge bei Hauptbauten bis 1.5 m Auskragung. Diese werden nicht zu den Klein- und Anbauten gerechnet. ³ Alle rückspringenden Gebäudeteile, auch unbedeutend rückspringende Gebäudeteile / Gebäudeeinschnitte, werden bei der Fassadenflucht berücksichtigt. ⁴ Bei Klein- und Anbauten gem. § 18 ZR sind alle Gebäudeteile über dem massgebenden Terrain zu berücksichtigen.	Die Definition der Fassadenflucht nimmt massgeblich Einfluss auf das Mass der anrechenbaren Gebäudefläche der Überbauungsziffer § 53a IVHB RBV / 53 b IVHB RBV Geeignetes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)  Überschreitungen der Massvorschriften unter Abs. 2 haben Einfluss auf die Fassadenflucht und entsprechend auch einen Einfluss auf die Überbauungsziffer. Balkone mit einer Tiefe über 2.5 m werden somit vollumfänglich der Mantelfläche der Hauptbaute zugewiesen. Hingegen wird lediglich der Anteil der Dachvorsprünge, der 1.5 m (Hauptbauten) bzw. 1.0 m (Klein- und Anbauten) überschreitet, der ÜZ der Hauptbaute resp. der Klein- und Anbauten zugerechnet. Es gilt zu beachten, dass die Grenzabstände und namentlich auch die Abstände bei Fassadeneinschnitten bzw. rückspringenden Gebäudeteilen in § 52 und § 53 ff. RBV, § 52 IVHB RBV auf kantonaler Stufe abschliessend geregelt sind.

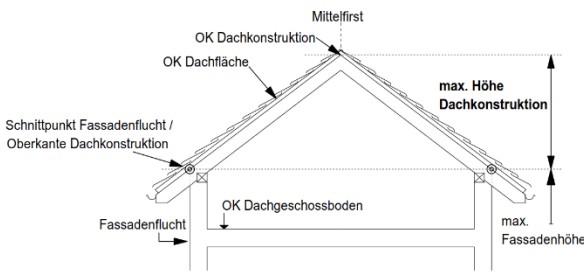
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <u>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</u>	Kommentarspalte (orientierend)
	§ 9 Fassadenlinie (IVHB)	
	<u>Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.</u>	§ 53b IVHB RBV
	§ 10 projizierte Fassadenlinie (IVHB)	
	<u>Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.</u>	§ 53c IVHB RBV Die projizierte Fassadenlinie ist massgebend für die Berechnung der anrechenbare Gebäudefläche bei der Bemessung der Überbauungsziffer.  Vorspringende bzw. rückspringende Gebäudeteile gem. § 8 Abs. 2 ZR werden bei der ÜZ der Hauptbaute nicht berücksichtigt.

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <u>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</u>	Kommentarspalte (orientierend)
	D.3 Definition des Gebäudeprofils	
§ 12 Abs 2, Ermittlung des Gebäudeprofils (Fassadenhöhe)	§ 11 Fassadenhöhe (IVHB)	
² Die Fassadenhöhe wird gemessen: a) 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. b) und ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren.	¹ <u>Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.</u> ² Die Fassadenhöhe wird in der Zonentabelle § 2 ZR für die jeweiligen Zonen festgelegt. ³ Die Fassadenhöhe wird am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains gemessen. ⁴ Bei Abgrabungen des massgebenden Terrains am Gebäude ist die max. zulässige Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung zu reduzieren.	^{§ 52j IVHB RBV} Dies bedeutet, dass die traufseitige Fassadenhöhe ab dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains auf der Talseite gemessen wird (= grösster Höhenunterschied).
§ 10, Abs. 1 Fassadenhöhe (TZR Ortskern) ¹ Die Fassadenhöhe bei Hauptbauten und mehrgeschossigen Lauben wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.		 Massgebendes Terrain siehe § 3 ZR bzw. § 8 IVHB RBV Max. Höhe der Abgrabungen am Gebäude siehe § 12 ZR. Es gilt zu beachten, dass Brüstungen gem. IVHB in die Fassadenhöhe einzubeziehen sind.
		

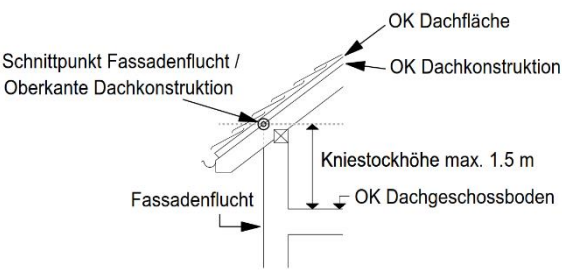
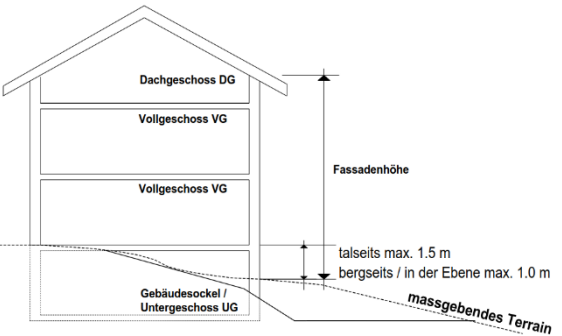
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
		 Ein fassadenbündiger Widerkehr (in der Kernzone nicht zulässig), die nicht den Bestimmungen einer Dachaufbaute gem. 22 ZR entsprechen, sind bei der Bemessung der Fassadenhöhe zu berücksichtigen

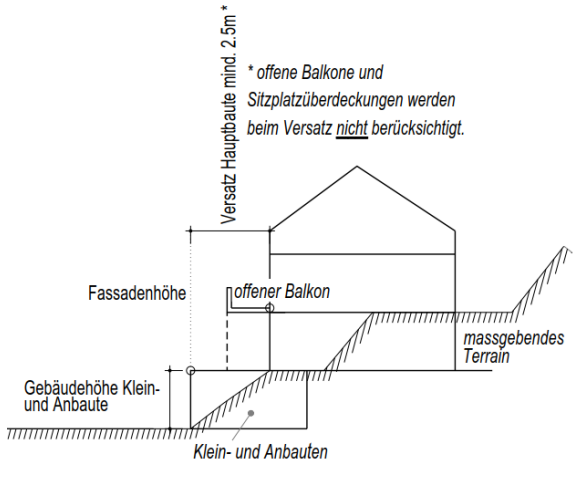
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 12, Abs. 4 Ermittlung des Gebäudeprofils	§ 12 Abgrabungen am Gebäude	 Unabhängig von der Grösse der Abgrabung liegt <u>der Messpunkt</u> für die Bemessung der Fassadenhöhe immer auf der Höhe des massgebenden Terrains. Die zulässige Fassadenhöhe ist um das Mass der Abgrabung zu reduzieren (gem. § 11 ZR).

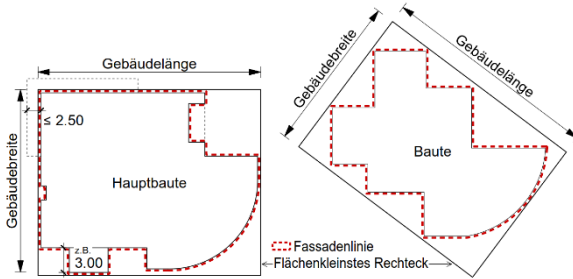
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <u>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</u>	Kommentarspalte (orientierend)

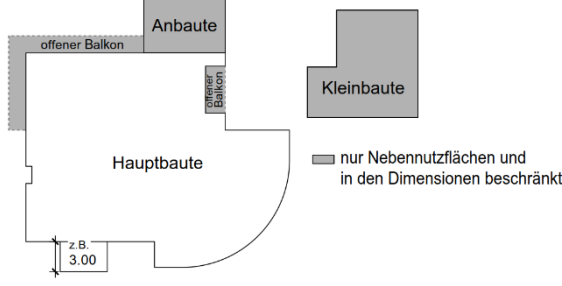
§ 12 Abs. 3 Ermittlung des Gebäudeprofils (Gebäudehöhe)	§ 13 Ermittlung des Gebäudeprofils	
3 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.	¹ Das Gebäudeprofil wird durch die zulässige Vollgeschosszahl (§§ 2, 14 ZR), die Fassadenhöhe (§ 11 ZR) und die max. zulässige Höhe der Dachkonstruktion (Abs. 2) und zusätzlich über die zulässige Maximalmasse für Dachneigung (§ 21 Wohnbauzonen, §§ 2, 35 Kernzone) bestimmt. ² Zulässige Höhe der Dachkonstruktion: Die zulässige Höhe über dem höchsten Punkt der Fassade (gem. § 11 ZR) bis Oberkante des höchsten Punktes der Dachkonstruktion wird in der Zonentabelle § 2 ZR für die jeweiligen Zonen festgelegt. Für Attikageschosse gelten die Massvorschriften gem. § 23 ZR. ³ Für die Gewerbezone und die Zone für Sport und Freizeitanlagen gelten abweichend von Abs. 1 und 2: Das Gebäudeprofil wird durch die max. Gebäudehöhe bestimmt. Die max. Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Abgrabungen des massgebenden Terrains am Gebäude ist die max. zulässige Gebäudehöhe um das Mass der Abgrabung zu reduzieren.	§ 2: Zonentabelle mit Zonenparameter bzw. Verweis auf entsprechende Bestimmungen im Zonenreglement. 

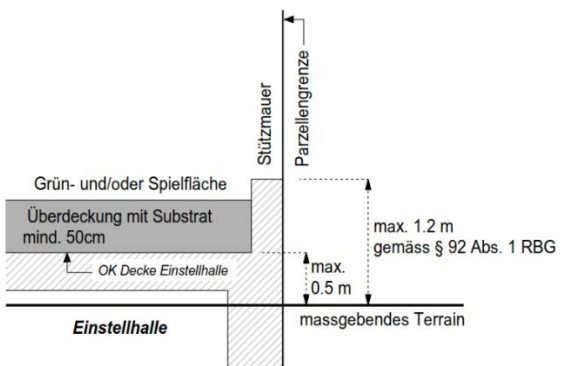
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

§ 9 Geschossezahl (TZR Ortskern)	§ 14 Geschossezahl	
¹ Die zulässige Vollgeschossezahl ergibt sich aus den spezifischen Zonenvorschriften (Kapitel 3.1). ² Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten.	¹ Die zulässige Vollgeschossezahl ergibt sich aus der Zonentabelle gem. § 2 ZR. ² Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Untergeschoss, welche talseits nicht mehr als 1.5 m, bergseits und in der Ebene nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten.	Abs. 1 gem. § 52 f IVHB RBV  Abs. 2 gem. § 52 g, h IVHB RBV  Skizze zu Abs. 2

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 12 Abs. 6 Ermittlung des Gebäudeprofils	§ 15 Technisch bedingte Aufbauten	
⁶ Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessung von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.	¹ Technisch bedingte, erhöhte Bauteile können das zulässige Gebäudeprofil überschreiten.	Zu den technisch bedingten Bauten gehören auch Masten und all jene Bestandteile von Mobilfunkanlagen, die auf dem Dach angebracht werden müssen (§ 19a RBG). Weiter sind gemäss § 104b RBG Solaranlagen grundsätzlich bewilligungsfrei (ausser Kernzone, Schutzzonen wie z.B. ISOS) und somit als technisch bedingte Bauten auf dem Dach zulässig, auch wenn sie die entsprechenden Höhenbeschränkungen (Attika, Dachkonstruktion) überschreiten.
§ 12 Abs. 5 Ermittlung des Gebäudeprofils	§ 16 Versetzte Bauweise, vorgelagerte Klein- und Anbauten	
⁵ 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.	¹ Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassadenhöhe und die Ermittlung des Gebäudeprofils (Höhe Dachkonstruktion) separat eingehalten werden. ² In Hanglagen können Kleinbauten (z.B. Autounterstand, Garage), dem Hauptbaukörper vorgelagert werden, wenn die Fassade der Hauptbauten bzw. der umschlossenen Bauteile dabei mind. 2.5 m hinter der Fassade der Klein- und Anbaute liegen. Die Masse der Gebäudeprofile können somit für die Klein- und Anbauten und die Hauptbaute separat ermittelt werden.	 Versatz Hauptbaute mind. 2.5m * * offene Balkone und Sitzplatzüberdeckungen werden beim Versatz <u>nicht</u> berücksichtigt. Fassadenhöhe offener Balkon Gebäudehöhe Klein- und Anbaute Klein- und Anbauten massgebendes Terrain

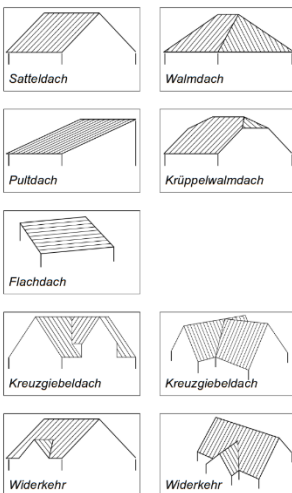
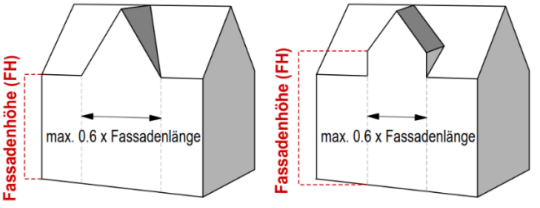
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 12 Abs 7, Abs. 8 Ermittlung des Gebäudeprofils ⁷ 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 wesentliche kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptkörper aufweisen. ⁸ Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss Zonentabelle § 9 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. Die Höhe der Zwischengebäude darf max. 3.5 m ab gewachsenem Terrain betragen. Eine zweigeschossige Bauweise der Zwischengebäude ist in der hinteren Hälfte der Gebäudetiefe zulässig.	§ 17 Gebäudelänge (IVHB) ¹ <u>Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.</u> ² Die Gebäudelänge wird in der Zonentabelle § 2 ZR für Hauptbauten und Klein- und Anbauten für die jeweiligen Zonen festgelegt. ³ Klein- und Anbauten, die als eingeschossige An- oder Zwischenbauten erstellt werden, werden in der Gesamtlänge der Hauptbauten nicht mitgerechnet.	§ 52a IVHB RBV. Die Gebäudelänge wird grundsätzlich für Hauptbauten und Klein- und Anbauten separat ermittelt. Daraus ist abzuleiten, dass die in § 8, Abs. 2 ZR definierten vorspringenden Gebäudeteile, die nicht in die Mantelfläche (projizierte Fassadenlinie) eingerechnet werden müssen, auch bei der max. Gebäudelänge nicht berücksichtigt werden müssen. Für Grenzabstände gelten jedoch die Bestimmungen § 52 und § 53 ff. RBV, § 52 IVHB RBV und § 57 IVHB (für Klein- und Anbauten, die auf kantonaler Stufe abschliessend geregelt sind).  Zu beachten sind die einzuhaltenden Gebäudeabstände, insbesondere für Hauptbauten gem. § 91 RBG

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 12, Abs. 10, Abs. 11 Ermittlung des Gebäudeprofils	§ 18 Klein- und Anbauten (IVHB)	
¹⁰ Bei An- und Nebenbauten, die gemäss § 11 nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden, darf die Fassadenhöhe max. 3.5 m, die Gebäudehöhe max. 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Bauten mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe. ¹¹ Im Rahmen der reglementarischen Bebauungsziffer gemäss § 9 ZR sind auch eingeschossige Anbauten bzw. Hauptbauerweiterungen, die Wohnzwecken dienen, möglich. Dabei gelten die Massvorschriften gemäss § 12, Abs. 10 ZR (Änderungen vom 07.12.2006)	¹ <u>Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.</u> ² <u>Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.</u> ³ Messpunkt für Gebäudehöhe / Fassadenhöhe: ab höchstem Punkt des massgebenden Terrains. ⁴ Es gelten folgende Massvorschriften für eingeschossige Klein- und Anbauten: – Überbauungsziffer: gem. Zonentabelle § 2 ZR – Grundfläche pro Baukörper: max. 36 m² – Fassadenhöhe: max. 3.5 m – Gebäudehöhe: max. 5.5 m – Gebäudelänge: frei ⁵ Zu den Anbauten werden auch gezählt: – Ein- und mehrgeschossig offene vorspringende Balkone / Lauben mit einer Tiefe von max. 2.5 m; – Ein- und mehrgeschossig rückspringende offene Balkone; – 1-geschossiger Windfang bis 2 m Tiefe und 6 m Breite, wenn die Dachfläche als Balkon genutzt wird; – Anteile der Dachvorsprünge bei eingeschossigen Klein- und Anbauten gem. Abs. 3, die das Mass der Tiefe von 1.0 m übersteigen. ⁶ Überschreitet die Summe der Flächen der Klein- und Anbauten das maximal zulässige Mass gem. Zonentabelle § 2 ZR, ist die überschrittene Fläche der Überbauungsziffer der Hauptbauten zuzuzählen. ⁷ Bei zulässigen Bauten zwischen Bau- und Strassenlinien müssen Vordächer mind. 0.3 m und tragende Teile bzw. Stützen mind. 0.3 m hinter der Strassenlinien liegen.	§ 57 IVHB RBV Klein- und Anbauten, die das definierte Mass nicht überschreiten, sind: Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Balkone und offene Lauben (die als unbedeutende vorspringende Gebäudeteile gelten bzw. die Massvorschriften einhalten). Pergolen, Stützmauern, Aussentreppen, äussere Lichtschächte, Dachvorsprünge bei Nebenbauten unter 1.0 m sind keiner Überbauungsziffer zuzuzählen.  In Hanglagen ist es sinnvoll bei eingeschossigen Kleinbauten den Messpunkt der Fassadenhöhe am höchsten Punkt des massgebenden Terrains zu definieren. Werden Balkone verglast, müssen sie der Überbauungsziffer der Hauptbauten zugerechnet werden. Dies betrifft z.B.: allseits offene Carports, Velounterstände in Leichtbauweise, Pergolen gem. § 54 RBV.
§ 8 Haupt- und Nebenbauten (TZR Ortskern)		
¹ Als Hauptbauten gelten alle dem Wohnen und Gewerbe dienenden Gebäude. ² Als Nebenbauten gelten nicht dem Wohnzweck dienende, freistehende oder am Hauptbauangebaute, unbeheizte Bauten und Gebäudeteile wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe etc. Nebenbauten haben sich gemäss Art. 2 in die bauliche Umgebung einzufügen.		
§ 10 Abs. 2 Fassadenhöhe Nebenbauten (TZR Ortskern)		
² Die Fassadenhöhe für Nebenbauten wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.		

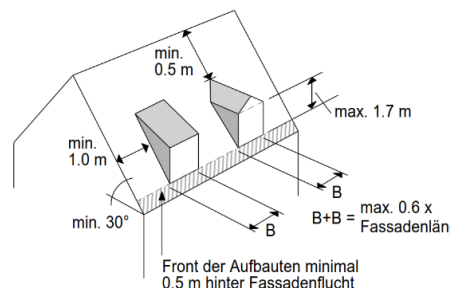
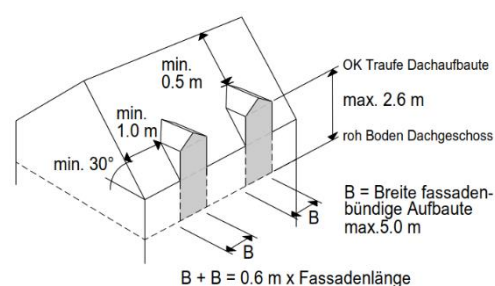
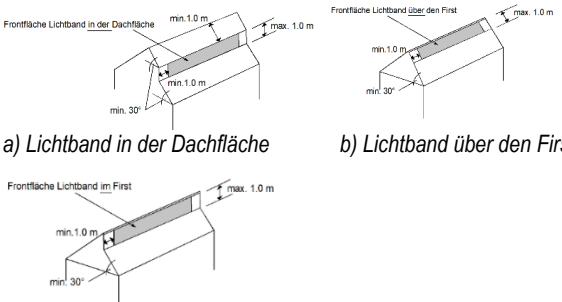
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	§ 19 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten (IVHB) <u>¹ Unterirdische Bauten, die entlang der Nachbargrenze unterhalb des massgebenden Terrains liegen, können an oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.</u> <u>² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.</u> ³ Unter-Niveau-Bauten sind Gebäude, die höchsten 0.5 m (ab Oberkante Decke) über das massgebende Terrain, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Unter-Niveau-Bauten müssen mit mindestens 0.5 m Substrat überdeckt als Grün- und / oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden.	§ 65 IVHB, RBV Aus der Bestimmung ergibt sich, dass unterirdische Bauten und Unter-Niveau-Bauten, in Berücksichtigung der Bestimmungen zur projizierten Fassadenlinie, nicht der Überbauungsziffer zuzuzählen sind. Aus der Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegenden Bauten zu unterirdischen zu machen. Die Bestimmung der Unter-Niveau-Baute kann insbesondere bei Einstellhallen, zur Vermeidung von steilen Abfahrtsrampen, zum Tragen kommen. 

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

	E. Allgemeine Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung	
§ 16 Terrassenbauweise	§ 20 Allgemeine Einpassung	
Terrassenbauweise ist in keiner Zone zulässig.	¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. ² Besondere erhaltenswerte und förderungswürdige Lebensräume sind zu berücksichtigen. Grossflächige Verglasungen sind vogelsicher zu gestalten. Aussenraumbeleuchtungen haben einen haushälterischen Umgang mit der Lichtnutzung zu berücksichtigen. ³ Für die Kernzone gelten zusätzliche Einpassungs- und Gestaltungsgrundsätze unter § 33 ZR.	<i>Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen zu verhindern, wird eine vorzeitige Abklärung bei der Gemeinde und auch bei kant. Fachstellen empfohlen.</i> <i>Lebensraum geschützter Arten können sein: Nischen- und spaltenreiche Fassaden (z.B. für Mauersegler, Fledermäuse), Mauerfugenvegetation, zugängliche Dachstöcke (z.B. für Fledermäuse, Schleiereule)</i> <i>Siehe dazu auch www.vogelglas.info.</i>
§ 4 Vorabklärung bei Bauvorhaben (TZR Ortskern)		
Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <u>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</u>	Kommentarspalte (orientierend)
	E.1 Gestaltung der Bauten	
§ 14 Dachform ¹ Die zulässige Dachform ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 9. ² Bei An- und Nebenbauten, welche gemäss § 11 ZR nicht zur überbauten Fläche zählen, und bei Anbauten gemäss § 12, Abs. 11 ZR, sind auch andere Dachformen erlaubt. Insgesamt können maximal 8 % der massgebenden Parzellenfläche mit eingeschossigen Bauten oder Bauteilen mit anderen Dachformen überbaut werden. Die Bauten müssen ästhetisch befriedigen und haben sich der baulichen Umgebung anzupassen. (Änderungen vom 07.12.2006) ³ Die Breite eines T-, L- und kreuzförmigen Giebels darf höchstens 50 %, jedoch maximal 8 m der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Gemessen wird auf Traufhöhe (siehe auch Darstellung im Anhang)	§ 21 Dachformen ausserhalb Kernzone ¹ Die zulässige Dachform ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 2 ZR. ² Bei geneigten Dächern darf die max. Dachneigung von 70° nicht überschritten werden. ³ Flachdächer ab 20 m² müssen, soweit sie nicht als Terrasse begehbar sind, ökologischen Funktionen dienen. Im Wesentlichen können dies extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung oder Retention von Regenwasser sein. ⁴ Ein zum Hauptbau quergestellter Anbau bzw. ein fassadenbündiger Widerkehr darf höchstens 60 % der zugeordneten Fassadenlänge der Hauptbaute betragen. ⁵ Beim Pultdach darf die maximale Fassadenhöhe um 2 m überschritten werden. Die Gebäudeseite mit der grösseren Fassadenhöhe muss talseitig stehen.	Beispiele zulässiger Dachformen (gilt für alle Wohnbauzonen, ausser der Kernzone):  max. 70° Dachneigung max. 70° 30° Anordnung des Firsts gem. Abs. 2 Bei der Bemessung der zulässigen Fassadenhöhe ist die Höhe des zum Hauptbau quergestellten Anbaus oder des fassadenbündigen Widerkehrs ebenfalls zu berücksichtigen, sofern diese die Höhe der Hauptfassade übersteigt. 

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

§ 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Schrägdächern	§ 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausserhalb Kernzone	
¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Schrägdächern sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren. In begründeten Fällen und wo das Gesamterscheinungsbild der Dachfläche diese Aufbauten wenig in Erscheinung treten lässt, kann der Gemeinderat Ausnahmen bis zu einer Dachneigung von 30° erteilen. ² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. ³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.60 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. ⁴ Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.50 m, der Mindestabstand von Gräten, Kehlen und vom First 1.00 m. ⁵ Unter den Aufbauten muss die Dachhaut mit min. 0.50 m Breite durchgeführt werden.	¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Schrägdächern sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 30° zulässig. ² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf 60% der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand vom First beträgt 0.5 m (liegend gemessen) und von Fassadenenden, Gräten und Kehlen 1.0 m. ³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten, Dachflächenfenster (liegend gemessen) darf max. 1.70 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. ⁴ Unter den Aufbauten, mit Ausnahme von fassadenbündigen Aufbauten gem. Abs. 5, muss die Dachhaut mit min. 0.50 m Breite (liegend gemessen) durchgeführt werden. ⁵ Bei fassadenbündigen Aufbauten darf die Fronthöhe max. 2.6 m ab roh Boden Dachgeschoss betragen. Im Bereich der fassadenbündigen Aufbauten darf die Fassadenhöhe entsprechend überschritten werden. Die Breite der fassadenbündigen Aufbaute darf max. 5.0 m betragen. Die Bestimmungen unter Abs. 1 und 2 sind ebenfalls zu berücksichtigen. ⁶ Lichtbänder - in der Dachfläche, - über den First sowie - im First dürfen, in Beachtung von Mindestabständen zu Fassadenenden von 1.0 m, über die ganze Fassadenlänge errichtet werden. Die Fronthöhe darf max. 1.0 m betragen.	  Übersteigt die fassadenbündige Aufbaute die Maximalmasse gem. Abs. 1, 2 und 5, entspricht die Bauweise nicht mehr einer Dachaufbaute. Die Fassadenhöhe ist nach § 11 ZR zu bemessen.  a) Lichtband in der Dachfläche b) Lichtband über den First c) Lichtband im First

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

	§ 23 Attikageschosse	
	<u>¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.</u> ² Das Attikageschoss darf auf maximal zwei Seiten mit der darunterliegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. In steilen Hanglagen ist eine fassadenbündige Anordnung auf drei Seiten möglich. Das Attikageschoss darf maximal 60 % der darunterliegenden Fläche umfassen. Bei Attikageschossen bis zu einer Grundfläche von 100 m² werden Erschliessungsanlagen und Erschliessungsanbauten (Treppen-/Lifтанlagen) nicht miteingerechnet. ³ Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15.0 m² überdacht werden (mind. einseitig offener überdeckter Sitzplatz oder Pergola). Weitere Klein- und Anbauten sind nicht zulässig. ⁴ Das Attikageschoss der nicht fassadenbündigen Seiten muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. je 2.0 m, gesamthaft jedoch mind. 4.0 m zurückversetzt sein. Rücksprünge müssen in Hanglagen zwingend talseitig angeordnet werden. ⁵ Das Attikageschosses darf die Höhe von 3.2 m nicht überschreiten. Zusätzliche Aufbauten, mit Ausnahme von technisch bedingten, untergeordneten Bauteilen (z.B. Kamine, Lüftungsrohre, Lifтанlagen, Solaranlagen etc.), sind nicht zulässig. ⁶ Dachüberstände des Attikageschosses dürfen die max. Breite von 0.5 m nicht überschreiten. Die Überstände sowie überdeckte Sitzplätze müssen mind. 1.2 m hinter der darunterliegenden Fassade liegen.	gem. § 52 i IVHB RBV

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 22 Aussenantennenanlagen	§ 24 Aussenantennenanlagen / Reklameeinrichtungen	
Für Aussenantennenanlagen jeglicher Art ist eine Baubewilligung gemäss § 120 RBG bzw. § 92 RBV und dem Antennenreglement der Gemeinde Oberdorf notwendig.	¹ Es gelten, neben der Bewilligungspflicht, die Bestimmungen des Reglements für Aussen- und Parabolantennen der Gemeinde Oberdorf.	<i>Bewilligungspflicht für Aussenantennen gem. § 120 Abs. 1g. RBG. Bewilligungsinstanz ist der Gemeinderat (§ 92 Abs. 1d. RBV)</i>
§ 23 Reklameeinrichtungen (siehe Erwägung RRB vom 02.09.2003)	² Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kant. Vorschriften und Bestimmungen.	<i>Es gilt das Reglement für Aussen- und Parabolantennen der Gemeinde Oberdorf vom 15.04.2013</i>
Reklameeinrichtungen haben sich nach der kantonalen Verordnung 481.12 und der "Gebührenverordnung für Reklamebewilligungen" der Gemeinde zu richten.		<i>Kant. Verordnung über Reklamen (SGS 481.12)</i> <i>Die Gemeinde kann kommunale Reklamevorschriften erlassen, die die kant. Vorgaben ablösen. Für Bewilligungen gilt die Gebührenverordnung für Reklamebewilligung der Gemeinde Oberdorf.</i>

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	E.2 Gestaltung der Umgebung	
§ 17 Abs. 1, Abs. 2 Umgebungsgestaltung	§ 25 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Terraingestaltung	
¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten. ² Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbezonon unterliegen keiner Restriktion.	¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten. ² Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbezonon unterliegen keiner Restriktion.	
§ 13 Naturnahe Gestaltung (TZR Ortskern)	§ 26 Umgebungsgestaltung	
Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dazu eignen sich folgende Massnahmen: - bestehende Gehölze (Einzelbäume, Hecken, Sträucher, Gebüschgruppen) erhalten - bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden - Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern - bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine etc.) - Kompostierung im eigenen Garten - Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten	¹ Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dazu eignen sich folgende Massnahmen: - bestehende Gehölze (Einzelbäume, Hecken, Sträucher, Gebüschgruppen) erhalten - bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden - Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern - bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine etc.) - Kompostierung im eigenen Garten - Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten ² Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt. Ausgenommen sind Versickerungstreifen bis 1 m entlang Bauten und Erschliessungsanlagen.	<i>Grundsätzlich kann der Gemeinderat nicht verlangen, dass mit Einreichung des Baugesuchs automatisch auch ein Umgebungsplan mitgeliefert werden muss (mit Ausnahme Abs. 3) gem. § 87 Abs. 4 RBV.</i> <i>Eine Bepflanzung der Umgebung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig (siehe Freisetzungsverordnung FrSV, Art. 15).</i> <i>Betreffend Neophyten wird auf die schwarze Liste, www.in-foflora.ch/de/neophaten.html und für Neobiota auf die Homepage des Amts für Umweltschutz und Energie verwiesen.</i>
§ 14 Umgebungsplan (TZR Ortskern) Sofern im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan verlangt wird, muss dieser Aussagen treffen über Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Bepflanzungen, die Art der Beläge und die interne Erschliessung.	³ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung einzureichen ist.	<i>In folgenden Situationen kann beispielsweise zur Beurteilung von Baugesuchen ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung erforderlich sein:</i> - Gesamtüberbauungen mit mehreren Bauten und entsprechendem Aussenraumflächen; - Mehrfamilienhäuser; - Quartierplanungen gemäss § 29 ZR; - Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 30 ZR; - bei topografisch besonderen Verhältnissen; <i>Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat, ob der Nachweis für ein Spielplatz oder ein allgemein zugänglicher Platz zu erbringen und im Umgebungsplan darzustellen ist.</i>

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 19 Einfriedungen	§ 27 Einfriedigungen	
Für Einfriedungen zwischen Nachbarparzellen sowie an Verkehrsflächen ist eine Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Bei Einfriedungen an Verkehrsflächen ist die Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers nötig.	¹ Für Einfriedungen gelten übergeordnete Vorschriften und Bestimmungen.	RBG § 120 Abs. 1d. - Voraussetzung Baubewilligungserfordernis allgemein RBG: § 92 (Abstandsvorschriften für Stützmauern, Einfriedungen allgemein); § 99 (Abstandsvorschriften für Stützmauern, Einfriedungen im Bereich von Verkehrsflächen); RBV: § 92 Abs. 1c. - Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für Einfriedungen zwischen Nachbarparzellen > 1.20 m sowie an kommunalen Verkehrsflächen, § 94 Abs. 1f. - Stützmauern sind bewilligungsfrei bis 1.20 m, bedürfen jedoch entlang von Verkehrsflächen der Zustimmung des Strasseneigentümers EG ZGB BL: § 130; § 134 (gilt für Hecken und Bäume entlang Strassen, grundsätzlich bewilligungsfrei)
§ 20 Parkierung	§ 28 Parkierung und Abstellplätze	
<u>¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV (§ 70 RBV).</u> <u>² In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen (§ 70 RBV).</u> ³ Falls die gemäss RBV § 70 erforderlichen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf RBG § 107 und dem "Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze" der Gemeinde eine Ersatzabgabe für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten.	¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss übergeordneter Gesetzgebung. ² Oberirdische Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig auszugestalten. ³ Bei mehr als 4 offenen Abstellplätzen sind pro angefangene fünf Abstellplätze im Bereich der Parkierungsfläche ein standortheimischer Baum oder eine Hecke zu pflanzen. 70 % der Abstellflächen sind unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.	gem. § 106 RBG und § 70 RBV und Anhang 11 RBV. Es wird auf die Wegleitungen des Kantons "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas 2004" verwiesen. In § 70 Abs. 3 RBV wird auf die Selbstverpflichtung betr. Ausgestaltung von offenen Abstellplätzen nach ökologischen Werten verwiesen. Das Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze der Gemeinde Oberdorf gilt für nicht realisierbare Parkplätze. Dies betrifft i.d.R. Parkierungsflächen im Ortskern. Beispiel zu Abs. 2 (ökologischer Ausgleich für Parkplätze): 5 Parkplätze = 1 Baum oder Hecke 6 – 9 Parkplätze = 2 Bäume oder Hecken 10 – 14 Parkplätze = 3 Bäume oder Hecken etc. Camping / Wohnwagen: Die Benutzung der Allmend (öffentliches Areal) ist im Strassenreglement bzw. im Polizeireglement geregelt. Grundsätzlich können Pflichtparkplätze nicht für andere Zwecke verwendet werden.
§ 21 Campingplätze und Wohnwagen		
¹ Campingplätze sind in keiner Zone zugelassen. ² Wohnwagen dürfen nicht länger als 4 Wochen auf öffentlichem Areal oder Pflichtparkplätzen abgestellt werden.		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

	F. Sondernutzungsplanung / Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern	
§ 6 Zone mit Quartierplanpflicht	§ 29 Quartierplanungen	
Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf (§ 25, RBG). Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 – 47, RBG.	¹ Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten. ² Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken: a) der Wohnqualität b) den Auswirkungen auf die Nachbarschaft c) dem Ortsbild d) dem Landschaftsbild e) dem Umweltschutz f) dem ökologischen Ausgleich g) der Energieversorgung und -nutzung h) der Kapazität der Erschliessungsanlagen i) zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen. j) genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m. k) zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen. Verfahren und Bestandteile richten sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz. ³ Quartierplanungen können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.	Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen vorgeschrieben. Die Kriterienliste ergibt sich aus den Bestimmungen des Baugesetzes (§ 37 ff. RBG). Ökologische Ausgleichsmassnahmen können sein: - Naturnahe Bepflanzung (siehe dazu Wegleitung "Naturnahe Gärten, attraktiv gestalten", Amt für Raumplanung, 2007) - Flachdachbegrünung - Verwendung sickerfähiger Beläge - Retentionsanlagen - Feuchtbiootope - Trockensteinmauern - Naturrasenflächen, Ruderalflächen - Bäume, Hecken - etc. siehe §§ 37 ff. RBG

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

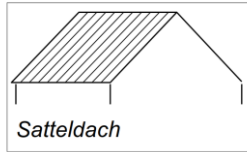
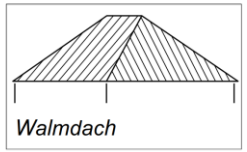
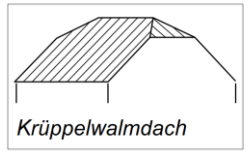
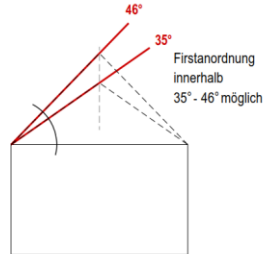
	§ 30 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan																					
	¹ Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in Wohnzonen sowie der Wohn- und Geschäftszone Abweichungen von den Zonenparametern nach § 2 ZR gestatten. ² Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan ist die Wohnungszahl pro Baukörper nicht eingeschränkt. ³ Voraussetzungen sind, dass eine gute Wohnqualität und eine gute Einbettung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind. Dazu sind die Qualitätskriterien gemäss § 29 Abs. 2 ZR zu beachten und die Umsetzung ist in den Planunterlagen nachzuweisen. ⁴ Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt mind. 1'500 m². ⁵ In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximale Werte möglich <table><tr><td>W1</td><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 31 %</td><td>Gebäudelänge</td><td>max. 30 m</td></tr><tr><td>W2</td><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 29 %</td><td>Gebäudelänge</td><td>max. 30 m</td></tr><tr><td>W3</td><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 29 %</td><td>Gebäudelänge</td><td>max. 35 m</td></tr><tr><td>WG3</td><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 29 %</td><td>Gebäudelänge</td><td>max. 40 m</td></tr></table> ⁶ Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sind vor Baueingabe dem Gemeinderat vorzulegen und durch diesen zu beschliessen. Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.	W1	Überbauungsziffer	max. 31 %	Gebäudelänge	max. 30 m	W2	Überbauungsziffer	max. 29 %	Gebäudelänge	max. 30 m	W3	Überbauungsziffer	max. 29 %	Gebäudelänge	max. 35 m	WG3	Überbauungsziffer	max. 29 %	Gebäudelänge	max. 40 m	
W1	Überbauungsziffer	max. 31 %	Gebäudelänge	max. 30 m																		
W2	Überbauungsziffer	max. 29 %	Gebäudelänge	max. 30 m																		
W3	Überbauungsziffer	max. 29 %	Gebäudelänge	max. 35 m																		
WG3	Überbauungsziffer	max. 29 %	Gebäudelänge	max. 40 m																		

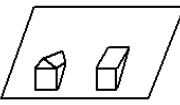
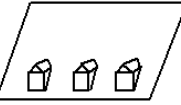
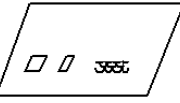
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 17 Umgebungsgestaltung	§ 31 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 29 und § 30	
³ Bei grösseren Arealüberbauungen, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten ist der Baubewilligungsbehörde ein Umgebungsplan einzureichen, der integrieren-der Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan hat insbesondere einen Kinderspielfeld zu enthalten und Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Grünflächen und Böschungssicherungen aufzuzeigen.	¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss § 30 ZR sind folgende Anlagen mit zu erstellen und dauernd zu unterhalten: - Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen. - Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m. - Zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.	Für Kinderspielfeld sind die Richtlinien der bfu "Fachdokumentation 2.025 "Spielräume" aus dem Jahre 2013 zu beachten. Es wird auf die Wegleitungen des Kantons "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas 2004" und "Planung von Zweirad-Abstellanlagen 1997" verwiesen.

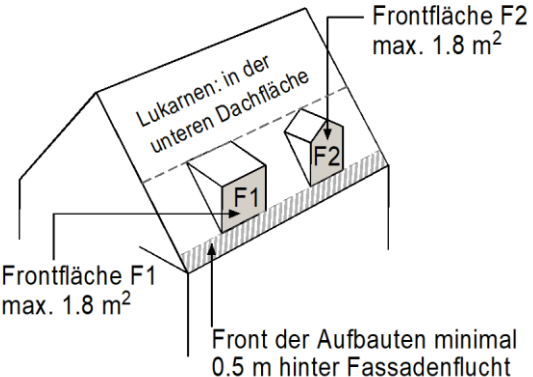
Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	G. Zonenspezifische Bestimmungen	
	G.1 Kernzone	
§ 15 Nutzungsart Kernzone (TZR Ortskern)	§ 32 Kernzone	
<u>¹ Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wert-volle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.</u> ² Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen sowie Landwirtschaftsbetriebe ohne industrielle Zucht- und Mastbetriebe.	<u>Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wert-volle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe</u> wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.	Kernzone, mässig störend: § 22 Abs. 1 RBG Beispiele von mässig störenden Betrieben in Kernzone (ES III, mit Wohnnutzung vereinbar): – Handwerksbetriebe wie Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär – Handelsbetriebe – Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum) – Musiklokale – Tankstellen

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 2 Gestaltungsgrundsätze (TZR Ortskern)	§ 33 Bauweise und Gestaltung in der Kernzone	
In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie für eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer, standortgerechten Bepflanzung.	¹ Gestaltungsgrundsätze: Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um- und Neubauten haben sich für die sinnvolle Erhaltung des Dorf- und Strassenbildes sorgfältig einzuordnen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben und Unterhaltsarbeiten / Renovationen folgende Kriterien beurteilt: a) Situierung der Gebäude; b) Kubische Erscheinung der Baukörper; c) Dach- und Fassadengestaltung; d) Fensterform und -teilung e) Material- und Farbwahl; f) Erdgeschoss- und Vorplatzgestaltung; g) Elemente des Sonnen- und Witterungsschutzes h) Umgebungsgestaltung ² Garagenrampen, Terrainveränderungen: Veränderungen des gewachsenen Terrains sowie Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Rampen sind nicht zulässig. ³ Vorabklärung: Es wird den Grundeigentümerschaften und Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen, Zweckänderungen, Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.	<i>Allgemeine Einpassungsvorgaben siehe unter § 20 ZR.</i> <i>Die Berücksichtigung der verschiedenen Kriterien richten sich nach Umfang des Projekts.</i> <i>Als kantonale Fachstelle ist hier namentlich die kantonale Denkmalpflege zu nennen.</i> <i>Die Bewilligungspflicht und Zuständigkeiten in den Kernzonen richtet sich nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (§ 120 RBG und § 92 RBV). Die Bewilligungspflicht gilt auch für Abbruch von Bauten und Bauteilen.</i>
§ 3 Gestaltungsrichtlinien (TZR Ortskern)		
¹ Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung, sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Verkehrs- und Parkieranlagen, Plätze, Grünflächen etc.) und dem Privatareal (Vorplätze, Gärten, Hofstattbereich, Gebäude- und Fassadengestaltung etc.). ² Die bestehende Datenkartei Ortskernplanung stellt eine entsprechende Gestaltungsrichtlinie dar. Sie ist bei allen Baugesuchen zu konsultieren, zu beachten und ggf. nachzuführen.		
§ 12 Garagerampen, Terrainveränderungen (TZR Ortskern) Veränderungen des gewachsenen Terrains sowie Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Rampen sind nicht zulässig.		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 4 Vorabklärung bei Bauvorhaben (TZR Ortskern) Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.		
§ 23 Fassadengliederung (TZR Ortskern) ¹ Bei Fassaden von Hauptbauten ist in Anlehnung an das im Ortskern vorherrschende Gestaltmuster die vertikale Fassadenteilung zu betonen. ² Die Anordnung und Teilung von Schaufenstern ist mit der Fassadenteilung der Obergeschosse abzustimmen. Zwischen den Schaufenstern und Türen sowie Gebäudeecken oder Brandmauern sind Mauerpfeiler oder in der Fassadenflucht liegende Stützen vorzusehen. ³ Die Schaufenster haben eine Leibung aufzuweisen. Verglaste Flächen dürfen nicht bündig zur Fassadenflucht liegen. Schaufenster sind von den Vorgaben der Absätze 4 und 5 ausgenommen. ⁴ Die Fensterformate sind quadratisch bis hochrechteckig zu gestalten. Die Zusammenfassung von Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern ist nicht zulässig. ⁵ Die Fenster sind mit aussenliegenden Holzsprossen zu teilen. § 24 Fassadengestaltung (TZR Ortskern) Die Ausbildung ganzer Mauerflächen in Beton, Glas oder Metall sowie Fassadenverkleidungen (z.B. Kunststoffe, Metall-schindeln, geschliffene oder polierte Steine, Mosaik, Keramikplatten, Schiefer, Faserzementplatten usw.) sind nicht gestattet.	§ 34 Fassadengestaltung Kernzone ¹ Die Fensterformate sind quadratisch bis hochrechteckig zu gestalten. Die Zusammenfassung von Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern ist strassenseitig und bei strassenseitig einsehbaren Fassaden nicht zulässig. ² Die Fenster sind in Beachtung der Fensterproportionen in der Regel mit Sprossen zu teilen. ³ Die Anordnung und Teilung von Schaufenstern ist mit der Fassadenteilung der Obergeschosse abzustimmen. Die Schaufenster haben eine Leibung aufzuweisen. Verglaste Flächen dürfen nicht bündig zur Fassadenflucht liegen. Schaufenster sind von den Vorgaben der Absätze 1 und 2 ausgenommen.	

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <u>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</u>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 22 Abs. 2 Dachgestaltung (TZR Ortskern)	§ 35 Dachform / Dachgestaltung Kernzone	
² Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen. Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken, die sich in Struktur und Farbe den bestehenden Ziegeldächern anpassen. Für Nebengebäude, mehrgeschossige Lauben und Wintergärten sind neben Ziegeln auch Glas und Kupfer zulässig.	¹ Die Dachgestaltung und Dachform muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen. ² Innerhalb geschlossener Bauzeilen sind nur Satteldächer zulässig. Übersteigt das Satteldach mit dem max. Mass der Dachneigung (§ 2 ZR, 35° - 36°) die max. zulässige Höhe der Dachkonstruktion (gem. § 13 ZR), ist die max. Höhe der Dachkonstruktion das begrenzende Mass.	Beispiele zulässiger Dachformen in der Kernzone:  Satteldach
§ 21 Dachform (TZR Ortskern)	³ Ein zum Hauptbau quergestellter Anbau darf höchstens 50 % der zugeordneten Fassadenlänge der Hauptbaute betragen.	gem. Abs. 2 Innerhalb geschlossener Bauweise
¹ Innerhalb geschlossener Bauzeilen sind nur Satteldächer (einschliesslich der Spezialformen Satteldach mit Wiederkehr, kreuzgiebelartige Dachformen und asymmetrische Satteldachformen) zulässig. Auf Eckbauten und freistehenden Hauptbauten sind auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. ² Bei Satteldächern mit Wiederkehr und kreuzgiebelartigen Dachformen muss die Trauflänge des Hauptdaches mindestens die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Der Wiederkehrfirst muss mindestens 1.0 m tiefer als der Hauptfirst liegen. ³ Bei eingeschossigen Nebengebäuden ist eine Abschleppung der Hauptdächer zulässig. Bei mehrgeschossigen offenen Lauben sind zusätzlich auch Flachdächer und deren Nutzung als Balkone zulässig. ⁴ Bei freistehenden Nebengebäuden sind alle Dachformen zulässig. ⁵ In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare und begrünte Gebäudeabdeckungen werden nicht als Flachdach bezeichnet und unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Form und Neigung.	⁴ Auf Eckbauten und freistehenden Hauptbauten sind auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. ⁵ Für eingeschossige, untergeordnete Bauten sind auch andere Schrägdachformen sowie eine Abschleppung der Hauptdächer zulässig. ⁶ Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken, die sich in Struktur und Farbe den bestehenden Ziegeldächern anpassen. Für An- und Nebengebäude, sind neben Ziegeln auch andere nicht glänzende Bedachungsmaterialien wie z.B. Kupfer zulässig. ⁷ Lauben haben sich dem Hauptbau unterzuordnen und dürfen die Dachränder trauf- und ortseitig nicht überragen. Es kann jedoch entweder das Dach des Hauptbaus weitergeführt oder ein Dachknick mit geringerer Neigung eingefügt werden.	 Walmdach  Krüppelwalmdach gem. Abs. 4 zusätzlich erlaubt bei freistehenden Hauptbauten  Dachneigung gem. Zonentabelle § 2 ZR. Flachdächer müssen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, vollständig dem ökologischen Ausgleich dienen (siehe § 21 ZR).

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 22 Abs. 1, 3 – 5 Dachgestaltung (TZR Ortskern)	§ 36 Bauteile auf dem Dach in der Kernzone	
¹ Bezüglich Dachgestaltung (Material, Farbe, Firstrichtung etc.) sowie Zulässigkeit, Gestaltung und Abmessungen der Dachelemente (Aufbauten, Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen, Dacheinschnitte etc.) sind die entsprechenden kantonalen Wegleitungen massgebend. ³ Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen: - Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild - feingliedrige Konstruktion wählen - pro Dachfläche sind nur zwei Arten von Dachaufbauten zugelassen - Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen - Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. - Parabolantennen usw. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. - Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig. - Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit einer Neigung von mehr als 35° a.T. zulässig.	¹ Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben. ² Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen: - Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild - Die Konstruktion der Dachaufbaute muss in die Dachhaut eingepasst werden. - pro Dachfläche sind nur zwei Arten von Dachaufbauten zugelassen - Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen - Dachflächenfenster sind auf einer horizontalen Linie ausgerichtet einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. - Unter den Aufbauten ist die Dachhaut mit einer Mindestbreite von 0.5 m durchzuziehen. - Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist als Ausnahme möglich, wenn die Dachflächenfenster von untergeordneter Grösse sind. - Parabolantennen usw. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	Beispiele zulässiger Dachaufbauten:   Dachaufbauten, Dacheinschnitte zurückversetzt Giebellukarne / Schlepplukarne   Kleingauben  Dachflächenfenster / Glasziegel
§ 11 Höhere Bauteile (TZR Ortskern)		
Sind mit Ausnahme von Liftanlagen einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie das zulässige Gebäudeprofil überschreiten.	³ Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Kamine, Lüftungsröhre, Liftanlagen etc.), so können sie das zulässige Gebäudeprofil überschreiten.	

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
⁴ Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile: - Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m² - Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m² - überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: max. 2.5 m² - Dachflächenfenstern sind unter den gleichen Bedingungen wie Sonnenenergieanlagen zulässig - Glasfläche der Dachflächenfenster: max. 0.3 m² Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten. ⁵ Wenn zur Erreichung einer guten Lösung von den Massvorschriften abgewichen werden muss, kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Ausnahmen von den Massvorschriften im Sinne § 7 RBV beantragen.	⁴ Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile: - Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8m² - Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m² - überdeckte Dacheinschnitte nur strassenabgewandt zulässig, Frontfläche: max. 3.6 m², Giebeldach nicht zulässig - Dachflächenfenster: Lichtfläche max. 0.3 m²- - Gesamtfläche der Dachflächenfenster: Lichtfläche 2 % der dazugehörigen Dachfläche - Gesamtfläche der Glasziegelgruppen: Lichtfläche 2 % der dazugehörigen Dachfläche Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten. ⁵ Wenn zur Erreichung einer guten Lösung von den Massvorschriften abgewichen werden muss, kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Ausnahmen von den Massvorschriften im Sinne § 7 RBV beantragen.	 Frontfläche F2 max. 1.8 m² Lukarnen: in der unteren Dachfläche Frontfläche F1 max. 1.8 m² Front der Aufbauten minimal 0.5 m hinter Fassadenflucht

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 17 Gebäudekategorien (TZR Ortskern)	§ 37 Gebäudekategorien Kernzone (inkl. geschützte und erhaltenswerte Bauten ausserhalb Kernzone)	
¹ Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien unterteilt und im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet: - geschützte Bauten - erhaltenswerte Bauten - übrige Bauten ² Bei den im Zonenplan mit einem Stern bezeichneten Gebäuden handelt es sich um geschützte Kulturdenkmäler, welche unabhängig von diesen Zonenvorschriften unter kantonalem Schutz stehen. Für diese Objekte gelten die Bestimmungen für kantonal geschützte Kulturdenkmäler (§§ 8 und 9 DHG). Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig.	¹ Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien unterteilt: - geschützte Bauten - erhaltenswerte Bauten - übrige Bauten Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt. ² Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz.. <u>Geschützte Bauten:</u> Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Bei baulichen Veränderungen im Innern ist auf wertvolle Bauteile Rücksicht zu nehmen. <u>Erhaltenswerte Bauten:</u> Die Lage, das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind, soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll, zu erhalten. Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohngygienisch erforderlich sind. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung, Fassadeneinteilung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend, sofern sie ortstypisch sind. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.	<i>Bei baulichen Änderungen ist die Kontaktaufnahme mit der kantonalen Denkmalpflege zwingend erforderlich.</i>
§ 18 Geschützte Bauten (TZR Ortskern)		
¹ Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. ² Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.		
§ 19 Erhaltenswerte Bauten (TZR Ortskern)		
¹ Die Lage, das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind, soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll, zu erhalten.		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
² Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Firststrichung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen. § 20 Übrige Bauten (TZR Ortskern) ¹ Den übrigen Bauten kommt keine historische Bedeutung zu. Diese haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. ² Bei Renovationen und Umbauten ist soweit erforderlich eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben. ³ Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.	<u>Übrige Bauten:</u> Den übrigen Bauten kommt keine historische Bedeutung zu. Diese haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bei Renovationen und Umbauten ist soweit erforderlich eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben. Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.	

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 25 Vorplatzbereiche, Gärten und Grünanlagen: Zweck (TZR Ortskern)	§ 38 Vorplatzbereiche Kernzone	
Die Vorplatzbereiche, Gärten und Grünanlagen sind als Elemente des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Teilzonenplan entsprechend bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten.	¹ Die Vorplatzbereiche sind als Elemente des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan bezeichneten Flächen sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten. ² In Vorplatzbereichen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten zulässig. Sie sind ansprechend zu gestalten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet. ³ Einfriedungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.	<i>Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Carports, Unterstände sind nicht zulässig (§ 54, Abs. 2 RBV)</i>
§ 26 Vorplatzbereiche, Gärten und Grünanlagen: Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften (TZR Ortskern) ¹ In Vorplatzbereichen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten zulässig. Sie sind ansprechend zu gestalten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet. ² Die Gärten und Grünanlagen sind in ihrem Umfang zu erhalten und zu pflegen. Sie sind mit ortstypischen Elementen, Pflanzen- und Baumarten unversiegelt zu gestalten. ³ Einfriedungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen. ⁴ Als Bestandteile der Kernzone können die Flächen in die Nutzungsberechnung (Ermittlung der überbaubaren Fläche) einbezogen werden.		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 27 Hofstattbereich; Zweck (TZR Ortskern)		
Der Hofstattbereich bildet als Freifläche einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter als Freiraum zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.		
§ 28 Hofstattbereich; Nutzungsvorschriften (TZR Ortskern)		
¹ Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen, Garteneinrichtungen, eingeschossige Klein- und Nebenbauten sowie mehrgeschossige offene Lauben mit einer Tiefe von maximal 2.50 m gemessen ab Gebäudefassade. ² Die Parzellenteile des Hofstattbereiches sind Bestandteile der Kernzone und können in die Nutzungsberechnung (Ermittlung der überbaubaren Fläche) einbezogen werden.		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	G.2 Wohnbauzonen	
	§ 39 Zentrumszone	
	<u>Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.</u>	Zentrumszone, mässig störend: § 22 Abs. 2 RBG Beispiele für mässig störende Betriebe in der Zentrumszone (ES III, mit Wohnnutzung vereinbar): – Handwerksbetriebe wie Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär – Handelsbetriebe – Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum) – Musiklokale – Tankstellen Zur Sicherstellung eines qualitativ guten Aussenraums ist bei der Zentrumszone eine Grünflächenziffer definiert, siehe § 6 ZR.
§ 2 Wohnzonen	§ 40 Wohnzonen	
<u>Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist (§ 21 RBG).</u> Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.	<u>Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.</u>	Wohnzonen, nicht störend: § 21 Abs. 1 RBG Beispiele für nicht störende Betriebe (in reinen Wohnzonen gilt grundsätzlich immer die ES II): - Quartierläden - Kleine Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeurgeschäfte, Reisebüros, Advokatur und Architekturbüros, Versicherungsagenturen, Praxen - Kinderkrippen, -tagesheime - Wohn- und Beschäftigungsheime - Unterflursammelstellen (Glas / Metall)

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 3 Wohn- und Geschäftszonen	§ 41 Wohn- und Geschäftszone	
<i>Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind (§ 21 RBG). Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.</i>	<i><u>1 Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.</u></i> <i>2 In Wohn- und Geschäftszonen, in denen auch mässig störende Betriebe zugelassen sind, müssen entsprechende Betriebe mit der Wohnnutzung vereinbar sein.</i>	<i>Wohn- und Geschäftszonen, wenig störend: § 21 Abs. 2 RBG</i> <i>Beispiele für wenig störende Betriebe (ES II):</i> - Läden - Geschäftshäuser - Schuleinrichtungen - Medizinische Einrichtungen - Kleine Handwerksbetriebe (Sanitärinstallateur, Maler) - Fitnessstudios - Hotels, Restaurants - Religiöse Bauten <i>Wohn- und Geschäftszonen, mässig störend: § 21 Abs. 3 RBG</i> <i>Beispiele für mässig störende Betriebe in der Wohn- und Geschäftszone (ES III, mit Wohnnutzung vereinbar):</i> - Handwerksbetriebe wie Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär - Handelsbetriebe - Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum) - Musiklokale - Tankstellen

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

	G.3 Weitere Zonen	
§ 4 Gewerbezone	§ 42 Gewerbezone	
Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind (§ 23 RBG). Zuge- lassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabri- ken, Garagenbetriebe und weitere mässig störende Betriebe.	<u>¹ Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.</u> ² Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neubauten und grösseren Sanierungen zu realisieren. Sie ist so anzulegen und dauernd zu unterhalten, dass ein optimaler Sicht- und Immissionsschutz erreicht wird.	Gewerbezone, mässig störend: § 23 Abs. 1 RBG Beispiele für mässig störende Betriebe in der Gewerbezone (für Gewerbezone gilt grundsätzlich immer die ES III): - Gewerbebetriebe wie Werkstätten, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe, Spenglerei, Schreinerei - Autogewerbe, Autowaschanlagen - Einkaufszentren - Logistikbetriebe - Werkhöfe (Baugeschäfte) - Wertstoffsammelstellen Eine in der Gewerbezone zulässige Wohnnutzung richtet sich nach § 23 Abs. 5 RBG. Zur Sicherstellung eines qualitativ guten Aussenraums ist bei der Gewerbezone eine Grünflächenziffer definiert, siehe § 6 ZR.
§ 12 Abs. 9 Ermittlung des Gebäudeprofils		
⁹ Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbezone, so darf in der Gewerbezone bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.		
§ 18 Schutzbepflanzung		
¹ Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neubauten zu realisieren. Sie ist so anzulegen und zu unterhalten, dass ein optimaler Sicht- und Immissionsschutz erreicht wird. ² Hierzu ist ein Umgebungsplan, der sich nach den Pflegeplänen der Gemeinde richtet, zur Bewilligung einzureichen.		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

§ 5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen	§ 43 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zone)	
<u>¹ 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 (§ 24 RBG).</u> ² Die Nutzung richtet sich nach der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmung. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.	<u>¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.</u> ² <u>Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.</u> ³ Die Nutzung richtet sich nach der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmung. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. ⁴ Die Freiflächen sind naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Krautsaum, Naturwiese, etc.) sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. ⁵ Je nach Art Nutzung der öffentlichen Werke und Anlagen gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen (LES) - öW+A Nr. 1 Verwaltung, Schule, Sport LES II - öW+A Nr. 2 Schule LES II - öW+A Nr. 3 Schule, Sport, Mehrzweckgebäude LES II - öW+A Nr. 4 röm. Kath. Kirche LES II - öW+A Nr. 5 Abdankungshalle Waldenburg LES II - öW+A Nr. 6 Seniorenzentrum (Oberdorf / Niederdorf) LES II	§ 24 RBG. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben können durch das Gemeinwesen, andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, Inhaber staatlicher Konzessionen, Personen des privaten Rechts, die öffentlichen Aufgaben erfüllen, geleistet werden. Die Gemeinde kann auf diesen Flächen eine Vorbildfunktion insb. bei der Gestaltung der Freiräume wahrnehmen (einheimische, standortgerechte Bepflanzung, Vernetzung von Naturräumen etc.).

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	§ 44 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	
	¹ <i>Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete, in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen.</i> Insbesondere zulässig sind Sportplätze, Klubhäuser, Garderoben, etc. ² Die Überbauungsziffer und weitere Massvorschriften werden in der Zonentabelle § 2 ZR festgelegt. ³ Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Die für die genannten Zwecke erforderlichen Anlagen sowie die Gestaltung der Freiflächen und der Einfriedigungen werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild, durch den Gemeinderat festgelegt. ⁴ Die Bepflanzung hat mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Gegenüber der Naturschutzzone (Gewässer mit Uferbereich) ist ein Pufferstreifen von mind. 3 m extensiv zu bewirtschaften. ⁵ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist die Erstellung eines Pumpwerks möglich. Freizeit- und Sportnutzungen haben im Nahbereich Rücksicht zu nehmen. ⁶ Eine Nutzungsübertragung zwischen den Grundstücken innerhalb der Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist möglich.	§ 26 RBG

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	H. Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte	
§ 25 Vorplatzbereiche, Gärten und Grünanlagen: Zweck (TZR Ortskern)	§ 45 Schutzzone "Freihaltung"	
Die Vorplatzbereiche, Gärten und Grünanlagen sind als Elemente des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Teilzonenplan entsprechend bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten.	¹ Die Schutzzonen "Freihaltung" sind dauernd vor Überbauung freizuhalten. ² Diese Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Sie sind mit dorftypischen Elementen (Gärten, Grünanlagen), standortheimischen Pflanzen- und Baumarten unversiegelt zu gestalten.	
§ 26 Vorplatzbereiche, Gärten und Grünanlagen: Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften (TZR Ortskern)		
¹ In Vorplatzbereichen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten zulässig. Sie sind ansprechend zu gestalten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet. ² Die Gärten und Grünanlagen sind in ihrem Umfang zu erhalten und zu pflegen. Sie sind mit ortskerntypischen Elementen, Pflanzen- und Baumarten unversiegelt zu gestalten. ³ Einfriedungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen. ⁴ Als Bestandteile der Kernzone können die Flächen in die Nutzungsberechnung (Ermittlung der überbaubaren Fläche) einbezogen werden.	³ Im Bereich der ISOS-Baugruppe (südlicher Siedlungsrand), kann eine Gebäudeerschliessung über die Schutzzone "Freihaltung" geprüft werden, wenn sich keine andere Lösung anbietet.	<i>Die Baugruppe mit Vorgärten ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt (ISOS).</i> <i>Eine Gebäudeerschliessung im Bereich der Hauptstrasse 1- 9 (Kantonsstrasse) ist mit den Tiefbauamt BL zu prüfen.</i>

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 29 Grünzonen: Zweck (TZR Ortskern) <i>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 Biotopverbund (§ 27 RBG).</i> § 30 Grünzonen: Schutzvorschriften (TZR Ortskern) ¹ Zugelassen sind ökologisch bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen sowie dem Zweck der Grünzone nicht widersprechende Verkehrsanlagen und öffentliche Einrichtungen. Bei fehlender oder ungenügender Bepflanzung ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen anzustreben. ² Parzellenteile, die in der Grünzone liegen, können nicht in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 31 Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen: Schutzziel, Zweck (TZR Ortskern) <u>Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte bezwecken:</u> a) <u>die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.</u> b) <u>die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Sicherung ihrer Lebensräume (§ 10 Abs. 1 RBV).</u>	§ 46 Naturschutzzonen <u>¹ Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte bezwecken:</u> a) <u>die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.</u> b) <u>die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Sicherung ihrer Lebensräume</u> ² Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein minimaler Abstand von 2.0 m zu den Schutzobjekten einzuhalten. ³ Naturschutzzonen sind wichtige Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente für Tiere und Pflanzen. Sie sind in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten. ⁴ Es ist eine extensive Bewirtschaftung anzuwenden und einheimische standortgerechte Arten sind zu fördern. ⁵ Für die folgenden Naturschutzzonen gelten zusätzlich spezifische Schutzziele: - <u>Objekte Nr. 1.x: wenig intensiv genutzte Wiesen / Wiesenbord</u> Lebensraum für Insekten (u.a. Tagfalter) und weitere Kleintiere. Wichtige Trittstein- und Vernetzungsbiootope im Siedlungsgebiet. Verbesserung der ökologischen Qualität durch Ausmagerung (wenig häufige Schnitte) und stehen lassen von ungemähten Wiesenstreifen und Krautsäumen. Details zur Pflege sind in einer Pflegevereinbarung zu regeln. - <u>Objekte Nr. 2.x: Gewässer mit Uferbereich</u> Lebensraum für Tiere und Pflanzen in und am Wasser wie Amphibien und Vögel. Dichte Uferbestockung mit einheimischen standortgerechten Arten fördern. Wo möglich Ausbildung eines mind. 3 m breiten buchtigen Krautsaumes gegenüber intensiv genutzten, angrenzenden Flächen.	§ 10 Abs. 1 RBV Bei baulicher Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes ist der Natur besonders Rechnung zu tragen. Die Vernetzungsachsen sollen das Siedlungsgebiet ökologisch aufwerten und die Wohn- und Siedlungsqualität verbessern (z.B. leisten Bäume einen wichtigen Beitrag für die Klimaregulation bei grossflächig versiegelten Gebieten). Die Naturwerte tragen dazu bei, dass einzelne Lebensräume von Pflanzen und Tieren mit der umliegenden Landschaft verbunden werden und somit der weiteren Verinselung Einhalt geboten wird. z.B. 1.1 beim Pumpwerk, 1.2 bei der Sekundarschule, 1.3 entlang Sportplatz / Rasenfeld z.B. Naturschutzzone 2.1 beim Weigistbach (bisher Naturschutzzone im Landschaftsgebiet).

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	- <u>Objekte Nr. 3.x: trockene Hanglagen / Waldrand</u> Besonnter, warmer Lebensraum insbesondere für Reptilien. Förderung der Strukturvielfalt z.B. durch Kleinstrukturen wie Stein-, Ast- und Laubhaufen, Heckenfragmente (langsam wachsende Arten fördern, abschnittsweise auslichten), Einzelsträucher (dornentragend) und Einzelbäumen. ⁶ Bei Beschädigung oder Entfernung der Schutzobjekte innerhalb der Schutzzone ist der Gemeinderat dafür besorgt, diese durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers wieder herzustellen gemäss § 52 Abs. 4 ZR (Vollzug).	z.B. 3.1 entlang Dielenberg / unterhalb des Rebberges (bisher einzelne Naturschutzobjekte und Aussichtsschutzzone im Landschaftsgebiet).
§ 32 Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen: Schutzvorschriften (TZR Ortskern)	§ 47 Schutzobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Brunnen, Sonderstandorte)	
¹ Schützenswerte Einzelbäume, Baumgruppen und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen. ² Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden.	¹ Schützenswerte Einzelbäume, Baumgruppe, Baumreihen, Sonderstandorte und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen. ² Für folgende Sonderstandorte gelten zusätzlich spezifische Schutzziele: - <u>Objekt A: Weiheranlage</u> Weiherbiotop mit umliegenden Naturwerten (artenreiche Blumenwiese / Krautsaum) aufwerten, fördern und pflegen und für Umweltbildungszwecke nutzen. - <u>Objekt B: Nisthilfen für Vögel</u> Nistmöglichkeiten für Schwalben und Segler fördern. Falls nötig Schutzvorkehrungen am Gebäude treffen (Kotschutz). ³ Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Bei unumgänglicher Entfernung befindet der Gemeinderat aufgrund einer Begründung über allfällige Ersatzstandorte oder adäquaten Ersatz.	Weiterführende Informationen zu Nisthilfen und den möglichen Schutzvorkehrungen finden sich auf der Homepage der Vogelwarte Sempach. Der Gemeinderat befindet über einen entsprechenden Ausnahmeantrag.

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	§ 48 Hecken	
	¹ Die im Zonenplan definierten Hecken sind fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen. Eine unumgängliche Entfernung der Hecke ist zu begründen bzw. eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Straucharten zu verwenden. ² Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein minimaler Abstand von 2.0 m zu den Schutzobjekten einzuhalten. Als Messbasis gilt für alle Hecken eine einheitliche Breite von 2.0m.	<i>Schränken bestehende Hecken und Feldgehölze die Überbauung von Parzellen ein, ist ein Ausnahmeantrag zwecks Entfernung der Hecke und Ersatzmassnahmen an den Gemeinderat zu richten. Eine Interessenabwägung hat die Entfernung zu begründen und die Interessen der Bebauung gegenüber den Interessen eines Erhalts der Hecke abzuwägen.</i> <i>Der Gemeinderat kann unter Würdigung der besonderen Umstände Bedingungen und Auflagen für eine naturnahe Ersatzpflanzung aussprechen.</i>
5. Aussichtsschutzzonen (ZR Landschaft)	§ 49 Aussichtsschutzzone	
5.1 Zweck Diese Zonen sind häufig besuchte Rast- oder Standplätze, die im Rahmen von Rundwanderungen im Gemeindegebiet oder auch Jurahöhenwanderungen besonders reizvolle landschaftliche Ausblicke ermöglichen. Bezweckt wird die Freihaltung und Wahrung dieser besonderen Aussichtsmöglichkeiten. 5.2 Schutzvorschriften Entlang der unter Aussichtsschutz stehenden Wege sind Bauten, Einrichtungen und Neupflanzungen höhenmässig so zu begrenzen, dass die Aussicht ins Dorf und die Juralandschaft im Hintergrund nicht beeinträchtigt werden.	¹ Aussichtsschutzzonen bezwecken die Freihaltung und Wahrung von landschaftlich besonders reizvollen Aussichtsmöglichkeiten. ² Entlang der Aussichtsschutzzonen sind Bauten, Einrichtungen und Neupflanzungen höhenmässig so zu begrenzen, dass die Aussicht ins Dorf und die Juralandschaft im Hintergrund nicht beeinträchtigt werden.	

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

§ 7 Uferschutzzone	§ 50 Gewässerraum	
<u>¹ Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere (§ 13 RBV).</u> ² In der Uferschutzzone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Die bestehende, standortgerechte Uferbestockung ist geschützt. Die Ufer sind in einem naturnahen Zustand zu belassen resp. in einen solchen zurückzuführen. ³ Der Gemeinderat legt die detaillierten Pflege- und Schutzmassnahmen fest. ⁴ Für Bauvorhaben, welche die Uferschutzzone tangieren, sind entsprechende Umgebungspläne einzureichen, welche sich nach den Pflege- und Schutzmassnahmen gemäss Ziffer 3 richten.	¹ Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. ² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts. ³ In den Uferbereichen der oberirdischen Gewässer ist eine naturnahe Vegetation und Bestockung zu erhalten, gezielt zu fördern und entsprechend extensiv zu pflegen. So sind innerhalb des Gewässerraums ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt (Einzelstockbehandlung von Problempflanzen möglich). Verbauungen der Uferbereiche sind nicht gestattet. Beeinträchtigte Uferbereiche bzw. Uferböschungen sind in einen naturnahen Zustand zurückzuführen. ⁴ Für die Fliessgewässer der Gemeinde Oberdorf gelten die folgenden spezifischen Schutzziele: - <u>Objekt Nr. 1 Vordere Frenke</u> Lebensraum für Wasseramsel, Bergstelze und Eisvogel fördern, wo möglich dichte Uferbestockung ausbilden (Verminderung von Störungen). Hartverbaute Uferpartien nach Möglichkeit renaturieren. - <u>Objekt Nr. 2 Widenbächli</u> Natürlicher Gewässerlauf mit unverbaute Sohle und strukturreichen Uferbereichen fördern. Insbesondere Erhalt und Förderung der typischen Weidenbestände (inkl. Krautsaum) entlang des Gewässers. Die Uferbereiche sind langfristig von menschlichen Einflüssen (Gärten und Anlagen) freizuhalten. - <u>Objekt Nr. 3 Weigistbach</u> Natürlicher Gewässerlauf mit unverbaute Sohle und strukturreichen Uferbereichen fördern.	GschG Art. 36a, GschV Art. 41a bis 41c Gemäss Objektblatt des kantonalen ornithologischen Inventars (Wertgebiet 104, Vordere Frenke, Oberdorf), ist die Vordere Frenke Lebensraum insbesondere für die Bergstelze und die Wasseramsel. Im Rahmen der Inventarisierung aus dem Jahr 2019 wurde auch der Eisvogel beobachtet. Daneben bietet die Vordere Frenke für weitere Flora und Fauna einen Lebensraum.

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
	I. Schlussbestimmungen	
§ 24, § 36 (TZR Ortskern) Ausnahmen von den Zonenvorschriften	§ 51 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.	¹ 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 Zonenvorschriften zu beantragen. ² In Ergänzung zu § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat weitere Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen: - zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren, - für Fassaden- und Gebäudehöhen in steilen Hanglagen, bei speziellen Geländeformen, - bei energetischen Gebäudesanierungen, - bei einer nachträglichen Erstellung von aussenliegenden Liftbauten bei Gebäudesanierungen und -umbauten in behindertengerechter Bauweise, ³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.	Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften, siehe: § 7 Abs. 2 RBV.
§ 37 Bestandesgarantie für bestehende Bauten (TZR Ortskern)		
<u>¹ Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden (§ 109 RBG).</u> <u>² Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden (§ 110 RBG).</u>		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 26 Vollzug	§ 52 Vollzug	
Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug dieses Reglements Sache des Gemeinderates.	1 Der Vollzug der Zonenvorschriften ist Sache des Gemeinderates. Er kann dafür eine beratende Kommission einsetzen und Fachgremien beiziehen.	
§ 35 Abs. 2 Vollzug (TZR Ortskern)	2 Im Rahmen von Baugesuchsbehandlungen stellt der Gemeinderat die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften. Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.	
2 Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine beratende Kommission einsetzen. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer beratenden Fachinstanz empfohlen.	3 Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben begleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung. 4 Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von erhaltenswerten Naturobjekten oder von geschützten Bauten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.	

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)
§ 27, § 39 (TZR Ortskern) Inkrafttreten	§ 53 Inkrafttreten	
Das Zonenreglement Siedlung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	1 Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	Das Übergangsrecht für die Anwendung der Zonenvorschriften richten sich nach § 125 RBG (anwendbares Recht).
§ 25 Aufhebung früherer Beschlüsse	2 Mit Inkrafttreten werden folgende früheren Beschlüsse und allfällige Nachfolgemutationen aufgehoben:	Die Bestandesgarantie für bestehende rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen ist gem. § 109 und § 110 RBG gewährleistet.
1 Alle diesem Reglement widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben. 2 Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.	a) Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006 und sämtliche nachfolgende Mutationen und Nachführungsexemplare; b) Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 1334 vom 2. September 2003 und sämtliche nachfolgende Mutationen und Nachführungsexemplare; c) Teilzonenpläne Ortskern und Baureglement Ortskernplanung, RRB Nr. 1838 vom 5. Juni 1990 und sämtliche nachfolgende Mutationen und Nachführungsexemplare;	
§ 38 Aufhebung früherer Beschlüsse (TZR Ortskern)	d) Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006 und sämtliche nachfolgende Mutationen und Nachführungsexemplare.	
Alle den Teilzonenvorschriften Ortskern gemäss diesem Reglement und zugehörigem Teilzonenplan Ortskern widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.		

Bestehendes Zonenreglement Gemeinde Oberdorf	Entwurf neues Zonenreglement (nach Abschluss Beratung BPK / GR)	
Zonenreglement Siedlung (ZR Siedlung: Genehm. RR vom 17.03.2009) Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) (Zusatzbemerkung: TZR Ortskern)	neue Reglementsbestimmungen <i>unterstrichener Kursiv-Text: übergeordnete Gesetzgebung (unterliegt nicht der Beschlussfassung durch die EGV)</i>	Kommentarspalte (orientierend)

	J. Beschluss	
	Beschlussfassung Gemeinde	
	Beschluss des Gemeinderates:	
	Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	
	Referendumsfrist:	
	Urnenabstimmung:	
	Publikation der Planauflage im Amtsblatt	
	Planauflage:	
	Im Namen des Gemeinderates:	
	Der Gemeindepräsident:	Die Gemeindeverwalterin:
	Genehmigung Kanton	
	Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt	
	Mit Beschluss Nr.	vom
	Publikation des Regierungsratsbeschlusses	
	Im Amtsblatt Nr.	vom
	Der Landschreiber:	