Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Biel-Benken

vom 20. Juni 2005*

*mit Änderungen vom 18. Juni 2008

Inhalt

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

Erster Teil: Raumplanung 1

A. Allgemeine Bestimmungen 1

B. Kantonsplanung 1

C. Ortsplanung 1

I. Kommunale Richtplanung 1

II. Kommunale Nutzungsplanung 2

Rahmennutzungsplanung 2

Art. 2 Zoneneinteilung ... 2
Art. 3 Nutzungsvorschriften ... 3
Art. 4 Wohnzonen W1, W2, W2a+b ... 3
Art. 5 Wohn- / Geschäftszone WG2 ... 3
Art. 6 Gewerbezone G1, G2 ... 3
Art. 7 Zone für öff. Werke und Anlagen ÖW ... 4
Art. 8 Bauernhofzone BHZ ... 5
Art. 9 Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG ... 5
Art. 10 Uferschutzzone ... 5
Art. 10a Kommunal geschützte Naturobjekte ... 6
Art. 11 Zone mit Quartier- oder Teilzonenplan- und Landumlegungspflicht ... 6

Erschliessungsplanung 7

Art. 12 Erschliessungsbeiträge Bauernhofzone ... 7

Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) 7

Art. 13 Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan ... 8

III. Kernzonen im Besonderen 8

Art. 14 Kernzone (Dorfkern) KD ... 9
Art. 15 Gebäudekategorien in der KD ... 9
Art. 16 Kernzone (Übergang) KÜ ... 10
Art. 17 Gebäudegrundfläche in der KD ... 10
Art. 18 An- und Nebenbauten in der KD ... 10
Art. 19 Situierung / Baulinien in der KD ... 11
Art. 20 Sockelgeschosshöhe in der KD ... 11
Art. 21 Fassadengestaltung in der KD ... 11
Art. 22 Dachgestaltung / Dachneigung in der KD ... 11
Art. 23 Dachaufbauten in der KD ... 12
Art. 24 Geländegestaltung in der KD ... 12
Art. 25 Öffentliche Beiträge in der KD ... 12
Art. 26 Vorabklärungen Baugesuchsunterlagen ... 13

Spezielle Bestimmungen 13

D. Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung 13

Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutationen 14

Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkungen 14

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften 14

A. Baureife der Grundstücke 14

B. Nutzung der Grundstücke 14

Art. 27 Gestaltungsgrundsätze ... 15
Art. 28 Bebauungsziffer ... 15
Art. 29 Grünflächenziffer ... 16
Art. 30 Massgebende Parzellenfläche ... 16
Art. 31 Gebäudeprofil ... 16
Art. 32 Fassaden- und Gebäudehöhen ... 16
Art. 33 Gebäudelänge ... 17
Art. 34 Dach- und Fassadengestaltung ... 17
Art. 35 Dachaufbauten ... 17
Art. 36 Immissionsschutz ... 18
Art. 37 Nutzungsübertragung ... 18
Art. 38 Umgebungsgestaltung und –planung ... 18
Art. 39 Kinderspielplätze, Freiflächen, Einstellräume, Entsorgungsanlagen ... 18
Art. 40 Schutzbepflanzungen gemäss Zonenplan Siedlung ... 19

C. Abstände und Baulinien 19

I. Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken 19

Art. 41 Terrainveränderungen und Anpassungen ... 19

II. Abstandsvereinbarungen 19

III. Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen 20

IV. Bau- und Strassenlinien 20

D. Anforderungen an Bauten und Anlagen 20

Art. 42 Reklamen ... 20

E. Ausstattung der Bauten und Anlagen 20

Art. 43 Erforderlicher Parkraum ... 21

Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone 21

A. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen 21

B. Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften 21

Art. 44 Ausnahmen 21

C. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone 21

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen 22

A. Organisation 22

Art. 45 Zuständigkeit 22
Art. 46 Beratende Kommission 22

B Baubewilligung 22

Art. 47 Baubewilligungspflicht 23
Art. 48 Baugesuchsunterlagen..... 23

C. Baubewilligungsverfahren 23

D. Beschwerdeverfahren 23

E. Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen 23

Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen 24

A. Übergangsbestimmungen 24

B. Änderung bisherigen Rechts 24

C. Aufhebung bisherigen Rechts 24

Art. 49 Aufhebung früherer Beschlüsse 24
Art. 50 Inkrafttreten 25

Anhang (Skizzen)

Bebauungsziffer
Gebäudeprofil / Dachformen frei „mit wandelndem First“
Spezialfall: Attika in Hanglagen
Berechnung Gebäudelänge
Dachaufbauten / Messweise Dachaufbauten
Kommunal geschützte Naturobjekte

Die Einwohnergemeinde Biel-Benken erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (nachfolgend RBG genannt) folgende Zonenvorschriften:

Art. 1
Zweck, Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften bestehen aus dem Zonenplan Siedlung 1:2000, den Zonenplänen Siedlung Dorfkern Biel und Benken 1:1000 und dem Zonenreglement Siedlung. Sie bezwecken eine harmonische Überbauung, eine nachhaltige Nutzung des Bodens und eine gute Einordnung baulicher Massnahmen ins Ortsbild.[1]

Erster Teil: Raumplanung

A. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 1	Geltungsbereich	§ 1
	§ 2	Kompetenzen der Gemeinden	--
	§ 3	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	--
	§ 4	Planungsstufen und Planungsträger	--
	§ 5	Planungspflicht	--
	§ 6	Koordinationspflicht	--
	§ 7	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	--

B. Kantonsplanung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 8	Kantonales Konzept der räumlichen Entwicklung	§§ 3, 4
	§ 9	Kantonaler Richtplan	§§ 3, 4
	§ 10	Kantonale Spezialrichtpläne	--
	§ 11	Verfahren	--
	§ 12	Kantonale Nutzungspläne	§ 6
	§ 13	Verfahren	--

C. Ortsplanung

I. Kommunale Richtplanung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 14	Kommunaler Richtplan	--
	§ 15	Siedlungsentwicklung	--

1 Grundlage: Othmar Birkner, Arisdorf. Baugeschichtliche Inventarisation Biel-Benken, 1995. Ergänzt durch: Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), erstellt durch die kant. Denkmalpflege, März 2004.

	§ 16	Öffentliche Freiräume	--
	§ 17	Verfahren	--

II. Kommunale Nutzungsplanung

Rahmennutzungsplanung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 18	Zonenpläne und Zonenreglemente	§ 7
	§ 19	Nutzungszonen	--
	§ 20	Bauzonen	--
	§ 21	Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen	--
	§ 22	Kernzonen und Zentrumszonen	--
	§ 23	Gewerbezonen und Industriezonen	--
	§ 24	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	--
	§ 25	Zonen mit Quartierplanpflicht	--
	§ 26	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	--
	§ 27	Grünzonen	--
	§ 28	Spezialzonen	--
	§ 29	Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte	§§ 10 – 19
	§ 30	Gefahrenzonen	--
	§ 31	Verfahren	--
	§ 32	Behandlungsdauer	--

Art. 2
Zoneneinteilung

Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

- Kernzone (Dorfkern) KD
- Kernzone (Übergang) KÜ
- Wohn- und Geschäftszone 2 WG2
- Wohnzone 2 W2
- Wohnzone 2a W2a
- Wohnzone 2b W2b
- Wohnzone 1 W1
- Gewerbezone 1 G1
- Gewerbezone 2 G2
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖW

Spezialzonen

- Bauernhofzone BHZ

Weitere Zonen und Gebiete

- Nutzungszone nach § 19 Abs.1 lit.f RBG
- Zone mit Quartierplanpflicht
- Zone mit Quartier- oder Teilzonenplan- und Landumlegungspflicht

Art. 3
Nutzungsvorschriften[2]

Zonenbezeichnung	Max. Vollgeschosszahl	Max. Wohnungszahl / Baukörper	Bebauungsziffer in %	Nutzungsziffer in %	Bonus Bebauung für nachträglichen Einbau einer Einliegerwohnung in m²	Grünflächenziffer in %	Max. Fassadenhöhe in m	Max. Gebäudehöhe in m	Max. Gebäudelänge in m
KD	2	-	-	-	-	-	-	-	-
KÜ	2	-	22	-	10	-	6	12	30
WG2	-	-	22	-	10	33	7.5	10.5	30
W2	-	-	22	-	10	33	7.5	10.5	30
W2a	-	-	24.5	-	10	33	7.5	10.5	30
W2b	-	-	23.5	-	10	33	7.5	10.5	30
W1	-	2	26	-	10	33	6	9	24
G1	-	siehe Art. 6	-	-	-	20	11.5	14	-
G2	-	siehe Art. 6	-	-	-	20	8.5	10	-
ÖW	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Art. 4
Wohnzonen W1, W2, W2a+b

Die Nutzung richtet sich nach § 21 Abs.1 im RBG.

Art. 5
Wohn- / Geschäftszone WG2

1 Die Nutzung richtet sich nach § 21 Abs.2 im RBG.

2 Aufgrund von § 21 Abs.3 RBG sind in der Zone WG2 zusätzlich mässig störende Betriebe zugelassen (Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe).

Art. 6
Gewerbezone G1 und G2[3]

1 Die Nutzung richtet sich nach § 23 Abs.1 RBG. Wohnungen gemäss § 23 Abs.5 RBG sind zulässig, dürfen aber entlang der Therwilerstrasse nur auf der lärmabgewandten Seite errichtet werden.

2 Änderungen der gewerblichen Nutzung sind gemäss § 120 Abs. 1 lit.b RBG bewilligungspflichtig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft der Gemeinderat die Parkierungsmöglichkeiten.

---

2 Hinweis zum Zonenplan Landschaft: Wo die Bauzonen entlang dem Birsig an den Zonenplan Landschaft grenzen, muss gemäss Art. 17 der Zonenvorschriften Landschaft die Uferschutzzone beachtet werden. Dies gilt auch für den Hochwasserschutz.

3 Geändert am 18. Juni 2008

Können die erforderlichen Parkplätze innerhalb der Gewerbezone nicht erstellt werden, verweigert er die Zustimmung zur Baubewilligung.

3. In der Gewerbezone G1 hat die Bepflanzung längs der Gewerbestrasse mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen und ist mit hochstämmigen Bäumen in einem Richtabstand von 6 m, mit einer durchgezogenen Hecke von ca. 80 cm bis 1 m Höhe und Bodendeckern wie z.B. Efeu auszustatten.

4. Aus der Fahrbahnmitte der Gewerbestrasse muss 2.50 m vom Strassenrand der Kantonsstrasse zurück ein Sichtwinkeldreieck auf 60 m gebildet werden. In diesem Dreieck soll die Bepflanzung nicht höher als 60 cm gehalten werden. Ebenso ist bei den Ausfahrten in den Jakobs- oder Salismattenweg 2.50 m von der Strassenlinie zurückversetzt eine Sichtweite von 30 m einzuhalten.

Art. 7
Zone für öff. Werke und Anlagen ÖW

1 Die Nutzung richtet sich nach § 24 Abs.1 RBG.

2 Den einzelnen Zonen ist der Nutzungszweck wie folgt zugeteilt:

Areal Nr. I:	Quellfassung Dolliger
Areal Nr. II:	Freihaltegebiet Bachgasse
Areal Nr. III:	Kulturelle Bauten Schlössli
Areal Nr. IV:	Energieversorgung EBM
Areal Nr. V:	Friedhof
Areal Nr. VI:	Kindergarten und Spielplatz Rüti, Hofacker und Bruckacker
Areal Nr. VII:	Spiel- und Sportanlagen Fraumatten
Areal Nr. VIII:	Bauten und Anlagen für Schule, Kultur, Freizeit und Sport; Mehrzwecknutzung, Feuerwehr Fraumatten
Areal Nr. IX:	Quellfassung, Reservoir Kleematten
Areal Nr. X:	Werkhof Stöckmatten

3 Die Areale sind im Zonenplan Siedlung mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

4 Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten und die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen. Der Einsatz von Herbiziden auf Frei- und Grünflächen ist verboten.

Art. 8
Bauernhofzone
BHZ[4]

1 Die Bauernhofzone hat die Erhaltung der angestammten bäuerlichen Betriebsstandorte im Siedlungsgebiet zum Zweck.

2 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

3 Der Einbau nicht landwirtschaftlich bedingter Wohnungen im bestehenden Bauvolumen (Hauptbauten) ist zulässig, wenn dieser Raum landwirtschaftlich nicht mehr benötigt wird und der Ausbau den Zielsetzungen von Art. 15 entspricht.

4 Für die im Zonenplan Siedlung „Dorfkern Benken“ und „Dorfkern Biel“ dargestellten Bauernhofzonen gelten die Schutzbestimmungen der Kernzone (Dorfkern). (Art. 14 Abs.1 - 4, Art.15 Abs.1 - 4).

Art. 9
Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG

1 In der Zone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist die Nutzung noch nicht abschliessend festgelegt.

2 Bis zur Bestimmung der künftigen Nutzung bleibt diese Zone der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren könnte.

Art. 10
Uferschutzzone

1 Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere, aus ökologischen und kulturhistorischen Gründen sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes.

2 Alle Massnahmen, welche dem Schutzzweck widersprechen, sind untersagt. Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und zu erhalten. Neupflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngern ist verboten.

3 Veränderungen in der Uferschutzzone dürften nur im Einverständnis und unter Aufsicht der kantonalen Fachstelle vorgenommen werden. Die Pflege der Uferschutzzone obliegt den jeweiligen Grundeigentümern/ Grundeigentümerinnen.

4 Wird der Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr in ortsüblicher Weise als Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb weitergeführt oder wird der Betrieb ausgesiedelt, erfolgt im Sinne der Anpassungspflicht der Nutzungsplanung an veränderte Verhältnisse eine Umzonung. Die Umzonung richtet sich nach dem Verfahren gemäss RBG. Bei den Zonengrenzen dient der Zonenplan Siedlung 1978 als wegleitende Grundlage.

Art. 10a
Kommunal geschützte Naturobjekte[5]

1. Die im Zonenplan eingetragenen kommunal geschützten Naturobjekte sind in ihrem Bestand und in ihrer Eigenart zu erhalten resp. zu erstellen.

2. Gefährdungen aller Art und dem Schutzziel widersprechende Nutzungs- und Pflegemassnahmen sind untersagt. Eingriffe die dem Schutzziel dienen (z.B. Pflegeschnitt bei Bäumen), sind erlaubt.

3. Die offenen Wasserläufe des Mülidychs sowie des Chillgrabenbächlis sind zu schützen; ihr naturnaher Zustand ist gemäss dem Schutzziel zu erhalten. Gefährdungen, wie z.B. die Beeinträchtigung der Wasserqualität durch unsachgemässe Bewirtschaftung des angrenzenden Landes, sind untersagt.

4 Unter geschützten Einzelbäumen ist der Belag im Kronenbereich mit versickerungsfähigem Material zu gestalten. Mechanische Eingriffe im Wurzelbereich sind untersagt.

5 Lässt sich eine Beeinträchtigung der kommunal geschützten Naturobjekte unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, hat der Verursacher oder die Verursacherin für den bestmöglichen Schutz, die Wiederherstellung oder den angemessenen Ersatz zu sorgen.

6 Ersatz- und Neupflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen vorzunehmen.

7 Die Liste „kommunal geschützte Naturobjekte“ im Anhang zum Zonenreglement Siedlung bezeichnet die Objekte und deren Schutzziele.

Art. 11
Zone mit Quartier- oder Teilzonenplan und Landumlegungspflicht

1 In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Arealen Nr. 5 (Bruckmatten) und 6 (Breiti) besteht eine Quartier- oder Teilzonenplan- und Landumlegungspflicht.

2 Ist zur Ausarbeitung der Verkehrs- und Fussgängererschliessung in den einzelnen Teilzonen- und Landumlegungsplänen der Einbezug der an das Quartier angrenzenden Strassen und Wege unumgänglich, so muss dementsprechend auch der Strassennetzplan überarbeitet werden.

Baubewilligung

3 Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn ein rechtsgültiger Quartierplan oder Teilzonenplan mit Landumlegung vorliegt.

Landumlegung

4 Die einzelnen Parzellen der altrechtlichen Bauzone sind entsprechend dem im Zonenplan Siedlung festgesetzten Verhältnis der Bauzone und der Zone nach §19 Abs. 1 lit. f RBG zuzuteilen. Massgebend ist die Aufteilung gemäss Zonenplan.

5 Geändert am 18. Juni 2008

5 Von dieser Aufteilung darf nur in folgenden Fällen abgewichen werden:
- Bereits überbaute Grundstücke bleiben der Bauzone zugeteilt.
- Grundstücke, die durch die Etappierung ihre Überbaulichkeit verlieren würden, werden vollständig der Bauzone zugeteilt. Wenn nach dem jeweiligen gültigen Aufteilungsverhältnis weniger als 400 m^2 Landfläche in der Zone nach §19 Abs. 1 lit. f RBG zur Sicherung der Siedlungsfläche verbleiben würden, wird die gesamte Landfläche der Bauzone zugeteilt. Innerhalb eines Areals werden Parzellen im gleichen Besitz zur Bemessung der minimalen Landfläche addiert.
- Der Anspruch auf Bauzone kann zugunsten der Zone nach §19 Abs 1 lit. f RBG oder der Landwirtschaftszone verkleinert werden.

6 Anteile im gleichen Grundeigentum, die in verschiedenen Nutzungszonen liegen, sind nach Möglichkeit zusammenhängend zuzuteilen. Von diesem Grundsatz darf aus technischen Gründen abgewichen werden.

Erschliessungsplanung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 33	Allgemeine Bestimmungen	§ 20
	§ 34	Kommunale Strassennetzpläne	--
	§ 35	Bau- und Strassenlinienpläne	--
	§ 36	Erschliessungsreglemente	--

Art. 12 Erschliessungsbeiträge Bauernhofzone

1 Erschliessungsbeiträge für Flächen in den Bauernhofzonen werden von der Gemeinde gestundet.

2 Mit der Umzonung einer Bauernhofzone in eine Bauzone werden die nicht erhobenen Erschliessungsbeiträge (Kanalisation, Wasser, Strasse) in Rechnung gestellt. Massgebend für die Kostenberechnung sind die zum Zeitpunkt der Umzonung geltenden Reglemente (Abwasserreglement, Wasserreglement, Strassenreglement).

Sondernutzungsplanung (Quartierplanung)

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 37	Zweck	--
	§ 38	Inhalt	--
	§ 39	Form	--
	§ 40	Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung	--
	§ 41	Ordentliches Verfahren	--
	§ 42	Vereinfachtes Verfahren	--
	§ 43	Eigentumsverhältnisse	--
	§ 44	Übernahme des Grundstückes	--
	§ 45	Baulandumlegung im Quartierplanverfahren	--
	§ 46	Genehmigung	--

§ 47 Änderung und Aufhebung des Quartierplans --

Art. 13 Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

1 Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bezwecken eine haushälterische Nutzung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Überbauungskonzepte nach diesen Verfahren sind architektonisch überdurchschnittlich gestaltet, verkehrstechnisch zweckmässig erschlossen und bieten eine hohe Wohnqualität.

2 Erfüllen Baukonzepte die unter Absatz 1 genannten Anforderungen, können in allen Zonen folgende Erhöhungen der baulichen Nutzung (Relativmass) beantragt werden:

Verfahren	Bebau-ungsziffer*	Gebäude-länge*	Fassaden-höhe*	Gebäude-höhe*	Gebäude-grund-fläche KD*
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan mit einer Mindestfläche von 2‘500 m²	+ 10%	+ 30%	0%	0%	+10%
Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	+ 15%	frei	+ 10%	+ 10%	+15%
Quartierplanung im ordentlichen Verfahren	Die bauliche Nutzung wird projektbezogen festgelegt				

*Relativmass

3 Das Kumulieren der aufgeführten Nutzungserhöhungen mit dem Nutzungsbonus gemäss Art. 28 Abs. 3 (Flachdächer) ist nicht zulässig.

4 Die Quartierpläne sind vor der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der zuständigen kantonalen Fachkommission zur Beurteilung vorzulegen.

III. Kernzonen im Besonderen

Hinweis auf DHG

Denkmal- und Heimatschutzgesetz
§ 4 Kulturdenkmäler
§ 6 Raumplanerische Massnahmen
§ 7 Verunstaltungs- und Gefährdungsverbote

Art. 14
Kernzone
(Dorfkern) KD[6]

1 Die Kernzone (Dorfkern) bezweckt den Schutz erhaltenswerter Ortsteile.

2 Neubauten und Umbauten müssen sich in das Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen, vor allem im Hinblick auf:
- Stellung, kubische Form und Dachneigung der Bauten
- Massstab, Gestaltung, Material und Farbgebung
- Vorplatzgestaltung

Nicht gestattet sind im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sowie freistehende Garagen.

3 Grundsätzlich sind Umbauten Neubauten vorzuziehen.

4 Die Bestimmungen bezwecken:
- Die Erhaltung des Dorfkerncharakters durch eine gemischte Nutzung der Bauten zum Wohnen, für kleinhandwerkliche Betriebe, Ladengeschäfte und landwirtschaftliche Betriebe.
- Den Schutz und die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Dorfkerne, von Strassenzügen und Freiräumen, von Dorfpartien und Einzelobjekten.
- Die Erhaltung der historischen Bausubstanz.

5 Zugelassen sind Wohnungen sowie mässig störende, dem Charakter der Zone angepasste Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie Läden und Gastwirtschaftsbetriebe), Landwirtschaftsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen.

Art. 15
Gebäudekategorien
in der KD

1 Die Bauten der Kernzone (Dorfkern) sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:
- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

Die Gebäudekategorien sind im Zonenplan Siedlung „Dorfkern Benken“ und „Dorfkern Biel“ dargestellt.

Geschützte Bauten

2 Diese Bauten sind zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Veränderungen im Innern und Äussern sind als kunsthistorisch-konstruktiv richtige Restaurationen durchzuführen. Bestehende kunsthistorisch wertvolle Bauteile und Details sind zu erhalten sowie störende Fassadenteile nach Möglichkeit zu entfernen. Wird ein Abbruch unumgänglich, z.B. nach Einwirkung höherer Gewalt, ist vorgängig eine Baubewilligung für einen entsprechenden Neu- oder Umbau vorzulegen.
Der Neu- oder Umbau hat, wenn möglich, den ursprünglichen Kubus und die Firstrichtung einzuhalten, und der Wiederaufbau hat im Sinne des ursprünglichen Objektes zu erfolgen. Vorbehalten bleiben baupolizeiliche Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

6 Geändert am 18. Juni 2008

Erhaltenswerte Bauten

3 Die Lage und das Volumen der erhaltenswerten Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll - zu erhalten. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden resp. neu zu interpretieren. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen. Bei der Erhaltung und Erneuerung bestehender Bauten kann das Bauvolumen ausnahmsweise geringfügig vergrössert werden,
- aus Gründen der Wohnhygiene.
- zur Erhaltung einer zeitgemässen Nutzung des Gebäudes, wenn dies im Einklang mit dem Ortsbild steht.

Übrige Bauten

4 Obwohl den übrigen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. 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.

Art. 16
Kernzone (Übergang) KÜ

1 Die Bauten in der Kernzone (Übergang) sind so zu gestalten, dass ein architektonisch guter Übergang zur Kernzone (Dorfkern) entsteht.

2 Zulässig sind folgende ruhige Dachformen: Sattel-, Pult- oder Flachdachformen mit einer Dachneigung von max. 45°. Entlang der Kantonsstrassen sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40 - 50° gestattet.

3 Terrainaufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie in keinem räumlichen Zusammenhang mit der Kernzone (Dorfkern) stehen. Die maximale Aufschüttungshöhe beträgt 60 cm.

Art. 17
Gebäudegrundfläche in der KD

Eine Vergrösserung der Gebäudegrundflächen resp. Neubauten zusätzlich zu den im Zonenplan Siedlung „Dorfkern Benken“ und „Dorfkern Biel“ dargestellten Bauten sind nur dort zulässig, wo dies im Plan ausdrücklich vorgesehen ist
(Ausnahmen: siehe Art. 15 Abs. 3).

Art. 18
An- und Nebenbauten in der KD

1 Ausgenommen in der Bauernhofzone dürfen eingeschossige An- und Nebenbauten max. 10% der unbebauten Grundstückfläche belegen; bestehende An- und Nebenbauten sind mitzurechnen.

2 Als An- und Nebenbauten gelten nicht in den Hauptbau eingeschobene, eingeschossige Bauten, welche anders als der Hauptbau genutzt werden (Garagen, Schöpfe, Velounterstände und dergleichen).

Art. 19
Situierung / Baulinien in der KD

1 Die bestehenden Gässchen im Bereich der annähernd geschlossenen Bauweise sind zu erhalten.

2 Für die Situierung von Neubauten sind die bestehenden Strukturen im Ortsbild massgebend. Entlang der Strassenräume gelten die in den „Baulinienplänen“ festgelegten Baulinien resp. Gestaltungsbaulinien.

Art. 20
Sockelgeschosshöhe in der KD

1 Bei Ersatz-Neubauten hat sich die Sockelgeschosshöhe in der Regel nach jener des ursprünglichen Gebäudes zu richten.

2 Bei Neubauten richtet sich die Sockelgeschosshöhe nach den Nachbarbauten bzw. nach der örtlichen Geländesituation.

Art. 21
Fassadengestaltung in der KD

1 Bei verputzten Fassaden sind grundsätzlich nur mineralische Fassadenverputze zu verwenden.

2 Über den Dachvorsprung hinausragende Antennen (z.B. Parabolspiegel) sind nicht gestattet.

3 Sonnenkollektoren und Parabolantennen sind nur auf untergeordneten Nebenbauten zulässig. Sie dürfen strassenseitig nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 22
Dachgestaltung / Dachneigung in der KD

1 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. In begründeten Fällen (z.B. bei klassizistischen Bauten) kann von der vorgeschriebenen Dachform resp. Dachneigung abgewichen werden.

2 Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

3 An der Giebelseite sind nur Dachvorsprünge von höchstens 20 cm zulässig.

4 Aufschieblinge sind in der unteren Hälfte der Dachfläche anzusetzen (die Dachneigungen für Aufschieblinge unter 40° sind zulässig).

Dacheindeckung

5 Alle Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken, die in Form, Grösse und Farbe in das Gesamtbild passen. Für An- und Nebenbauten sowie Dachaufbauten sind auch andere nicht glänzende Bedachungsmaterialien zulässig.

6 Bei geschützten Bauten sind Bedachungen mit Biberschwanzziegeln zu erhalten und zu ergänzen.

Art. 23
Dachaufbauten in der KD

1 Alle Bauten an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.

Pro Dachfläche eines Gebäudeabschnittes ist jeweils nur eine Art von Dachöffnungen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

2 Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

3 Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.

4 Dachflächenfenster sind in der Regel auf der gleichen Höhe nebeneinander einzubauen und in die Dachfläche zu integrieren.

Massvorschriften

5 Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche:	Frontfläche 1.8 m^2
- Kleingauben:	Frontfläche 0.5 m^2
- überdeckte Dacheinschnitte:	Frontfläche 2.5 m^2
- Dachflächenfenster:	Lichtfläche 0.3 m^2
- Gesamtflächen Dachflächenfenster:	Lichtfläche 2% der zugehörigen Dachfläche

6 Die Frontflächen werden an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten gemessen (Skizze im Anhang).

7 Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

Art. 24
Geländegestaltung in der KD

1 Das bestehende Gelände soll möglichst nicht verändert werden.

2 Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten.

3 Einfriedungsmauern dürfen eine Höhe von 90 cm, Einfriedungen eine Höhe von 1.20 m, gemessen ab fertigem tieferem Niveau, nicht überschreiten.

Art. 25
Öffentliche Beiträge in der KD

1 Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren (§ 12 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz, DHG vom 9. April 1992).

2 Der Gemeinderat fördert die Erhaltung des Dorfkerns und kann zu diesem Zweck aus einem speziellen Fonds Beiträge an Private ausrichten, die durch Neu- oder Umbauten und Renovationen diesem Ziel dienen. Die Höhe der Beiträge wird vom Gemeinderat festgelegt.

3 Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

Art. 26 Vorabklärungen Baugesuchsunterlagen

1 Bei Projekten in der Kernzone (Dorfkern) wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde zu konsultieren. Diese entscheidet über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

2 In der Kernzone (Dorfkern) sind die Absichten für Renovationen und Unterhaltsarbeiten, welche das äussere Erscheinungsbild verändern, mittels Baubewilligungsgesuch dem Gemeinderat zu melden. Es betrifft dies insbesondere:
- Verputz-, Dachdecker- und Malerarbeiten
- Umgebungsarbeiten im Vorplatzbereich (wie bauliche Massnahmen, Terrainveränderungen, Änderung der Belagsarten, die Anlegung von Parkplätzen).

Bei erhaltenswerten Bauten entscheidet der Gemeinderat über die Gesuche. Gesuche für kantonal geschützte Objekte werden an die kantonale Denkmalpflege weitergeleitet.

Spezielle Bestimmungen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 48	Nutzungskonzentration	--
	§ 49	Kommunale Baulinien	--
	§ 50	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	--
	§ 51	Gebiete für neue Verkaufseinheiten	--
	§ 52	Musterreglemente	--

D. Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 53	Planungszonen	--
	§ 54	Bausperre	--

Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutationen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 55-57	Grundsätze der Baulandumlegung	--
	§ 58-62	Einleitung des Umlegeverfahrens und Festlegung des Perimeters	§§ 25 - 31
	§ 63-71	Durchführung der Baulandumlegung	§§ 32 - 39
	§ 72	Vereinfachtes Verfahren	§ 40
	§ 73	Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung	§ 41
	§ 74	Grenzmutation	§§ 42 - 44

Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkungen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 75-76	Allgemeine Bestimmung	--
	§ 77	Enteignungen	--
	§ 78-82	Eigentumsbeschränkungen	--

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften

A. Baureife der Grundstücke

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 83	Baureife	§ 45
	§ 84	Vorfinanzierung der Erschliessung	--
	§ 85	Selbsterschliessung	--

B. Nutzung der Grundstücke

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 86	Art und Mass der Nutzung	§§ 46 - 51
	§ 87	Immissionsschutz	--
	§ 88	Nutzungsübertragung	--
	§ 89	Nutzungsumlagerung	§ 50 Abs.2

Art. 27
Gestaltungsgrundsätze

1 Alle Bauten und Anlagen sind in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) so einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht.

2 Zur Beurteilung von Projekten können ergänzende Plan- sowie Modellunterlagen verlangt werden.

3 Bei der Umgebungsgestaltung sind die Aspekte des Naturschutzes und des ökologischen Ausgleiches zu beachten. Die Gestaltung hat naturnah zu erfolgen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Einsatz von Herbiziden auf Grün- oder Freiflächen ist verboten.

Art. 28
Bebauungsziffer

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

2 Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet (Skizzen im Anhang):
- eingeschossige, angebaute oder freistehende Nebenbauten (exkl. Garagenfläche für Pflichtparkplätze) ohne Wohnnutzungen bis zu einer Gesamtfläche von 12 m^2 und einer max. Gebäudehöhe von 3 m pro Parzelle.
- Vorsprünge (Dach, Vordächer u.ä.) bis zu 1 m Ausladung ab Fassadenhülle resp. Stützkonstruktion.
- Aussentreppen, die nicht der Haupterschliessung dienen.
- Stützmauern, äussere Lichtschächte, Lichtböschungen und dergleichen.
- Pergolen.
- nachträglich angebrachte Aussenisolationen.
- Zwischenklimaräume, sofern sie in der vertikalen Projektion aller Geschosse ausserhalb der isolierten Gebäudehülle angeordnet sind, wie unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bis zu max. 4 m^2 bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes; bis zu max. 10 m^2 bei Mehrfamilienhäusern.
- unbeheizte, verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden, Balkon- oder Sitzplatzverglasungen) bis zu max. 15 m^2 je Wohnung.
- die gesamte Garagenfläche für Pflichtparkplätze einschliesslich der Verkehrsflächen, sofern die Garagendeckenfläche zu mind. 50% unter dem gewachsenen Terrain liegt, jedoch maximal 15 m^2 pro Pflichtparkplatz.
- die Verkehrsflächen in Sammelgaragen prozentual zur Fläche der Pflichtparkplätze.

3 Bei Bauten, bei welchen die Gebäudehöhe die zulässige Fassadenhöhe nicht überschreitet, kann ein Bebauungsbonus von maximal 10

% relativ zur massgebenden Bebauungsziffer geltend gemacht werden (Skizze im Anhang).

Art. 29
Grünflächenziffer

1 Die Grünflächenziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

2 Zur anrechenbaren Grünfläche werden alle Flächen gezählt, auf denen ein Grünbewuchs möglich ist.

3 Als Grünflächen können auch Freizeitanlagen, Schwimmteiche, begrünte Tiefgaragendächer und dergleichen angerechnet werden, wenn diese Flächen den Zweck der Begrünung erfüllen und entsprechend wirken. Unversiegelte Wege, Rasengittersteine, Steingärten und begrünte Flachdächer werden mit maximal 50% der Fläche, Hochstammbäume mit je 25 m^2, angerechnet.

4 Nicht angerechnet werden Wälder und öffentliche Gewässer.

5 Die anrechenbare Grünfläche ist im Umgebungsplan nachvollziehbar auszuweisen.

Art. 30
Massgebende Parzellenfläche

1 Für die Berechnungen der baulichen Nutzung ist die Parzellenfläche innerhalb der Bauzone zum Zeitpunkt der Baubewilligung massgebend.

2 Land, welches für kommunale Strassen und Anlagen abgetreten wird, kann ganz oder teilweise zur massgebenden Parzellenfläche gezählt werden, sofern dies nachweislich bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

Art. 31
Gebäudeprofil

1 Das Gebäudeprofil wird durch die Fassaden- und Gebäudehöhen bestimmt. Das Gebäudeprofil wird im Dachgeschoss durch den „wandelnden First“ beschränkt. Der höchstmögliche Punkt des Firstes muss traufseitig im Minimum 2 m von der Fassade zurückversetzt und in direkter Linie mit dem höchstmöglichen Punkt der Fassadenhöhe verbunden sein (Skizze im Anhang).

2 Attikageschosse können bergseits auf die Fassadenflucht gestellt werden, sofern die zugehörige Fassadenhöhe nicht mehr als 3.5 m beträgt (Skizze im Anhang).

Art. 32
Fassaden- und Gebäudehöhen[7]

1 Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Oberkant rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

7 Geändert am 18. Juni 2008

2 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

3 Der Zonenplan Siedlung bezeichnet Gebiete mit erhöhter Messbasis. Die Fassaden- resp. Gebäudehöhen in diesen Gebieten werden ab tiefstem Punkt der im Plan „Hochwasserschutzmassnahmen, Situation Geländeanpassung“ ersichtlichen Geländekoten gemessen. Gebäudeteile, welche unterhalb der festgelegten Geländekoten liegen, sind wasserdicht auszugestalten; Öffnungen sind untersagt. Die Gebäudehülle ist so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Überschwemmungen genügt.

4 Sind Geschosse einer Baute um mehr als 3 m versetzt, muss die Fassaden- und die Gebäudehöhe für jeden versetzten Teil separat eingehalten werden.

5 Bei Abgrabungen am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind Garageneinfahrten bis zu einer Breite von 6m.

Art. 33
Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die Seitenlänge des kleinstmöglichen umschriebenen Rechtecks aller zusammenhängenden oberirdischen Gebäudeteile (Skizze im Anhang).

Art. 34
Dach- und Fassadengestaltung

1 Die Dachformen und Dachneigungen innerhalb des Gebäudeprofils sind frei, (Ausnahme: Art. 31 Abs. 2, siehe Skizzen im Anhang).

2 Die maximale Länge des Kreuzgiebels auf Traufhöhe gemessen darf maximal 50% der zugeordneten Fassadenlänge, höchstens aber 8 m betragen.

3 Flachdächer sind in der Regel zu begrünen.

Art. 35
Dachaufbauten

1 Alle Dachaufbau- und Dachfensterarten sind zugelassen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten und Dachfenster darf 1/3 der dazugehörenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Der minimale Abstand der Dachaufbauten und Dachfenster von Ort, Grat und Kehle beträgt 1.5 m (Skizze im Anhang). Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35 ^{o} gestattet (Ausnahme: Art. 31 Abs. 2). Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss vertikal gemessen mindestens 1 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

2 Die Breite wird an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten gemessen (Skizze im Anhang).

3 Dacheinschnitte werden den Dachaufbauten gleichgesetzt.

Art. 36
Immissionsschutz

1 Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in der Gewerbezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

2 Die zugeordneten Empfindlichkeitsstufen (ES) legen die zulässigen Belastungsgrenzwerte für Nutzungszonen gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung fest.

Art. 37
Nutzungsübertragung

1 Die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG ist zulässig. Dabei darf pro Parzelle maximal 10 % (Relativmass) der möglichen Nutzung abgetreten resp. zusätzlich beansprucht werden. Die Gemeinde führt den entsprechenden Kataster.

2 Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Bauten müssen dem Charakter beider Zonen entsprechen.

Art. 38
Umgebungsgestaltung und –planung

1 Mit den Baubewilligungsakten ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 einzureichen. Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

2 Der Umgebungsplan beinhaltet das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Grenzbereich. Er zeigt insbesondere alle Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten, Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern, Grünflächen, die Standorte der Hochstammbäume, Massnahmen des ökologischen Ausgleichs u.a.m. auf. Das gewachsene Terrain ist durch eine unabhängige Fachperson aufzunehmen. Die entsprechenden Vermessungs-resultate (Nivellement) sind dem Gesuch beizulegen.

Art. 39
Kinderspielplätze, Freiflächen, Einstellräume, Entsorgungs-anlagen

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen, bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss Art. 13 sind:

- zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen,
- genügend Einstellraum für Velos, Mofas, Kinderwagen gemäss § 70 RBV,
- zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen einzurichten und dauernd zu unterhalten.

Art. 40 Schutzbepflanzungen gemäss Zonenplan Siedlung

1 Die Schutzbepflanzung bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere, aus ökologischen und kulturhistorischen Gründen sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes.

2 Alle Massnahmen, welche dem Schutzzweck widersprechen, sind untersagt. Die Uferbereiche sind naturnah zu erhalten oder wo möglich wieder herzustellen.

3 Veränderungen am Schutzobjekt dürfen nur im Einverständnis und unter Aufsicht der kantonalen Fachstelle vorgenommen werden. Die Betreuung und die Pflege des Schutzobjektes ist Pflicht der jeweiligen Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen.

C. Abstände und Baulinien

I. Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 90	Grenzabstände	§§ 52 - 70
	§ 91	Gebäudeabstand	§§ 52 - 70
	§ 92	Stützmauern und Einfriedungen	--
	§ 93	Abgrabungen und Aufschüttungen	--

Art. 41 Terrainveränderungen und Anpassungen

1 Terrainveränderungen grösser als 60 cm Höhe sind bewilligungspflichtig.

2 Terrainaufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1.5 m ab dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten (senkrecht gemessen). Ausgenommen davon sind Garageneinfahrten bis zu einer Breite von 6 m und schachtartig ausgebildete Kellerabgänge.

II. Abstandsvereinbarungen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 94	Näher- und Grenzbaurecht	--

III. Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 95	Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	--

IV. Bau- und Strassenlinien

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 96	Baulinien	§§ 5, 66
	§ 97	Baulinienarten	--
	§ 98	Strassenlinien	§ 67
	§ 99	Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	--
	§ 100	Verordnung	--

D. Anforderungen an Bauten und Anlagen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 101	Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	§§ 73, 78, 81 - 84
	§ 102	Bauvorgang	--
	§ 103	Baupolizeivorschriften	--
	§ 104	Orts- und Landschaftsbild	--
	§ 105	Reklamen	--

Art. 42
Reklamen

Die Zulässigkeit von Reklamen richtet sich nach dem Reklamereglement resp. der Reklameverordnung der Gemeinde Biel-Benken.

E. Ausstattung der Bauten und Anlagen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 106	Abstellplätze	§§ 70, 77, 78
	§ 107	Ersatzabgabe	--
	§ 108	Behindertengerechte Bauweise	--

Art. 43
Erforderlicher Parkraum

1 Pro Einfamilienhaus sind mindestens zwei Autoabstellplätze zu errichten. Die Parkplätze müssen voneinander unabhängig benutzbar sein.

2 Ist die Schaffung der erforderlichen Parkplätze auf privatem Areal nicht möglich, so hat die gesuchstellende Person eine Ersatzabgabe zu leisten (siehe Ersatzabgabe-Reglement der Gemeinde).

Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone

A. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 109-110	Bestehende zonenfremde oder bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen	--

B. Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 111	Härtefall	§ 85
	§ 112	Erschliessung	§ 85
	§ 113	Abstände	§ 85
	§ 114	Revers	§ 85

Art. 44
Ausnahmen

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 RBV.

C. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 115	Neubau und Zweckänderung zonenfremder Bauten und Anlagen	--
	§ 116	Erneuerung, Wiederaufbau, geringfügige Erweiterung	--

		oder Zweckänderung bestehender zonenfremder Bauten oder Anlagen	
	§ 117	Zuständigkeit	--

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen

A. Organisation

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 118	Zuständigkeiten	--
	§ 119	Verfahrenskoordination	--

Art. 45 Zuständigkeit

1 Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

2 Die Beurteilung der Einpassung und Gestaltung von Bauvorhaben liegt im Kompetenzbereich des Gemeinderates und den zuständigen Behörden.

3 Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

4 In der Kernzone (Dorfkern) KD und Kernzone (Übergang) KÜ hat der Gemeinderat bei der Beurteilung von Baugesuchen ein Mitspracherecht.

Art. 46 Beratende Kommission

Zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Kernzone (Dorfkern) KD und Kernzone (Übergang) KÜ und zur Beurteilung von Spezialfällen, setzt die Gemeindeversammlung eine beratende Fachkommission ein, die aus unabhängigen Architekten und weiteren qualifizierten Fachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

B Baubewilligung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 120	Bewilligungserfordernis	§ 94
	§ 121	Vorentscheid	§§ 90, 91
	§ 122	Abweichen von den Plänen	--
	§ 123	Haftung	--

Art. 47
Baubewilligungs-pflicht

Baubewilligungspflichtig sind in Ergänzung zu § 120 RBG:
- Einfriedungen ab 1.2 m Höhe (ohne Grünhecken).
- Planschbecken ab 16 m^2 Wasseroberfläche.

Art. 48
Baugesuchs-unterlagen

Zusätzlich zu den Unterlagen gemäss § 87 RBV sind den Baugesuchen - je nach Bauvorhaben - die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

C. Baubewilligungsverfahren

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 124	Gesuche	§§ 86 - 88
	§ 125	Anwendbares Recht	--
	§ 126	Publikation und öffentliche Auflage	§ 89
	§ 127	Einsprachen	--
	§ 128	Behandlungsdauer	--
	§ 129	Erteilung der Baubewilligung	--
	§ 130	Beginn der Bauarbeiten	--
	§ 131	Widerruf	--
	§ 132	Erlöschen	--

D. Beschwerdeverfahren

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 133	Beschwerderecht	§§ 95 - 97
	§ 134	Baurekurskommission	--

E. Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG		RBV
	§ 135	Gebühren	--
	§ 136	Strafen	--
	§ 137	Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot	--
	§ 138	Beseitigung und Ersatzvornahme	--

Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen

A. Übergangsbestimmungen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 139 Übergangsbestimmungen	--

B. Änderung bisherigen Rechts

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 140-151 Änderung bisherigen Rechts	--

C. Aufhebung bisherigen Rechts

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 152-153 Aufhebung bisherigen Rechts	§§ 98, 99

Art. 49
Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und dem zugehörigen Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere der Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 804 vom 30. März 1993), das Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 2975 vom 19. November 1996, RRB Nr. 1691 vom 8. Juli 1997 und RRB Nr. 1651 vom 22. August 2000) und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Gesamtplan, RRB Nr. 804 vom 30. März 1993) inklusive aller nachfolgenden Mutationen:

a) Zonenplan Siedlung diverse Mutationen: Mutation im Gebiet Schnetzelenmatten und Rüti/ Löli. RRB Nr. 2574 vom 19. Oktober 1993

b) Mutation Hauptstrasse, Fraumatten, Stegmatten, Ritterheini, Kleematt, Chillmatt, Schulgasse, Salismatten/ Bruckmatten, Stöckmatten, RRB Nr. 418 vom 25. Februar 1997

c) Mutation Parzelle 2800, Bachgasse (Hänni), RRB Nr. 2049 vom 20. Oktober 1998

d) Mutation Parzelle 2799, Bachgasse (EG Kleiber Werner), RRB Nr. 151 vom 29. Januar 2002

e) Mutation Hofacker, Stegmatten, Im Breitfeld, RRB Nr. 1282 vom 15. Juni 2004

f) Mutation Teilzonenplan 2, „Fraumatten“, RRB Nr. 418 vom 25. Februar 1997

g) Mutation Teilzonenplan 3, „Chillmatten“, RRB Nr. 1691 vom 8. Juli 1997

h) Mutation Teilzonenplan 7, Löliacker, RRB Nr. 2580 vom 3. Oktober 1995

i) Mutation Teilzonenplan 8, „Rüti“, RRB Nr. 400 vom 9. März 1999

k) Mutation Teilzonenplan 9, „Säbelacker“, RRB Nr. 3176 vom 12. Dezember 1995

TZP 3 Chillmatten: (Hochwasserschutzmassnahmen)
Der Plan zu Geländeanpassung, RRB Nr. 1691 vom 8. Juli 1997 bleibt in Kraft

Art. 50
Inkrafttreten

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

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 20. Juni 2005.

GEMEINDERAT BIEL-BENKEN

Der Präsident: Die Verwalterin:

U. Büchel E. Schneider

Mit Beschluss Nr. 183 vom 7. Februar 2006 vom Regierungsrat genehmigt.

Geändert an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2008.

GEMEINDERAT BIEL-BENKEN

Der Präsident: Die Verwalterin:

P. Burch E. Schneider

Die Änderungen treten mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
Mit Beschluss Nr. 738 vom 19. Mai 2009 vom Regierungsrat genehmigt.

Anhang (Skizzen)

Bebauungsziffer

- Anrechnung von Wintergärten, Nebenbauten, Balkonen, Dachvorsprüngen und Garagen zur überbauten Fläche
- Anrechnung von nicht überdeckten und nicht realisierten Pflichtparkplätzen zur überbauten Fläche
- Anrechnung von überdeckten Garagen zur überbauten Fläche
- Spezialdachform „Flachdach“

Gebäudeprofil / Dachformen frei „mit wandelndem First“

Spezialfall: Attika in Hanglagen

Berechnung Gebäudelänge

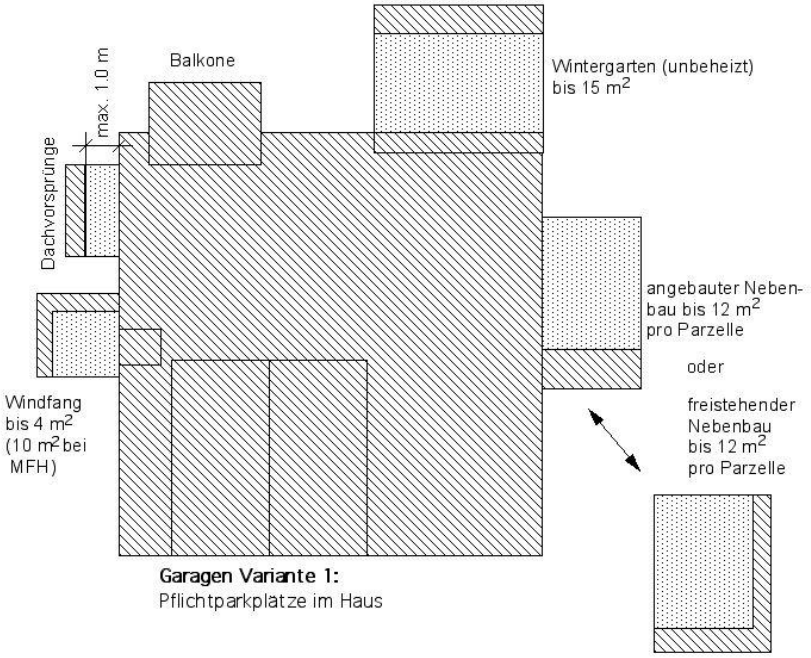
Dachaufbauten

Messweise Dachaufbauten

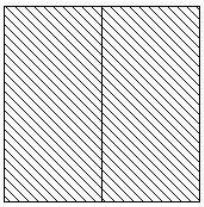
Kommunal geschützte Naturobjekte

Bebauungsziffer

Anrechnung von Wintergärten, Nebenbauten, Balkonen, Dachvorsprüngen, Garagen zur überbauten Fläche



Anrechnung von nicht überdeckten und nicht realisierten Pflichtparkplätzen zur überbauten Fläche



Garagen Variante 2:
Pflichtparkplätze
als oberirdisches
Garagengebäude

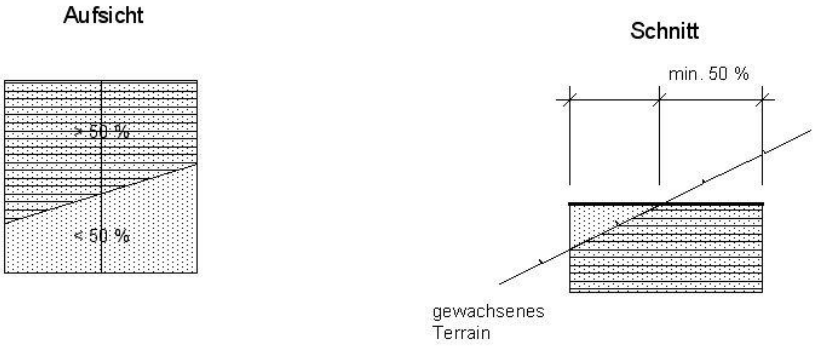
Garagen Variante 3:
keine Pflichtparkplätze als
Gebäude vorgesehen
--> 15 m2 pro Pflichtparkplatz
werden angerechnet

zählt zur überbauten Fläche

zählt nicht zur überbauten Fläche

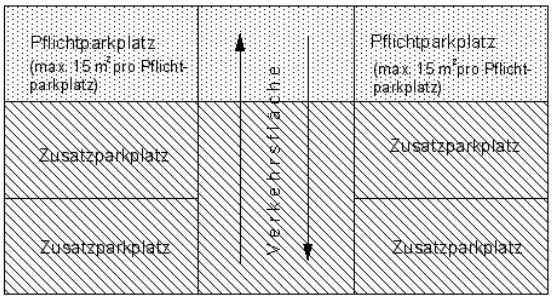
Bebauungsziffer

Anrechnung von überdeckten Garagen zur überbauten Fläche



Garagen Variante 4a:
Pflichtparkplätze als unterirdisches Nebengebäude,
OK Garagendeckenfläche min. 50% überdeckt (unter dem gewachsenen Terrain)

Garagen Variante 4b:
Pflichtparkplätze als unterirdisches Nebengebäude, Dachfläche
min. 50% überdeckt (unter dem gewachsenen Terrain),
Zusatzparkplätze zählen zur überbauten Fläche, Verkehrsflächen von
Sammelgaragen werden prozentual zur Anzahl Pflichtparkplätze
von der überbauten Fläche abgezogen. Liegt die Garage ganz unter dem
gewachsenen Terrain, zählt das ganze Gebäude nicht zur überbauten Fläche.



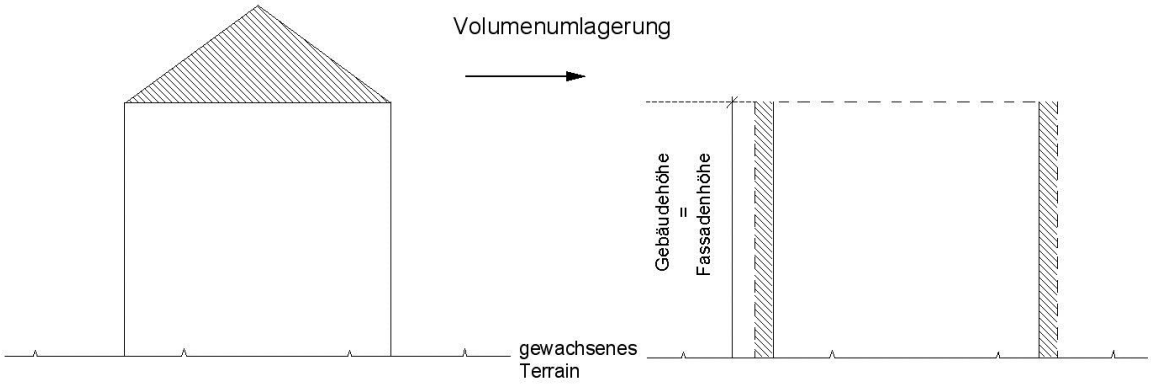
Beispiel Variante 4b:
Garagenbau mit sechs Parkiermöglichkeiten, davon zwei Pflichtparkplätze,
Garagendecke liegt mit mehr als 50 % unter dem gewachsenen Terrain.
Die beiden Pflichtparkplätze und der zugehörige Anteil Verkehrsfläche zählt
nicht zur überbauten Fläche.

zählt zur überbauten Fläche

zählt nicht zur überbauten Fläche

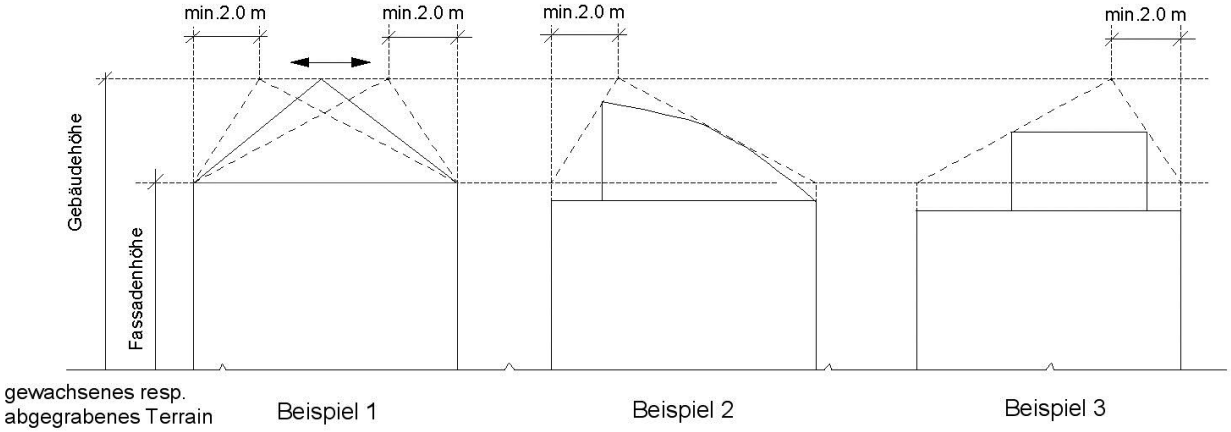
Fläche unter dem gewachsenen Terrain

Bebauungsziffer, Spezialdachform "Flachdach"



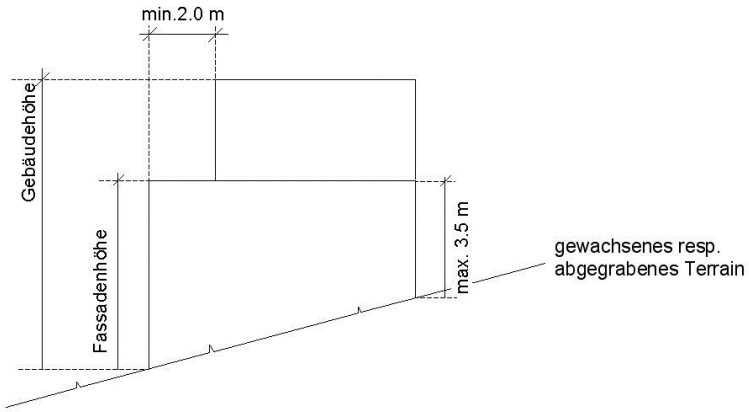
Bei Flachdachbauten (bis max. 5° Neigung) erhöht sich
die Bebauungsziffer um 10% (Relativmass).

Gebäudeprofil / Dachformen frei "mit wandelndem First"



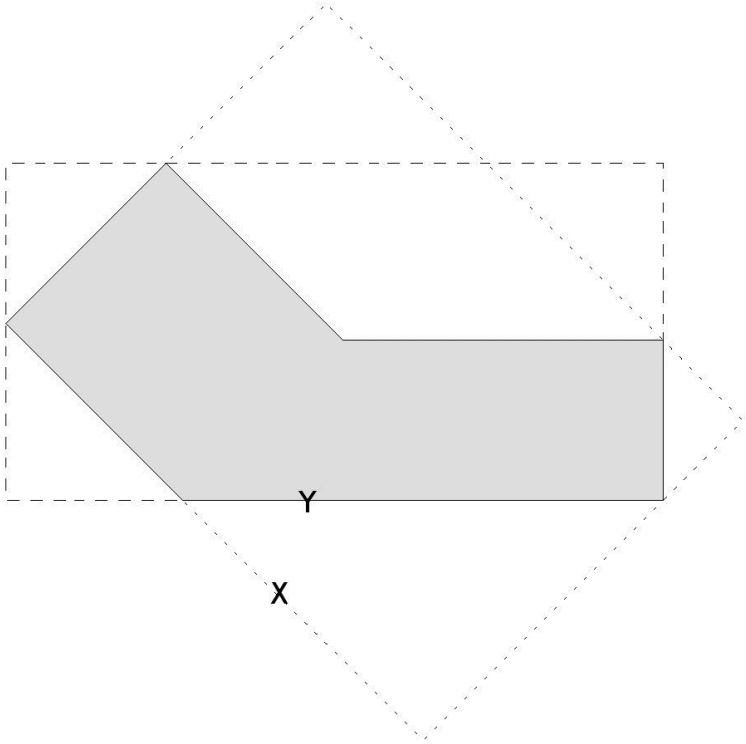
Ganzes Volumen innerhalb der Dachnorm ist mit "wandelndem First" frei nutzbar.
Der minimale Einzug des Firstes beträgt traufseitig mindestens 2 m.

Spezialfall: Attika in Hanglagen



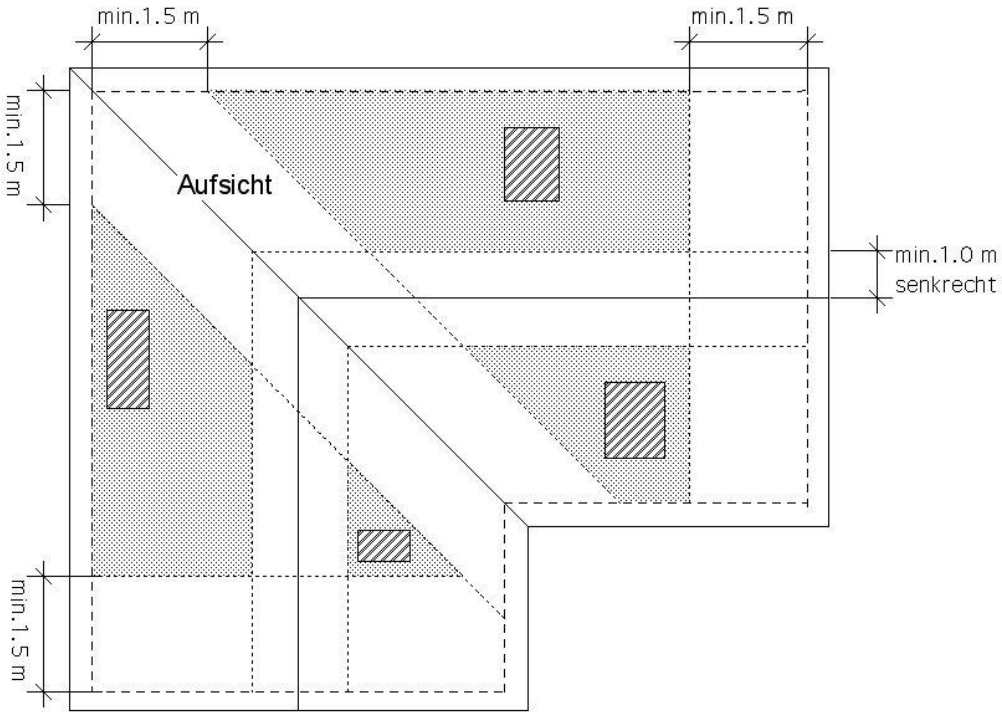
Beträgt die Fassadenhöhe bergseits ab gewachsenem resp. abgegrabenem Terrain max. 3.5 m, kann das Attikageschoss dreiseitig an die Fassade gestellt werden.

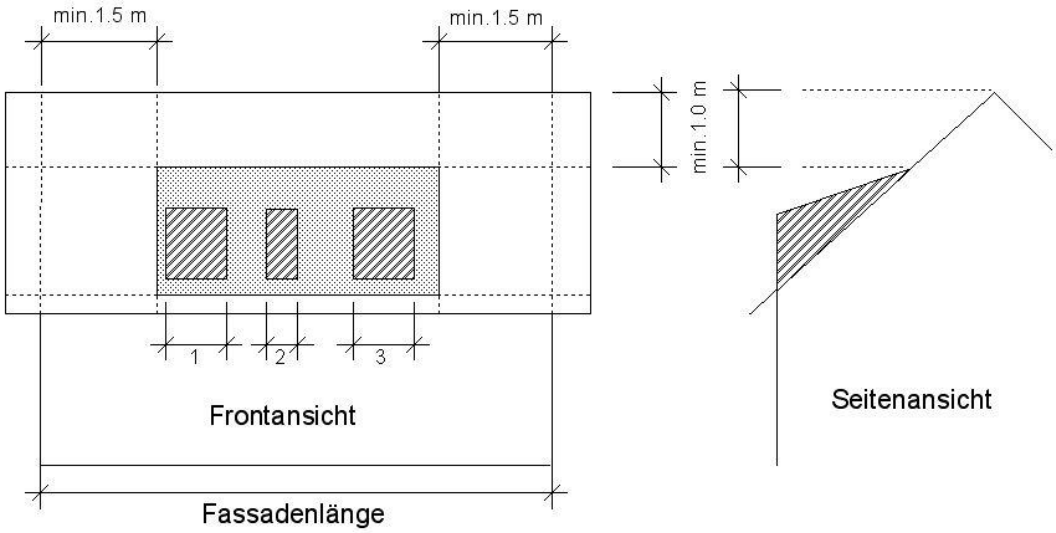
Berechnung Gebäudelänge



Seitenlänge des kleinstmöglichen Rechtecks
X ist kleiner als Y --> X darf max. Gebäudelänge nicht überschreiten

Dachaufbauten





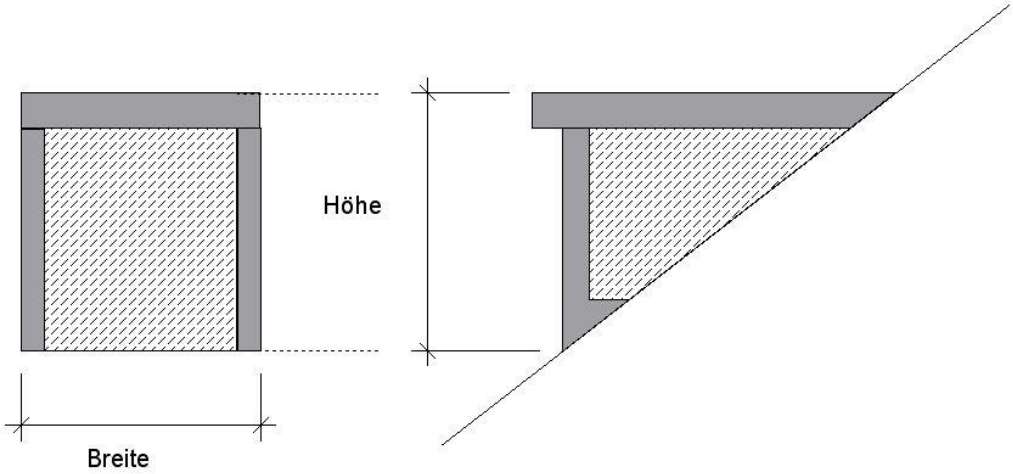
Maximale Breite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Summe 1 + 2 + 3 + etc. <= 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge

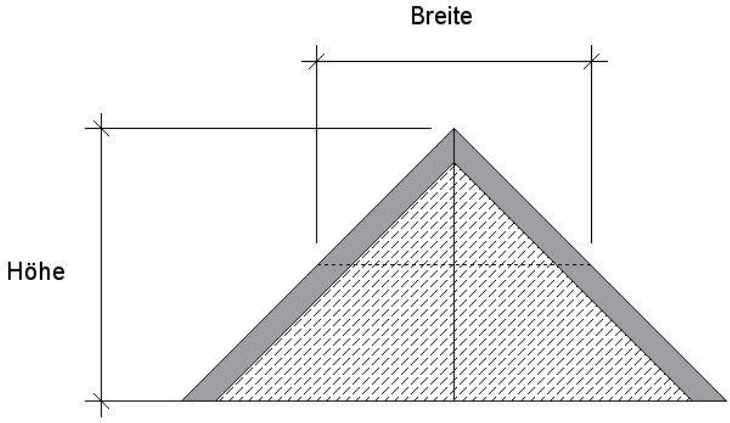
Bereich für Dachaufbauten

Beispiele von möglichen Dachaufbauten

Messweise Dachaufbauten



Messweise der Frontfläche
Die Frontflächen werden an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten gemessen.



Messweise bei unregelmässigen Formen
Die Breite der Dachaufbauten wird ausgemittelt

Glasfläche konstruktiver Teil des Dachaufbaus

Kommunal geschützte Naturobjekte

Nr.	Standort Objekt	Art des Objektes (Bezeichnung gemäss Aufnahme im Oktober 2007)	Parzelle	Zone	Schutzziel (Das Schutzziel bezeichnet den angestrebten Zustand des Naturobjektes. Alle Unterhalts- und Pflegemassnahmen am Objekt haben sich darauf auszurichten.)

1. Standorte Zonenplan Siedlung Dorfkern Benken

1	Kirchgasse 9, Verwaltung	Grünfläche mit 1 Linde und Sträuchern	2866	KD	Ökologische Ausgleichsfläche als extensiv genutzte Wiese [1] / Ruderalfläche mit mindestens zwei Hochstammbäumen
2	Kirchgasse 2, Kirche	1 Linde	2882	KD	Einzelbaum als Trittstein der ökologischen Vernetzung
3	Mühlegasse 23 + 25, Schlössli	Grünanlage mit Mühlidych, Waldbäume, Sträucher, Gartenanlage, Parkplatz und Gärtnerhaus	2809	ÖW	Ökologische wertvolle Ausgleichsfläche mit Hochstammbäumen und extensiv genutzte Wiesen[1] sowie historischem, offenen Wasserlauf
4	Mühlegasse 21, Mühle	Mühlidych, Linde und Kastanien	2810	BHZ	Erhalt des offenen Gewerbekanals / Mühlidychs
5	Mühlegasse 4, Rest. Heyer	Kastanien und Gartenwirtschaft	2828	KD	Einzelbaum als Trittstein der ökologischen Vernetzung, traditionelle Gartenwirtschaftsanlage
6	Bachgasse 2	1 Linde	2800	KD	Einzelbaum als Trittstein der ökologischen Vernetzung
7	Bachgasse 4a, Schopf	3 Linden	2807	KD	3 Einzelbäume als Trittsteine der ökologischen Vernetzung, naturnah gestaltetes Bachufer
8	Schulgässlein, Kehrplatz	1 Linde	2843	Strasse	Einzelbaum als Trittstein der ökologischen Vernetzung

2. Standorte Zonenplan Siedlung Dorfkern Biel

9	Hauptstrasse 37, Bürgerhaus	Grünfläche (Hofstatt)	46	KD / KÜ	Traditioneller Obstbaumgarten mit seltenen Obstsorten und einer extensiv genutzten Wiese[1]
10	Chillgrabenbächli	Teilweise offener Bachlauf		Gewässer	Naturnah gestaltetes Bachufer, teilweise zugänglich

3. Standorte Zonenplan Siedlung

11	Chillgrabenbächli	Teilweise offener Bachlauf		Gewässer	Naturnah gestaltetes Bachufer, teilweise zugänglich
12	Ringweg 21, Friedhof	Grünanlage mit Sträuchern und Bäumen	3178	ÖW	Ökologische wertvolle Ausgleichsfläche mit einheimischen Pflanzen, Sträuchern und Hochstammbäumen (davon ausgenommen Grabfelder)
13	Chilchenwägli	1 Linde mit Sitzgelegenheit	2203	§ 19	Einzelbaum als Trittstein der ökologischen Vernetzung
14	Bachgasse West, Kreisel	Grasfläche umgeben von Strassen	2503	ÖW	Einezlbaum als Trittstein der ökologischen Vernetzung mit extensiv genutzter Wiese als Unterwuchs
15	Bachgasse, Birsigufer links	1 Linde auf Höhe Nr. 32	2513	ÖW	Einzelbaum als Trittstein der ökologischen Vernetzung
16	Schulgasse Hofackerwiese neben Kindergarten und Lagerplatz Werkhof	1 Linde vorne bei PP und 1 Nussbaum ganz hinten	66	ÖW	3 Einzelbäume als Trittsteine der ökologischen Vernetzung, extensiv genutzte Wiese[1]
17	Schulgasse 30, Spittelhof	2 Linden	314	BHZ	2 Einzelbäume als Trittsteine der ökologischen Vernetzung
18	Kilchbühlstrasse 7, Schulhausanlage Kilchbühl	Hecken, Einzelbäume und Rasenfläche	95	ÖW	Ökologische wertvolle Ausgleichsfläche als extensiv genutzte Rasenfläche mit Hochstammbäumen
19	Mühleweg Nord, Pfarrhüsli	3 Linden	3284	Strasse	3 Einzelbäume als Trittsteine der ökologischen Vernetzung

[1] extensiv genutzte Wiese: Bezeichnung und Bewirtschaftungsvorgaben gemäss Vorgabe des Landwirtschaftlichen Zentrums Ebenrain, Sissach