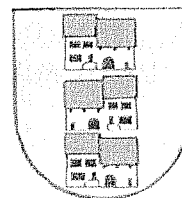


Gemeinde Liedertswil



EXEMPLAR DER GEMEINDE

Zonenreglement Siedlung

Gesamtrevision 2007

39/ZRS / 2 / 0

23. Mai 2008

Erstellt: P. Minder

S:\018\05\0593\4 Genehmigungsantrag RR\Zonenreglement Siedlung GeRR.doc

INHALTSVERZEICHNIS

A. Einleitung

§ 1 Zweck, Geltungsbereich

B. Zonen

§ 2 Wohnzonen

§ 3 Wohn- und Geschäftszonen

§ 4 Kernzonen

§ 5 Gewerbebezonen

§ 6 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

§ 7 Uferschutzzonen

C. Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 8 Zonentabelle

§ 9 Geschoszahl

§ 10 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

§ 11 Bebauungsziffer

§ 12 Ermittlung des Gebäudeprofils

§ 13 Abgrabungen, Aufschüttungen

D. Bauten in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

§ 14 Dachformen

§ 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

E. Bauten und Anlagen in der Kernzone

§ 16 Gebäudekategorien

§ 17 Erhaltenswerte Bauten

§ 18 Übrige Bauten

§ 19 Ersatzneubauten

§ 20 Vorplatzbereich

§ 21 Erhaltenswerter Brunnen

§ 22 Freiraumgestaltung

§ 23 Fassadengestaltung

§ 24 Dachform und Dachmaterial

§ 25 Dachaufbauten

§ 26 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

F. Ausnahme- und Schlussbestimmungen

§ 27 Ausnahmebestimmungen

§ 28 Vollzug

§ 29 Inkrafttreten

G. Beschlüsse, Genehmigung

H. Anhang, Begriffserklärungen

Vorbemerkung

Texte in Kursivschrift sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG oder RBV und sind deshalb nicht Gegenstand dieses Reglementsbeschlusses.

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

A. Einleitung

§ 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und eine sinnvolle Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

2

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

B. Zonen

§ 2 Wohnzonen

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

§ 3 Wohn- und Geschäftszonen

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

§ 4 Kernzonen

1

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

2

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

§ 5 Gewerbebezonen

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

§ 6 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

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.

2
Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

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

§ 7 Uferschutzzonen

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

2
In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen, sowie Massnahmen, die dem Schutzziel widersprechen, untersagt. ~~Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.~~

siehe Erwägungen RRB

3
Für die Berechnung der ~~Bebauungsziffer~~ **baulichen Nutzung** darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

siehe Erwägungen RRB

C. Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 8 Zonentabelle

Zone	K 2	W 1	W 2	WG 2	G2
maximale Vollgeschosszahl	2	1	2	2	frei
maximale Bebauungsziffer	45 %	30 %	27 %	27 %	frei
maximale Fassadenhöhe ab tiefstem Punkt des gewachsenem Terrain (m)					
- talseitig	7,50	6,50	8,00	8,00	10,00
- bergseitig	8,50	7,50	9,00	9,00	11,00
maximale Gebäudehöhe ab tiefstem Punkt des gewachsenem Terrain (m)	12,00	10,50	12,00	12,00	12,50
maximale Gebäudelänge für Hauptbauten	frei	20,00	25,00	35,00	frei
zulässige Dachformen für Hauptbauten	Satteldach	Sattel-/Walmdach	Sattel-/Walmdach	Sattel-/Walmdach	frei
- min. Dachneigung	40°	20°	20°	20°	---
- max. Dachneigung	50°	40°	40°	40°	---

§ 9 Geschosszahl

1

Die zulässige Vollgeschosszahl ergibt sich aus der Zonentabelle.

2

Als Vollgeschosse gelten diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschoss gelten:

- Sockelgeschoss (Untergeschoss)
- Dachgeschoss deren talseitige Kniewandhöhe weniger als 1.2 m beträgt. Gemessen wird an der Fassadenflucht ab OK Betondecke oder Balkenlage bis OK Sparren.

§ 10 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

2

Parzellenteile ausserhalb der Bauzone dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

3

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.

4

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen, Anlagen usw. bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

§ 11 Bebauungsziffer

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.

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe usw. bis zu 8 % der massgebenden Parzellenfläche;
- b. vorspringende Dächer bis 1,00 m Ausladung;
- c. Aussentreppen (ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden, Stützmauern, Pergolen, Lichtschächte usw.;
- d. Bauten unter dem gewachsenem Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- e. in den Hang gebaute Bauten, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.

§ 12 Ermittlung des Gebäudeprofils

1

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

2

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.

3

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 max. 2,00 m betragen.

4

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu 1/3 des Gebäudeumfangs zulässig. In diesem Fall wird die Fassaden-/Gebäudehöhe vom abgegrabenen Terrain gemessen. Beträgt die Länge der Abgrabung 8,0 m oder weniger, so wird die Fassaden-/Gebäudehöhe ab dem tiefsten Punkt des

gewachsenen Terrains bestimmt. Solche Abgrabungen sind für Garagen und Eingänge gestattet, dabei darf die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um max. 10% überschritten werden.

5

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und Grundfläche als der Hauptkörper aufweisen.

6

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss Zonentabelle nicht überschritten werden. Anbauten und Zwischenbauten werden nicht mitgerechnet, wenn:

- a) Die Abstände der Hauptgebäude mindestens 3.00 m betragen.
- b) Die Höhen von An- und Zwischenbauten max. 3.50 m ab dem höchsten, bzw. max. 4.50 m ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains betragen.

7

Grenzt eine Gewerbezone direkt an eine Wohnzone, so darf in der Gewerbezone im Abstand von 15,00 m zur Zonengrenze nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

8

Für An- und Nebenbauten, die gemäss § 10 nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden, gilt eine max. Fassadenhöhe von max. 3,50 m vom höchsten, bzw. max. 4.50 m vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains, und eine max. Gebäudehöhe von 5,50 m ab höchstem, bzw. 6.5 m ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains. Gemessen wird ab dem Schnittpunkt gewachsenes Terrain/Fassade bis OK rohe Dachkonstruktion. Bei Bauten mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

§ 13 Abgrabungen, Aufschüttungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain senkrecht gemessen 1,50 m nicht übersteigen.

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in der Gewerbezone unterliegen keinen Vorschriften.

D. Bauten in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

§ 14 Dachformen

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus der Zonentabelle. In der Bezeichnung „Sattel-/Walmdach“ sind auch Krüppelwalmdächer eingeschlossen.

2

Bei An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen erlaubt. Sie müssen aber ästhetisch befriedigen und haben sich der baulichen Umgebung anzupassen.

§ 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig. Lukarnen sind auch auf weniger steilen Dächern gestattet. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen ästhetisch befriedigen und sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.

2

Der Mindestabstand von den Fassaden-Enden beträgt 1,50 m. Als Minimalabstand von Gräten, Kehlen und First gilt 1,00 m.

3

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. die Hälfte der Fassadenlänge betragen.

4

Die Fronthöhe von Schleppegauben oder Lukarnen darf max. 1,60 m betragen. Ohne Dacheinschnitt gilt das Mass an der vorderen Aussenkante, von OK Sparren Hauptdach (oder Aufschiebling) bis OK Sparren Dachaufbau. Bei Dacheinschnitten reduziert sich das Mass um die Tiefe des Einschnittes, d.h. es gilt das Mass von OK äusserem Fensterbrett bis OK Sparren Dachaufbau.

5

Die Front des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm hinter der Fassadenflucht liegen. Unter dem Dachaufbau muss die Dachhaut mit einer Mindestbreite von 90 cm durchlaufen.

E. Bauten und Anlagen in der Kernzone

§ 16 Gebäudekategorien

Die Bauten der Kernzone sind in folgende zwei Kategorien eingeteilt:

- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

§ 17 Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten. Für Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes in der Planung zu übernehmen. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

§ 18 Übrige Bauten

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie 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 dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

§ 19 Ersatzneubauten

Für Ersatzneubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

§ 20 Vorplatzbereich

1

Als Vorplatzbereiche gelten die im Zonenplan bezeichneten Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche (Strasse, Weg) und den Gebäudefluchten der Hauptbauten. Der Vorplatzbereich ist von Bauten freizuhalten. Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

2

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Ein Grossteil der Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen. Einfriedigungen und Geländer haben sich ins Ortsbild einzufügen.

§ 21 Erhaltenswerter Brunnen

Der im Zonenplan bezeichnete Brunnen ist geschützt. Veränderungen und Versetzungen an einen geeigneten Ersatzstandort sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

§ 22 Freiraumgestaltung

1

Die Freiräume sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraums möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Arten zu wählen.

2

Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

§ 23 Fassadengestaltung (K-Zone)

1

Die Fassadengestaltung, insbesondere die Anordnung und Grösse der Fenster, ist auf eine traditionelle Bauweise auszurichten. Strassenseitig einsehbare Fenster sind mit Sprossen zu versehen.

2

Bei Neubauten wie auch bei Renovationen ist die Farbwahl von Fassaden und anderen markant sichtbaren Bauteilen vorgängig mit dem Gemeinderat abzusprechen.

§ 24 Dachform und Dachmaterial (K-Zone)

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus der Zonentabelle.

2

Bei An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Sie haben sich baulich in die Umgebung einzugliedern.

3

Als Bedachungsmaterial sind vorzugsweise Tonziegel zu verwenden. Helle und glänzende Materialien sind nicht gestattet. Flachdächer sind in der Regel zu begrünen.

§ 25 Dachaufbauten (K-Zone)

1

Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° zugelassen. Dachaufbauten in Form von Lukarnen sind nur auf Dächern mit einer Neigung von mindestens 30° gestattet.

2

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig

3

Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf max. ½ der Fassadenlänge betragen. Die Frontbreite von Lukarnen ist auf max. 1,5 m beschränkt.

Für Schleppegauben sind, in Anpassung an die bestehenden Dachaufbauten und in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege, grössere Frontbreiten zugelassen. Sie müssen aber ästhetisch befriedigen und insbesondere folgende Bedingungen erfüllen:

- Die Abstände von den Fassadenenden müssen etwa gleich gross sein
- Die Anordnung der Fenster muss symmetrisch sein.
- Die Fensterflügel dürfen eine Breite von max. 60 cm aufweisen.
- Jeder Fensterflügel ist mit mindestens einer Sprosse zu versehen.
- Fensterflügel mit einer Breite von mehr als 50 cm sind mit einer Kreuzsprosse zu versehen.
- Vorgehängte Storen- oder Rolladenkasten sind nicht gestattet.

4

Die Fronthöhe von Schleppegauben oder Lukarnen darf max. 1,4 m betragen. Ohne Dacheinschnitt gilt das Mass an der vorderen Aussenkante, von OK Sparren Hauptdach (oder Aufschiebling) bis OK Sparren Dachaufbau. Bei Dacheinschnitten reduziert sich das Mass um die Tiefe des Einschnittes, d.h. es gilt das Mass von OK äusserem Fensterbrett bis OK Sparren Dachaufbau.

5

Der Mindestabstand von den Fassaden-Enden beträgt 1,50 m. Als Minimalabstand von Gräten, Kehlen und First gilt 1,00 m. (s. Anhang)

6

Die Front der Dachaufbauten muss mindestens 35 cm hinter der Fassadenflucht liegen. Unter dem Aufbau muss die Dachhaut mit einer Minimalbreite von 1,00 m durchlaufen.

7

Die Farbe für die Verkleidung von Dachaufbauten ist der Dachfarbe des Hauptdaches anzupassen.

8

Die seitliche Verglasung von Schleppegauben oder Lukarnen ist nicht gestattet.

9

Die Dachneigung von Schleppegauben hat mindestens 15° zu betragen.

10

Für die Eindeckung von Schleppegauben und Lukarnen ist das gleiche Material wie das des Hauptdaches zu verwenden.

11

Schleppegauben und Lukarnen sind mit einem Windfach (Ortgang) und einem traufseitigen Vordach zu versehen.

12

In der oberen Dachhälfte sind Rundgauben bis zu einer Frontfläche von 0.5 m² zugelassen.

§ 26 Dachfenster und Dacheinschnitte (K-Zone)

1

Dachfenster sind bis zu einer Grösse von 55/118 cm (Aussenmass) einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachfenster mit Dachaufbauten auf derselben Dachfläche ist nicht zulässig. Über Anzahl und Anordnung entscheidet die Bewilligungsbehörde.

2

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schleppe-dächern zu versehen.

3

Sonnenkollektoren und Parabolantennen sind nur auf Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

F. Ausnahme- und Schlussbestimmungen

§ 27 Ausnahmebestimmungen

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

§ 28 Vollzug

Unter Vorbehalt des Bewilligungsverfahrens ist der Vollzug der vorliegenden Zonenvorschriften Sache des Gemeinderates.

§ 29 Inkrafttreten

1

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

2

Mit dem Inkrafttreten werden alle früheren Beschlüsse, die im Widerspruch zu den neuen Zonenvorschriften stehen, aufgehoben.

G. Beschlüsse, Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 4.3.2008

Beschluss der
Einwohnergemeinderversammlung: 9.4.2008

Referendumsfrist: 10.4.2008 bis 9.5.2008

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe: Amtsblatt Nr. 15 vom 10.4.2008

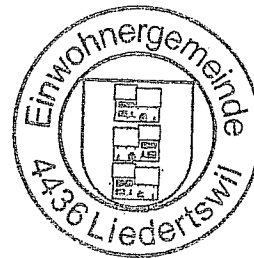

Planaufgabe: 10.4.2008 bis 9.5.2008

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:



Der Verwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 1068 vom 12. Aug. 2008

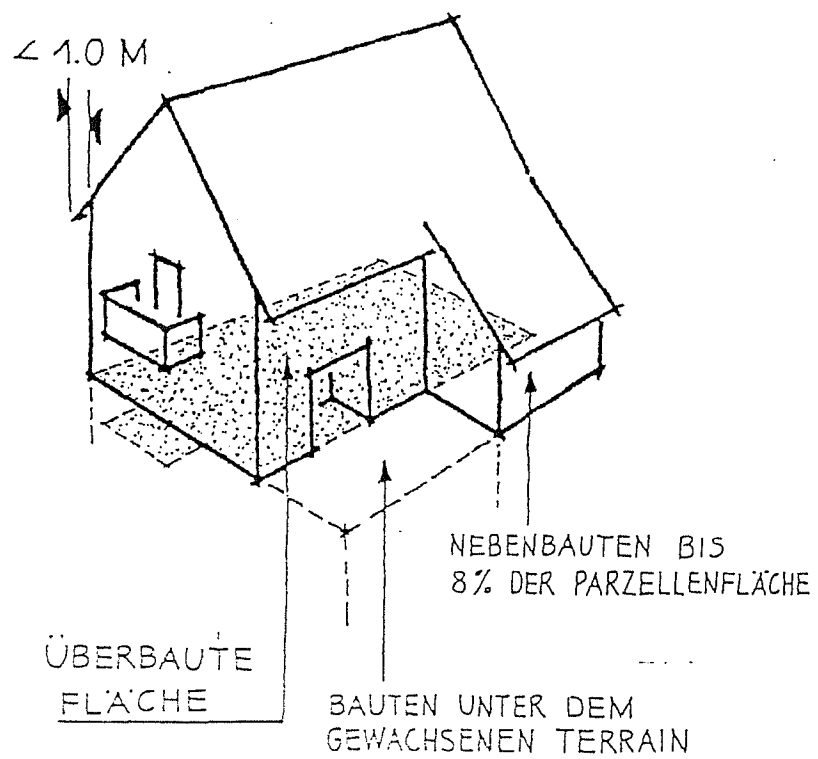
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 14.8.08

Der Landschreiber:

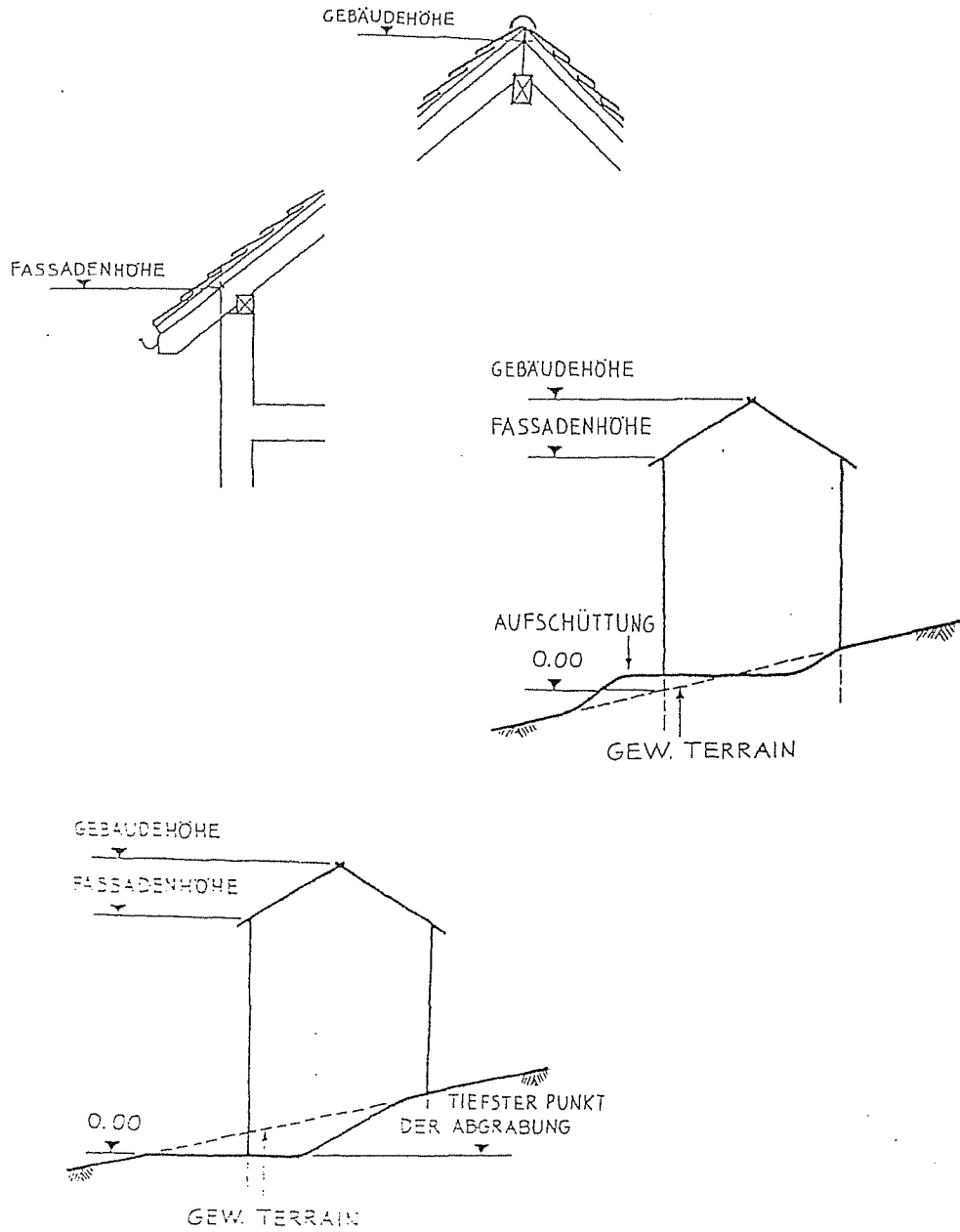


H. ANHANG, BEGRIFFSERKLÄRUNG

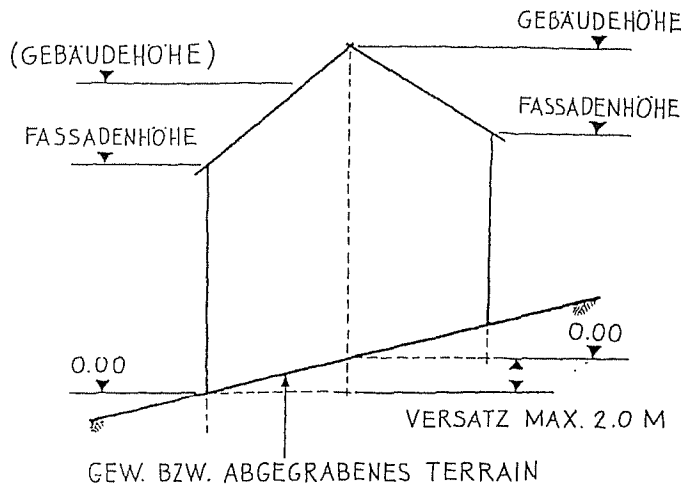
Bebauungsziffer (§ 11)



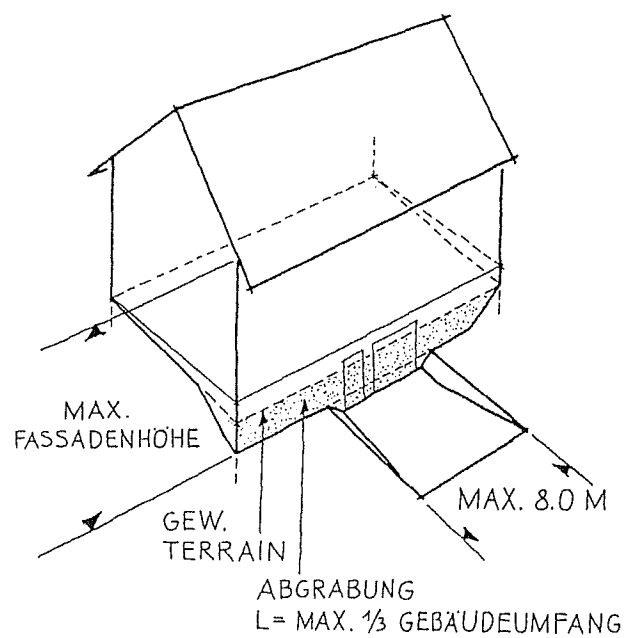
Ermittlung des Gebäudeprofils (§ 12/ 1,2)



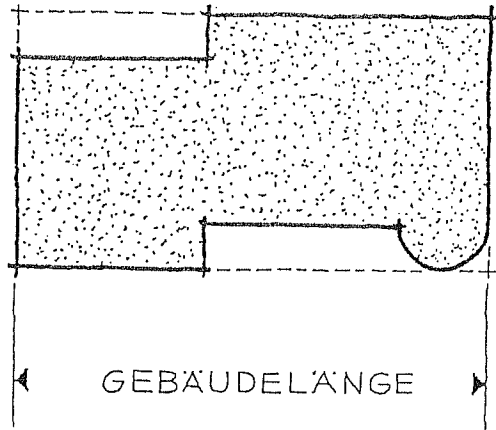
versetzte Geschossbauweise (§ 12/ 3)



Abgrabungen (§ 12/ 4)

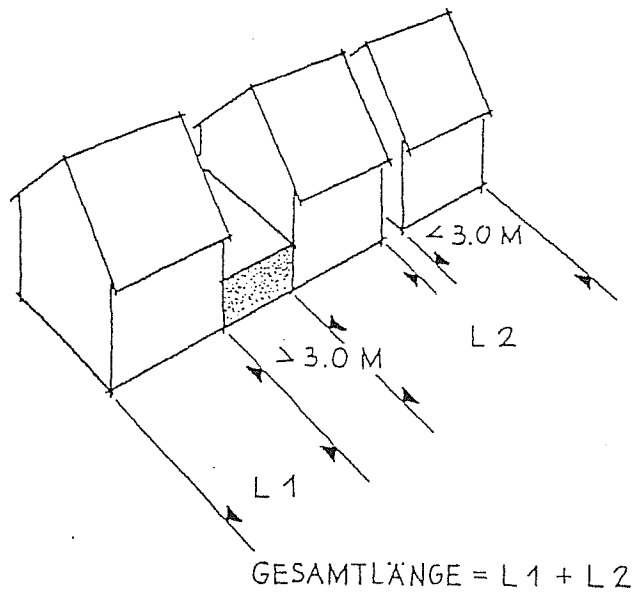


Gebäudelänge (§ 12/ 5)

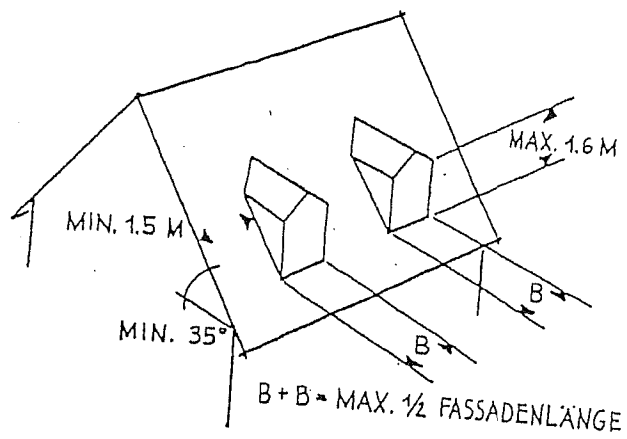
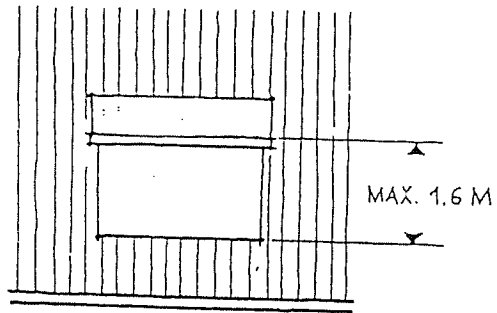
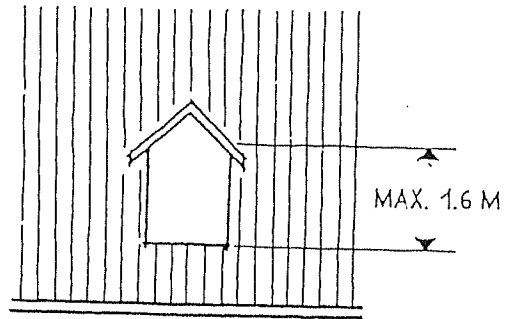


zusammengebaute Gebäudegruppe

(§ 12/ 6)



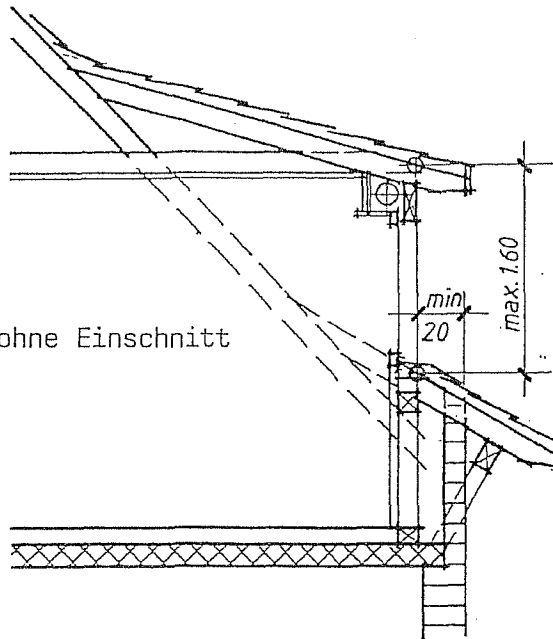
Dachaufbauten in der W-u.WG-Zone (§ 15)



Dachaufbauten in der W-u.WG-Zone (§ 15/ 4)

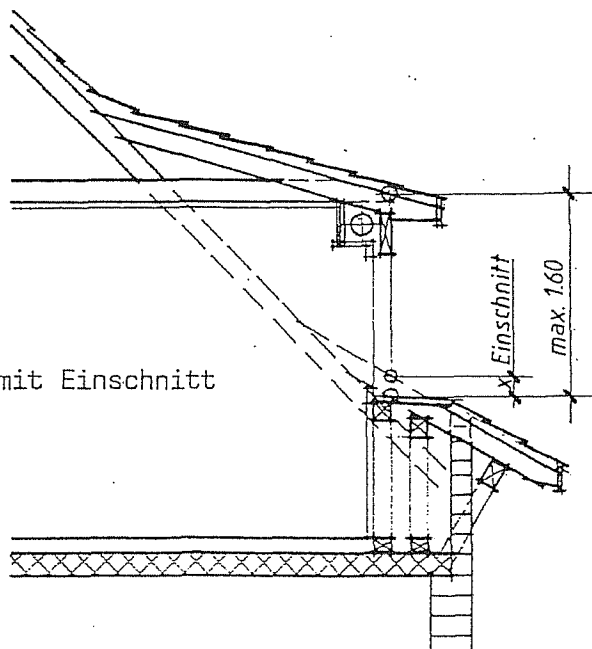
Beispiel:

Schleppgaube ohne Einschnitt

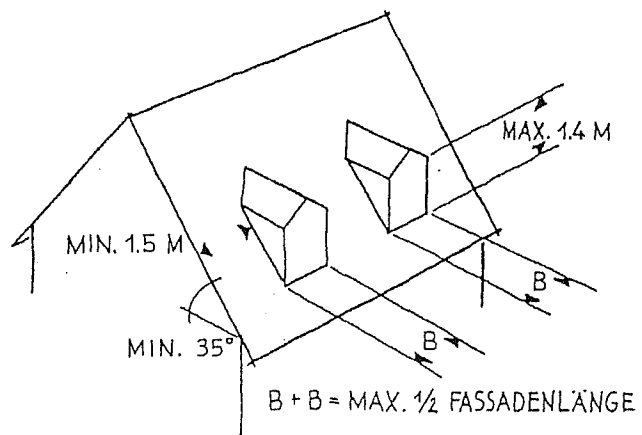
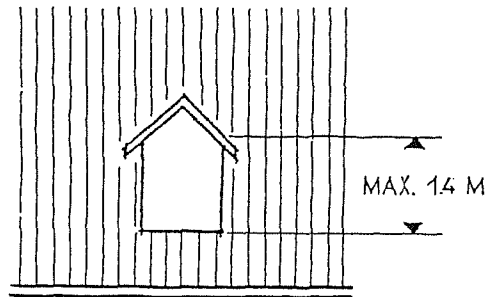
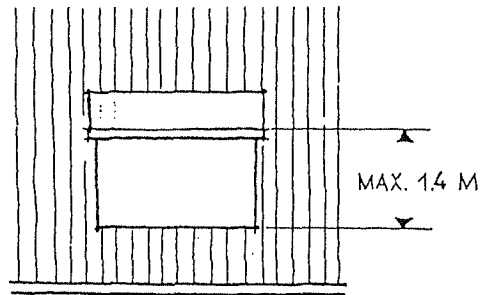


Beispiel:

Schleppgaube mit Einschnitt



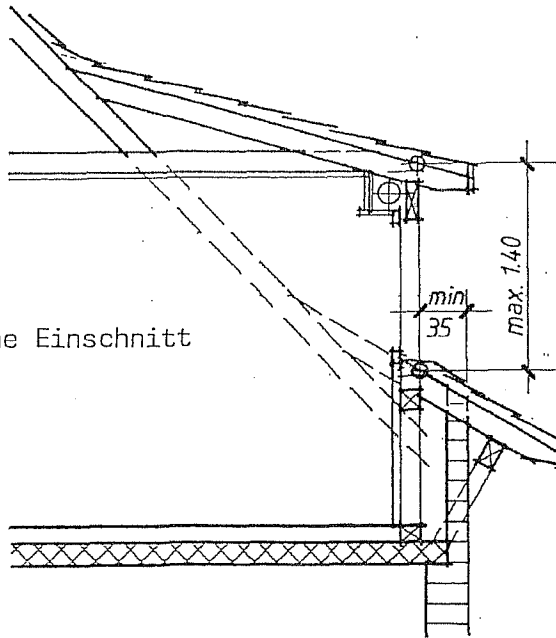
Dachaufbauten in der Kernzone (§ 25)



Dachaufbauten in der Kernzone (§ 25)

Beispiel:

Schleppgaube ohne Einschnitt



Beispiel:

Schleppgaube mit Einschnitt

