

**EINWOHNERGEMEINDE**

**Halten**


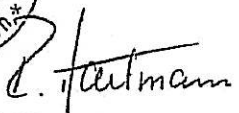
**ZONENREGLEMENT**

**Oeffentliche Auflage**

vom 25.11.1999 bis 24.12.1999

**Vom Gemeinderat beschlossen**

am 20.11.1999

EINWOHNERGEMEINDE HALTEN  
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:  
  
  
Fredy Krebs  
  
Ruth Hartmann

**Vom Regierungsrat genehmigt**

mit Beschluss-Nr. 2483 vom 19.12.2000

Der Staatsschreiber: .....

## ZONENVORSCHRIFTEN

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Halten folgende Bestimmungen:

---

### § 1 Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen und Gebiete

---

1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Halten ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
2	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnzone zweigeschossig</li> <li>- Wohnzone zweigeschossig</li> <li>- Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht</li> <li>- Kernzone 2 geschossig</li> <li>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> <li>- Erhaltungszone Vögelishus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W2a</li> <li>W2b</li> <li>GP</li> <li>K2</li> <li>öBA</li> <li>EZ</li> </ul>
3	Reservezonen	- Reservezone Wohnen	RW
4	Landwirtschaftszone	- Landwirtschaftszone	L
5	Schutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunale Landschaftsschutzzone</li> <li>- Kommunale Uferschutzzone</li> <li>- Schutzzone Heimatmuseum</li> <li>- Schutzzone Spiegelberg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LS</li> <li>US</li> <li>SZH</li> <li>SZS</li> </ul>
8	Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.	

---

### § 2 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2a

---

1	Zweck	Normale Wohnzone
2	Nutzung	Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
3	Bauweise	Es gilt die offene Bauweise

4	Baumasse	Ausnützungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl Gebäudehöhe Firsthöhe Gebäuelänge	max. mind. max. max. max. max.	0.40 40 % 2 7.5 m 9.5 m 25 m
5	Gestaltung	Stellung	frei	
6	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	Die Zone W2a ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung).		

---

**§ 3                      Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)                      W2b**

---

1	Zweck	Normale Wohnzone		
2	Nutzung	Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe		
3	Bauweise	Es gilt die offene Bauweise		
4	Baumasse	Ausnützungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl Gebäuelänge Gebäudehöhe	max. mind. max. max. max.	0.40 40 % 2 25 m 7.5 m
5	Gestaltung	Grundsatz	Bei allen Bauten ist in Bezug auf die Stellung, die Gestaltung, die Materialwahl und die Farbgebung der angrenzenden Schutzzone Heimatmuseum gebührend Rechnung zu tragen. Neue Gebäude oder Erweiterungen bestehender Gebäude bedürfen einer Genehmigung durch die kantonale Denkmalpflege. Davon ausgenommen sind lediglich Umbauten, die keinen Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild einer Baute haben.	
		Firsthöhe	Um die dominierende Stellung des Turmes im Ortsbild zu erhalten, ist die Höhe der Gebäude so zu beschränken, dass sie die Bauten der angrenzenden Zonen nicht überragen. Die Firsthöhe wird durch die kantonale Denkmalpflege beurteilt.	
		Dachform	Flachdächer sind nicht gestattet. Dachaufbauten sind gestattet, sie sind jedoch bezüglich Proportionen und Gestaltung in herkömmlicher Art auszuführen.	
		Satellitenantennen	Auf Dächern und an anderen einsehbaren Stellen sind keine Satellitenantennen zulässig.	

- 6 Lärm-Empfindlichkeitsstufe Die Zone W2b ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung).

---

**§ 4 Kernzone (PBG § 31) KE**

---

- 1 Zweck Die Kernzone umfasst die Dorfgebiete, in welchen eine gemischte Nutzung mit Wohnen, dörflichem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben erwünscht ist.
- 2 Nutzung Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- 3 Bauweise Sämtliche Bauten haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.
- 4 Baumasse
- |                   |       |       |
|-------------------|-------|-------|
| Ausnutzungsziffer | max.  | 0.60  |
| Grünflächenziffer | mind. | 40 %  |
| Geschosszahl      | max.  | 2     |
| Gebäudehöhe       | max.  | 7.5 m |
| Gebäuelänge       | max.  | 30 m  |

Wenn es von der Nutzung der Parzelle her sinnvoll ist und keine nachbarschaftlichen Interessen dagegen sprechen, kann die Baukommission in begründeten Ausnahmefällen von der maximalen Gebäuelänge von 30 m abweichen.

- 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe Die Kernzone ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung).

---

**§ 5 Wohn- und Kernzonen mit Gestaltungsplanpflicht (PBG §§ 44 ff) GP**

---

- 1 Zweck Die im Bauzonenplan bezeichneten Zonen mit Gestaltungsplanpflicht haben eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Gebiete zum Ziel. In den Zonen mit Gestaltungsplanpflicht wird vor der Erteilung einer Baubewilligung die Festsetzung eines Gestaltungsplanes verlangt.

- 2 Gestaltungspläne Für Gestaltungspläne gelten folgende Mindestanforderungen:
- Aufzeigen der Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne der Gemeinde
  - Generelles Baukonzept (Bauweise, Anordnung der Bauten, Freiraumgestaltung, Spielplätze usw.)
  - Rücksichtnahme auf geschützte und erhaltenswerte Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsräume.
- 3 Baumasse Für gestalterisch und baulich gute Lösungen kann der Gemeinderat Abweichungen von den in der jeweiligen Zone gültigen Zonenvorschriften gestatten.
- 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe Die Wohn- und Kernzonen mit Gestaltungsplanpflicht sind der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung).

---

## **§ 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34) öBA**

---

- 1 Zweck Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen
- 2 Nutzung Oeffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen
- 3 Baumasse Ausnützungsziffer  
Grünflächenziffer
- keine  
mind. 40 %
- Die Höhen der Gebäude haben sich jenen der angrenzenden Zonen anzupassen.
- 4 Umgebung Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen.
- 5 Besondere Bestimmungen Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.
- 6 Lärm-Empfindlichkeitsstufe Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung).

---

## **§ 7 Erhaltungszone Vögelishus (PBG § 37 ter) EZ**

---

- 1 Zweck Erhaltung sowie massvolle Nutzung und Ergänzung der bestehenden Gebäudegruppe im Gebiet "Vögelishus".
- 2 Nutzung Wohnungen, Kleingewerbe und landwirtschaftliche Bauten entsprechend dem Charakter der Zone, welche die Voraussetzungen von § 37 ter Abs. 2 PBG erfüllen.

3	Gestaltung	Gemäss vorhandenem Baubestand. Um-, An- und Neubauten haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen.	
4	Baumasse	Ausnützungsziffer	max. 0.40
		Grünflächenziffer	mind. 40 %
		Geschosszahl	max. 2
		Gebäudehöhe	max. 7.5 m
		Firsthöhe	max. 9.5 m
		Gebäudelänge	max. 25 m
5	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	Die Erhaltungszone Vögelishus ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung).	

---

<b>§ 8</b>	<b>Reservezone Wohnen (PBG § 27)</b>	<b>RW</b>
------------	--------------------------------------	-----------

---

1	Zweck	Reserve für eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf.
2	Besondere Bestimmungen	Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.

---

<b>§ 9</b>	<b>Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)</b>	<b>L</b>
------------	---	----------

---

1	Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.
2	Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG 1).
3	Landwirtschaftliche Bauten	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Für Bauten in der Landwirtschaftszone ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

Für die im kantonalen Richtplan als 'Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart' bezeichneten Teile der Landwirtschaftszone gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz über den Juraschutz (dritter Abschnitt), insbesondere § 24 bis 26 (Stellung und Gestaltung von Bauten).

- 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe Die Landwirtschaftszone ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung).

1) Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Bau-Departement zuständig.

---

**§ 10** **Kommunale Landschaftsschutzzone** **LS**

---

- 1 Zweck Erhaltung der typischen Landschaft des äusseren Wasseramtes. Die Landschaftsschutzzone umfasst den nordwestlichsten Teil des noch weitgehend unverbauten Landschaftsraums des äusseren Wasseramtes, der sich von Halten über Horriwil, Hüniken bis nach Etziken erstreckt.
- 2 Nutzung Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Für die landwirtschaftliche Nutzung gelten die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone, soweit sie mit den Bestimmungen der Absätze 1 und 3 vereinbar sind.
- 3 Bauten Das Erstellen von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen wie Materialablagerungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Dies gilt ebenso für alle weiteren Massnahmen und Nutzungen, welche die Landschaft beeinträchtigen.

---

**§ 11** **Kommunale Uferschutzzone** **US**

---

- 1 Zweck Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer der Oesch mit standortgerechter Ufervegetation sowie Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
- 2 Nutzung Die Nutzung hat sich dem Schutzziel unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen wie mähen der Böschung sowie verjüngen und durchlichten der Ufergehölze (Zustimmung des Kreisförsters erforderlich).
- 3 Bauten und bauliche Anlagen Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.
- 4 Besondere Bestimmungen Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.

---

<b>§ 12</b>	<b>Schutzzone Heimatmuseum (PBG § 36)</b>	<b>SZH</b>
-------------	---	------------

---

- |   |               |  |
|---|---------------|--|
| 1 | Zweck         | Schutz und Erhaltung des historisch wertvollen Turmes von Halten sowie des ihn umgebenden Kranzes von dort aufgestellten Speichern.  |
| 2 | Nutzung       | Die Nutzung der Bauten, Anlagen und Freiflächen innerhalb der Schutzzone Heimatmuseum hat sich dem Schutzziel nach Abs. 1 unterzuordnen.   |
| 3 | Bauten        | Bauliche Massnahmen und Terrainveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie zur Erreichung des Schutzzieles notwendig sind. Sämtliche baulichen Massnahmen innerhalb der Schutzzone sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung einzureichen. |
| 4 | Zuständigkeit | Zuständig für den Unterhalt der Bauten und Freiflächen ist die Stiftung Heimatmuseum Wasseramt Turm Halten. Sie kann die notwendigen Arbeiten Dritten übertragen.  |
- 

<b>§ 13</b>	<b>Schutzzone Spiegelberg (PBG § 36)</b>	<b>SZH</b>
-------------	--	------------

---

- |   |               |   |
|---|---------------|---|
| 1 | Zweck         | Schutz und Erhaltung des teilweise bewaldeten Burghügels GB Nr. 16 und 18 als bedeutendes Element des Landschaftsbildes, Kulturdenkmal und Aussichtspunkt.<br>Schutz der 9 im Halbkreis stehenden, starken Winterlinden als Kern der Bestockung auf dem Burghügel.  |
| 2 | Nutzung       | Die Nutzung der Fläche innerhalb der Schutzzone Spiegelberg hat sich den Schutzzielen nach Abs. 1 unterzuordnen. Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei bauliche Massnahmen und Terrainveränderungen zulässig. Waldbauliche Massnahmen sind zulässig, soweit sie der Erreichung des Schutzzieles dienen. |
| 3 | Zuständigkeit | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt sind die Grundeigentümer und der Forstdienst.  |



## KULTUROBJEKTE

---

### § 14                    Geschützte/erhaltenswerte Kulturobjekte

---

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Generelle<br>Vorschriften               | Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.   |
| 2 | Geschützte<br>Objekte<br>(PBG § 122 ff) | Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Aenderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen. |
| 3 | Erhaltenswer-<br>te Objekte             | Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches sollte möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist.   |

---

### § 15                    Archäologische Fundstelle

---

- |   |                           |   |
|---|---------------------------|---|
| 1 | Generelle<br>Vorschriften | Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§ 5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen. |
|---|---------------------------|---|

## NATUROBJEKTE

---

### § 16 Erhaltenswerte Naturobjekte

---

- |   |            |   |
|---|------------|---|
| 1 | Geltung    | Einzelne, für das Ortsbild der Gemeinde Halten bedeutende, markante Einzelbäume und Baumgruppen sind im Gesamtplan als erhaltenswerte Naturobjekte eingetragen.   |
| 2 | Massnahmen | Jede Massnahme, die eine Beeinträchtigung oder Beseitigung dieser Naturobjekte zur Folge hat, ist frühzeitig, d.h. bei Bauvorhaben vor der Baueingabe in Form einer Voranfrage, mit der Bau- und der Umweltkommission der Gemeinde abzusprechen.<br>Der Verursacher einer unumgänglicher Beeinträchtigung oder Beseitigung erhaltenswerter Naturobjekte hat in Absprache mit der Bau- und der Umweltkommission für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. |

## BELASTETE STANDORTE

---

### § 17 Durch Abfälle belastete Standorte

---

- |   |                    |  |
|---|--------------------|--|
| 1 | Beschreibung       | Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen |
| 2 | Handlungsanweisung | Bei durch Abfälle belasteten Standorten gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.  |

## SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

---

### § 18 Verfahren

---

- 1 Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes

---

### § 19 Inkrafttreten/Uebergangsrecht

---

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den ..... in Kraft
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind

---

### § 20 Altes Recht

---

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 20. November 1985 mit der Revision vom 20. November 1990 aufgehoben