Gemeinde
Nuglar- St.Pantaleon

ZONENREGLEMENT

Beschluss Gemeinderat öffentliche Auflage: 15. März 2004
Öffentliche Auflage des Zonenreglements: 11. Mai bis 18. Juni 2004
Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2006/699 vom 04. April 2006

Der Gemeindepräsident: Hans Peter Schmid
Der Gemeindeverwalter: Adrian Stocker

Revisionsbeschluss Gemeinderat öffentliche Auflage: 02. Februar 2015
Öffentliche Auflage des Zonenreglements: 13. Februar. bis 17. März 2015
Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2015/1045 vom 30. Juni 2015

Der Gemeindepräsident: Daniel Baumann
Der Gemeindeverwalter: Adrian Stocker

Ingenieur- und Planungsbüro
Chr. Jäger, dipl. Ing. HTL
Hauptstrasse 49
4143 Dornach

Gemeinde
Nuglar-St.Pantaleon

Zonenreglement

		Seite
A. Unterteilung des Gemeindegebietes		3
B. Tabellarische Übersicht		4
C. Zonenvorschriften		5
§ 1	Wohnzonen ein- bis zweigeschossig	5
§ 2	Ortsbildschutzzone	5
§ 3	Kernzone	6
§ 4	Hofstattzone	7
§ 5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
§ 6	Gewerbezone	7
§ 7	Reservezone	8
§ 8	Landwirtschaftszone	8
§ 9	Uferschutzzone	8
§10	Grundwasser- und Quellschutzzonen	8
§11	Steinbruch Lusenberg	9
§12	Gebiete im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung	9
§13	Kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft	9
§14	Kommunale Landschaftsschutzzone	9
§15	Freihaltezone St. Pantaleon	9
§16	Kulturobjekte	10
§17	Archäologische Fundstellen	11
§18	Naturdenkmäler	11
§19	Gefahrenzonen	11
§20	Schadstoffbelastete Böden	12
§21	Belastete Standorte	12
D. Schluss- und Uebergangsbestimmungen		13
§22	Verfahren,	13
§23	Inkrafttreten, Übergangsrecht	13
§24	Aufhebung des alten Rechts	13

Zonenreglement

A. Unterteilung des Gemeindegebietes

Unterteilung

(§ 29 – § 37 Kant. Planungs- und Baugesetz)

Das Gemeindegebiet von Nuglar-St. Pantaleon ist gemäss Bauzonenplan und Gesamtplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt und weist folgende Objekte auf:

§	1	Wohnzonen ein- bis zweigeschossig	W 1- 2
§	2	Ortsbildschutzzone	OBS
§	3	Kernzone	K
§	4	Hofstattzone	H
§	5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA
§	6	Gewerbezone	G
§	7	Reservezone	R
§	8	Landwirtschaftszone	L
§	9	Uferschutzzone	USZ
§	10	Grundwasser- und Quellschutzzonen	
§	11	Steinbruch Lusenberg	SLU
§	12	Bundesinventar der Landschaften u. Naturdenkmäler	BLN
§	13	Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft	VNL
§	14	Kommunale Landschaftsschutzzone	LS
§	15	Freihaltezone St.Pantaleon	F
§	16	Kulturobjekte	
		1.Gebäude: Geschützt / schützenswert / erhaltenswert	
		2.Bäume	
§	17	Archäologische Fundstellen	
§	18	Naturdenkmäler	
§	19	Gefahrenzonen	
§	20	Schadstoffbelastete Böden	
§	21	Belastete Standorte	

B. Tabellarische Übersicht Zonenvorschriften

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dez. 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Gemeinde Nuglar - St. Pantaleon folgende Bestimmungen :

Zone	Ausnützungs-Ziffer maximal	Geschoss-zahl maximal (1*)	Gebäudehöhe maximal (2*) m	Firsthöhe, maximal (2*) m	Gebäude-länge max. m	Grünflächen-Ziffer mind. %	Dach-neigung mind.	Empfindlich-keitsstufe
W 1-2	1 VG 0.35 2 VG 0.40	1 2	4.5 7.0 / 7.5 (3*)	7.5 10.0 / 10.5 (3*)	30 30	40 40	- -	II
K	-	2 (4*)	7.5	der Umgebung anzupassen	-	30 (5*)	35°	II
H	0.20	-	3.6	6,6	12	50	-	II
G	-	-	8.0	12	40	-	-	III
L	-	2	7.5	12	40	-	35°	III
R	Reservezone mit voraussichtlicher Nutzung: Kernzone, Wohnzone, Gewerbezone, Hofstattzone							
F	-	-	-	-	-	-	-	-
OeBA	-	-	-	der Umgebung anzupassen	-	35	-	II

1* § 17 KBV; Untergeschosse gelten als Geschosse, wenn sie in einem Punkt am Hang (über 8% Neigung) mehr als 1.5 m und in der Ebene mehr als 1.2 m, bis zur Oberkante der Decke gemessen, über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Kleinere Terrainvertiefungen wie einzelne Hauseingänge und Garageeinfahrten, Licht- und Lüftungsschächte werden nicht mitgerechnet.
Der Dachausbau ist ohne Anrechnung an die Geschosszahl zulässig, wenn bei neuen, unter dieser Bestimmung erstellten Dachgeschossen die Kniewände, ausserkant Fassade gemessen, nicht mehr als 0.8 m hoch sind.

2* § 18 KBV; Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe werden vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain aus bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche gemessen; bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses beziehungsweise der Brüstung, sofern diese nicht mindestens 2m von der Gebäudeflucht zurückgesetzt ist.

3* Höhen bei Geländeneigung ab 8%.

4* Bei Hanglage über 8 % ist das Sockelgeschoss nicht anrechenbar, wenn die Sockelhöhe grösser als 1.50 m ist. In diesem Fall gilt die Gebäudehöhe 9m.

5* Baumäquivalent: 20 m2 pro Baum.

C. Zonenvorschriften

§ 1 Wohnzone: W 1 - 2 (1 - 2 Geschosse)

W1-2

In den Wohnzonen sind Wohnungen, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, wenn sie sich der Bauweise der Wohnnutzung anpassen.

Zweck

Die Erstellung von Ein-, Doppel-, sowie Zweifamilienhäusern ist gestattet. Gleiche Nutzungen mit anderen Gebäudetypen (z.B. Reiheneinfamilienhäuser) können bei einer einwandfreien Einpassung in das Gelände und in die bauliche Umgebung im Rahmen einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplanes gestattet werden.

Nutzung

Gestaltungspl.

1. Gestaltungsvorschriften in der Wohnzone W 1-2:

Gestaltungsvorschriften

a) Dachformen :
Es sind alle Dachformen zugelassen.[1]

Dachformen

b) gelöscht[2]

Dachneigung

c) Dachaufbauten, Dachflächenfenster:
Die Baubehörde darf Dachaufbauten (wie Lukarnen, Liftaufbauten), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster bewilligen.
Die Fläche der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf, im Aufriss gemessen, nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen (vgl. kant. Bauverordnung Zeichnung Anhang VII).

Dachaufbau
Dachfenster

2. gelöscht[2]

Ausnahmen

3. Arealüberbauung
Bei einer Arealüberbauung von mindestens 1500 m2 Landfläche kann in der Wohnzone W1-2 ein Ausnutzungsbonus von 0.05 gewährt werden, sofern es sich um eine architektonisch und wohnlich gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung handelt.

Arealüberbauung

§ 2 Ortsbildschutzzone

Ortsbildschutzzone OBS

Die Ortsbilder von Nuglar und St. Pantaleon haben nationale Bedeutung. Sie sind mit der Ortsbildschutzzone geschützt.

1. Die Ortsbildschutzzone bezweckt:

Zweck

a) Den Schutz und die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Dachlandschaft, von Strassenzügen, -räumen und -plätzen, sowie der Dorfpartien und von Einzelobjekten.
b) Die sorgfältige Einordnung von Neu- und Umbauten.

2. Bei Neubauten holt der Bauherr mit einem Vorprojekt die Stellungnahme des Amtes für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, ein.

Neubauten Vorprojekt

3. Bei allen Neubauten und Bauvorhaben, welche die äussere Erscheinung eines Gebäudes verändern, holt die Baubehörde vor ihrem Entscheid die Stellungsnahme des Amtes für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz ein.

Baugesuche

[1] Mit Revision vom 2. Februar 2015 geändert
[2] Mit Revision vom 2. Februar 2015 gelöscht

§ 3 Kernzone K

Kernzone K

Die Kernzone umfasst die Dorfkerne von Nuglar und St. Pantaleon.
Sie bezweckt die Erhaltung des Orts- und Strassenbildes und den Schutz der geschichtlichen und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung.

Zweck

In der Kernzone K sind öffentliche Bauten, Wohn-, Ladenbauten, Gastwirtschaftsbetriebe, sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Betrieb dem Charakter der Zone entsprechen, zugelassen.

Nutzung

1. Gestaltungsvorschriften in der Kernzone

Bauweise

a) Dachform, Dachneigung:
Ortstypische Satteldächer mit möglichst beidseitig gleicher Neigung von 35 -50 °.
Dachvorsprünge in traditioneller Weise und Ausbildung.

Dachformen

Dachvorsprung

b) Bedachungsmaterial:
Naturrote, braune und patinierte Ziegel; keine engobierten Ziegel.

Bedachung

c) Dachaufbauten und Dachfenster:
Vereinzelte Dachaufbauten in Form von Lukarnen, Schleppgauben oder Dachfenster sind gestattet.
Die maximale Lüftungsfläche für Dachflächenfenster beträgt 0.75 m2.

Dachaufbau

d) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dacheinschnitt

e) Stellung der Gebäude
Diese sind in Anpassung an die Umgebung, sowie an das Orts- und Strassenbild einzuordnen.

Gebäude-stellung

f) Die Fassadengestaltung hat bezüglich Proportion, Materialwahl, Farbgebung den ortsüblichen Charakter zu wahren.

Fassade

g) Fenster
Keine liegenden Fensterformen; gute Proportion zur Fassade ist notwendig. Fenster mit Sprossen können verlangt werden.

Fenster

h) Vorgärten, Vorplätze
Der Bereich zwischen Strasse und geschlossener Überbauung ist Bestandteil des innern Dorfbildes und erfordert eine speziell sorgfältige Gestaltung.
Als Belag für Vorplätze kann die Baubehörde Pflästerung, Mergel oder Kies verlangen.

Vorgärten und Vorplätze
Belag

i) Abstellplätze
Ist die Erstellung von Abstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baukommission in Anwendung von §42 KBV von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien, die Zahl beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben und solche nicht zulassen. Bei der Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht reduziert sich die Ersatzabgabe auf die Hälfte.

Abstellplätze

2. Besondere Anforderungen für die Baueingabe in der Kernzone:

Anforderungen

Es muss eine Fassadenabwicklung des Projektes und der angrenzenden Gebäude erstellt und ein verbindlicher Umgebungsplan im Maßstab 1:100 eingereicht werden.

Baueingabe
Fassaden-abwicklung

Der Umgebungsplan enthält folgende Angaben

Plan Umgebung

a) Abgrabungen, Auffüllungen
b) Böschungen, Mauern, Einfriedungen
c) Ausgestaltung der Hauszugänge, Vorplätze, Abstellplätze
d) Bepflanzung, keine exotischen Hölzer

Ausnahmen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und Bedachung bei kleinen An- und Nebenbauten möglich.

Ausnahmen

Bei Grundstücken mit bestehendem hohem Überbauungsgrad kann von der Grünflächenziffer abgewichen werden, wenn dabei für das Ortsbild und dem öffentlichen Interesse keine überwiegenden Nachteile entgegenstehen.

Grünflächenziffer

§ 4 Hofstattzone H

Hofstattzone H

Die Hofstattzone bezweckt die Erhaltung des geschützten äusseren Dorfbildes sowie eines natürlichen und der Umgebung der Kernzone angepassten Überganges von der Kernzone in die andern Zonen. Dabei sind die Hofstatten und Gärten soweit als möglich zu erhalten.

Zweck

In der Hofstattzone sind nur unbewohnte An- und Nebenbauten, z. B. Schöpfe, Garagen, Gartenhäuser usw. zugelassen.

Nutzung

Gestaltungsvorschriften:

a) Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich vor allem hinsichtlich Proportion, Bauart, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung der Kernzone anzupassen. Die Stellung der Bauten hat unter Berücksichtigung des Geländes und des Ortsbildes zu erfolgen.

Einpassung

b) Dachformen und -Neigungen sind frei wählbar.[3]

Dachneigung

c) gelöscht[4]

Ausnahmen-Kleinbauten

§ 5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Öffentliche Bauten OeBA

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

Zweck

Bauten und Anlagen haben sich in bezug auf Form und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Sonnenkollektoren und Sonnenzellen sind so anzubringen, dass sie im Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig in Erscheinung treten. Vorbehalten bleibt § 64 der kantonalen Bauverordnung.

Bauweise

§ 6 Gewerbezone G

Gewerbezone G

Die Gewerbezone ermöglicht das Ansiedeln von Kleinunternehmern und Hand-Werksbetrieben (KMU).

Zweck

In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, und pro Unternehmen eine betriebseigene Wohnung zulässig.

Nutzung

Bauten in der Gewerbezone haben sich im Rahmen ihrer Zweckbestimmung in Bezug auf Form-, Material- und Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung in die Landschaft einzupassen, Flachdächer sind gestattet.

Bauweise Umgebung

[3] Mit Revision vom 2. Februar 2015 geändert

[4] Mit Revision vom 2. Februar 2015 gelöscht

§ 7 Reservezonen R

Reservezone R

Die Reservezonen dienen der späteren Erweiterung der Bauzone. Die voraussichtliche Nutzung ist im Bauzonenplan bereits festgelegt.

Zweck

§ 8 Landwirtschaftszone L

Landwirtschaftszone L

Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflä--chen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie dem Schutz von Natur und Landschaft.

Zweck

Gestattet sind bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzungen und Obstbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.

Nutzung

Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Für Neubauten ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

Bauweise

Es gelten die Bestimmungen der Juraschutzzone gemäss Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§§ 24 ff NHV).

Juraschutzzone

§ 9 Uferschutzzone USZ

Uferschutzzone USZ

Die Uferschutzzone dient der Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation. (§20 Verordnung Natur- u. Heimatschutz)

Zweck

In der Uferschutzzone sind die notwendigen Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze zulässig. Der freie Zugang zu den Ufern muss gewährleistet bleiben.

Unterhalt

Zugang

Terrainveränderungen oder Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.

Bauten

Bei Defekt von eingedolten Bachteilstücken ist deren Öffnung, beziehungsweise die Renaturierung, und bei gepflästerten oder betonierten offenen Bachteilstücken deren Revitalisierung zu prüfen. Der Raumbedarf, der zum Schutz vor Hochwasser und zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen notwendig ist, wird vom Amt für Umwelt (Fachstelle Wasserbau) festgelegt.

Renaturierung

§ 10 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Gewässerschutz

In diesen Schutzzonen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes.

Im RRB-Nr. 1367 vom 12. August 2003 sind folgende Quellen enthalten:
- Schomelquelle Nord und Süd, Wasserversorgung Nuglar-St.Pantaleon
- Wydackerquelle, Wasserversorgung Nuglar-St.Pantaleon
- Hofmattquelle, Wasserversorgung Liestal

Im RRB vom 23. Juni 1986 ist folgende Quelle enthalten
- Tugmattquellen, Wasserversorgung Seltisberg

Im RRB vom 12. Januar 1973 :
- Orismatten, Wasserversorgung Seltisberg

§ 11 Steinbruch Lusenberg SLU

Steinbruch SLU

Es gilt der Abbau- und Gestaltungsplan gemäss RRB Nr.1479 vom 21. Mai 1984 und RRB Nr.2159 vom 12. Juli 1988.

§ 12 Gebiete im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN

Bundesinventar BLN

Die BLN- Gebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls grösstmögliche Schonung der landschaftlichen Schönheiten und Werte**.**
Zum BLN auf Gemeindegebiet von Nuglar- St.Pantaleon gehört der östliche Abhang des Gempenplateaus.

Zweck

Längs und unterhalb der Krete sind Gebiete als Urwald ausgeschieden (s. Waldplan)

Massnahmen

§13 Kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft VNL

Kant. Schutz VNL

Die kantonalen Vorranggebiete Natur und Landschaft bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von Landschaften und Lebensräumen schützenswerter Tiere und Pflanzen.

Zweck

Zur Erreichung der Schutzziele strebt der Kanton freiwillige Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern resp. Grundeigentümern an. Darin werden Bewirtschaftungsmass - nahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.

Massnahmen

§ 14 Kommunale Landschaftsschutzzone KLS

Kommunaler Schutz KLS

Die kommunale Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit ihren Wiesen, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern. Sie dient ebenfalls dem Schutz und Erhalt der speziell reichen Flora und Fauna auf Gemeindegebiet.

Zweck

Ziele und Massnahmen der KLS sind im Naturkonzept beschrieben.

Naturkonzept
Massnahmen

Die Nutzung erfolgt gemäss der Grundnutzung der Landwirtschaftszone, sofern sie mit dem obenerwähnten Zweck vereinbar ist.

Nutzung

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschafts- verändernden Massnahmen sind unzulässig.

Bauten

Ausnahmen bezüglich Bauten und baulichen Anlagen (zum Beispiel Unterstände, Bienenhäuser, Einzäunungen) sind möglich, wenn sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, auf den beanspruchten Standort angewiesen und zur Bewirtschaftung erforderlich sind.

Ausnahmen

§ 15 Freihaltezone St. Pantaleon F

Freihaltezone F

Die Freihaltezone stellt die freie Sicht zur Kirche St. Pantaleon, dem dazugehörenden Pfarrhaus und den benachbarten geschützten oder schützenswerten Bauten von der Hauptstrasse aus vor dem Dorfeingang sicher und darf weder durch Bepflanzungen noch durch Neu- oder Umbauten eingeschränkt werden.

Zweck
Massnahmen

§ 16 Kulturobjekte

Kulturobjekte

1. Gebäude

Gebäude

a.) Generelle Vorschriften

Vorschriften

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, sind der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege, der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

b.) Geschützte Objekte

Geschützte Objekte

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 Änderung 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 vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

c.) Schützenswerte Objekte

Schützenswerte Objekte

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.

Ziel

Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr).

Abbruch Ersatzprojekt

Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist, und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

d.) Erhaltenswerte Objekte

Erhaltenswerte Objekte

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen, wann immer möglich in Stellung und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.

Ersatzprojekt

Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist.
In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

2. Bäume **Bäume**

Die im Plan eingetragenen Bäume sind möglichst zu erhalten. Für eine Beseitigung muss eine Bewilligung der Baubehörde vorliegen.

§ 17 Archäologische Fundstellen

Archäologische Fundstellen

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§5). Vor Erteilung der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§17).
Vor Inangriffnahme von Grabarbeiten ist ebenfalls rechtzeitig die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

§ 18 Naturdenkmäler

Naturdenkmäler

Gemäss Inventar geowissenschaftlich schützenwerter Objekte (INGESO) hat Nuglar – St.Pantaleon drei Geotope von regionaler Bedeutung, die im Gesamtplan eingezeichnet sind:

Geotope

- Aufschluss von Unterem Dogger bei der Orismühle, (INGESO 117.1)
- Mittlerer Dogger, Hauptrogenstein im Steinbruch Lusenberg (IGESO 117.2)
- Höhle Hölloch (INGESO 117.3)

Die beiden Erstgenannten sind vor dem Überwachsen zu schützen, und für die Auffüllung des Steinbruchs sind die speziellen Gestaltungsvorschriften zu beachten.

Die folgenden markanten, klotzigen Malmkalke der Ostkante des Gempenplateaus sind als Flühe sichtbar zu erhalten: Flühe

- Herrenflue
- Flue
- dreistöckigi Flue
- Erikaflue
- Röseleflue

§ 19 Gefahrenzonen: Rutschungen

Gefahrenzonen

In der Gemeinde gibt es Gebiete, die der Rutschgefahr ausgesetzt sind. Innerhalb des Siedlungsgebietes wurden die Gefahren durch eine Fachperson kartiert. Die so ermittelten Gefahrenzonen werden im Zonenplan parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich mit entsprechender Signatur aufgeführt:
Gebotsbereich Mittlere Rutschgefahr und Hinweisbereich Geringe Rutschgefahr.

1. Zone mit Mittlerer Rutschgefahr (Gebotsbereich) **Mittlere Rutschgefahr**

Geologische Kenntnisse zeigen, dass in diesem Gebiet eine reelle Gefahr besteht. Bauen ist mit Auflagen erlaubt. Es werden keine neuen Bauzonen ausgeschieden. Bei bereits erschlossenen Bauzonen sind Neubauten mit Einschränkungen möglich. Es gelten folgende Massnahmen:

bauliche Massnahmen

In diesem Gebiet ist jeder Neu- oder Umbau an das Abwasser- und Regenwasserkanalisationsnetz anzuschliessen. Dies gilt auch für die Zufahrten.

Gutachten

Für jeden Neu- oder Umbau muss mit dem Baubewilligungsgesuch ein durch eine Fachperson erstelltes Gutachten beigelegt werden. In diesem Gutachten sind die aufgrund der Beschaffenheit des Geländes und der erwogenen Ereignisszenarien

zu ergreifenden baulichen Massnahmen zu beschreiben. Namentlich beinhaltet dies einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung der auf ober- und unterirdische Gewässer zurückzuführenden Rutschrisiken sowie die empfohlenen baulichen Massnahmen (Fundationsart, Baugrundverbesserung, besondere Strukturen für die Baute und die Kanalisation).

Auf alle Fälle hat das jeweilige Gutachterbüro die Bauarbeiten auf korrekte Einhaltung der empfohlenen Massnahmen hin zu kontrollieren. Kontrolle

2. Zone mit Geringer Rutschgefahr (Hinweisbereich) Geringe

Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadenverhütung aufmerksam zu machen. **Rutschgefahr**

Jeder Neu- und Umbau, inklusive Zufahrt, ist an das Abwasser- und Regenwasserkanalisationsnetz anzuschliessen. bauliche Massnahmen

Es wird dem Bauherrn empfohlen, ein geologisches Gutachten einzuholen. Empfehlung

3. Vorbehalte **Vorbehalte**

Die Naturgefahren wurden anhand der provisorischen kantonalen Gefahrenhinweiskarte (1999), des geologischen Atlasblattes Nr. 80 (1984), Kartierung der Phänomene und Zusammenstellung bekannter Ereignisse, im Zonenplan dargestellt. Bereits getroffene Massnahmen (Sicherungen bei Überbauung, Entwässerungen, Durchlässe, Sanierungen usw.) sind berücksichtigt; werden diese Massnahmen geändert oder aufgehoben, so sind im Zonenplan die erwähnten Gefahrenbereiche anzupassen.

Diese Bereiche erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere können nicht dargestellte Naturgefahren nicht ausgeschlossen werden.
Die Verfasser der Gefahrenzonen können weder für das Eintreffen noch für das Ausbleiben von Gefahren haftbar gemacht werden.

§ 20 Schadstoffbelastete Böden

Schadstoff belastete Böden

Die Gebiete der 300m Schiessanlagen „Dürrematt“ und „Roggenstein“ fallen gemäss eidgenössischem Umweltschutzgesetz (USG) und kantonaler Verordnung über Abfälle (KAV) sowie Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) in die Kategorie „Schadstoffbelastete Böden“ (KAV § 13 bis Abs.2).

Diese Gebiete befinden sich ausserhalb der Bauzone und sind auf dem Gesamt-Plan eingetragen. Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art.34 des USG vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01), Art.8 ff. VBBo und ev.Art.16 der Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltlV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch das kantonale Amt für Umwelt verfügt. Massnahmen Verfügung

§ 21 Belastete Standorte

Belastete Standorte

Bei belasteten Standorten muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten Verordnung (AltlV) Art.2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltlV Art.3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist, und es durch das Bauvorhaben auch nicht wird.

In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden. Massnahmen Entsorgungskonzept

Die belasteten Standorte sind auf dem Gesamtplan eingetragen und liegen alle ausserhalb der Bauzone. Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden auf grund von Art.32 und Art.34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltlV) vom 26. August 1998 /SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.

D. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 22 Verfahren

Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §15 ff des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978.

Verfahren

§ 23 Inkrafttreten, Uebergangsrecht

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

Inkrafttreten und Uebergangsrecht

§ 24 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind alle früheren Zonenbestimmungen aufgehoben.

Aufhebung des alten Rechts