



# Einwohnergemeinde Langendorf

---

## Zonenreglement

Die Einwohnergemeinde Langendorf beschliesst, gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, folgendes ergänzendes

## **Z O N E N R E G L E M E N T**

### **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

---

#### **§ 1 Geltungsbereich**

---

Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.

---

#### **§ 2 Zonenplan (Bauzonenplan und Gesamtplan)**

---

Der Zonenplan im Massstab 1 : 2'000 beinhaltet den Bauzonenplan und den Gesamtplan. Er bestimmt die Nutzung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach differenzierten Zonen mit Vorschriften gemäss diesem Reglement.

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### 1. Unterteilung

§ 3	Zonen		
1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Langendorf wird in nachfolgende Zonen (und Gebiete) sowie Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt; diese sind im Zonenplan 1:2'000 dargestellt.		
2 Bauzonen			ES
	Wohnzone, zweigeschossig	W 1-2	II / III*
	Wohnzone, zweigeschossig mit reduzierter Gebäudehöhe	W 1-2 R	II
	Wohnzone, dreigeschossig	W 3	II / III*
	Wohnzone, dreigeschossig mit reduzierter Gebäudehöhe	W 3 R	II / III*
	Wohnzone, viergeschossig	W 4	II
	Kernzone	K	III
	Zentrumszone	Z	II / III*
	Gewerbezone	Ge	III
	Gewerbe- und Wohnzone I	GW I	III
	Gewerbe- und Wohnzone II	GW	II III
	Industriezone 1	I 1	IV
	Industriezone 2	I 2	IV
	Spezialzone für publikumsintensive Anlagen	SPA	III
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	II / III*
	Kantonale Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Kant.-ÖBA	II
3 Spezielle Zonenvorschriften	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Gebiet mit speziellen Schutzauflagen «Weihermatt»		
4 Reservezonen	Reservezone	Re	III
5 Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	Lw	III
6 Schutzzonen	Landschaftsschutzzone	LS	
7 Andere Zonen	Grünzone	Gr	III
	Sondernutzungszone Stalenhof	Sn S	III
	Sondernutzungszone Einzelbauten	Sn E	III
8 Gebiete	Kommunales Vorranggebiet Natur + Landschaft VNL		
9 Natur- und Kulturobjekte	Kulturobjekte (geschützt/erhaltenswert) Kommunal geschützte Geotope und Baumgruppen Archäologische Fundstellen		
10 Nutzungs- und Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 - 34 PBG. Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der KBV und nach dem vorliegenden Reglement.		

\* Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan.

## 2. Bauzonen

§ 4	Wohnzone, zweigeschossig	W 1-2
1 Nutzung	<p>In der Wohnzone W 1-2 sind ein- oder zweigeschossige Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser zulässig. Zusätzliche Einliegerwohnungen sind gestattet. Ausnahmsweise sind auch Vierfamilienhäuser ohne zusätzliche Einliegerwohnungen zugelassen.</p> <p>Läden und nicht störende Kleingewerbebetriebe sind gestattet.</p>	
2 Baumasse	<p>Vollgeschosse</p> <p>Gebäudehöhe,</p> <p>Gebäuelänge,</p> <p>Überbauungsziffer,</p> <p>Grünflächenziffer,</p> <p>Ausnutzungsziffer,</p>	<p>1 oder 2</p> <p>max. 7.50 m</p> <p>max. 30 m *</p> <p>max. 50 %</p> <p>min. 40 %</p> <p>max. 0.40 **</p>
3 Ausnahmen	<p>* Für eingeschossige Nebenbauten bis maximal 4.50 m Gebäudehöhe sind Mehrlängen zulässig.</p> <p>** Bei eingeschossiger Bauweise reduziert sich die Ausnutzungsziffer auf höchstens 0.30.</p>	
4 Empfindlichkeitsstufe	<p>ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.</p>	
§ 5	Wohnzone, zweigeschossig mit reduzierter Gebäudehöhe	W 1-2 R
1 Nutzung	<p>In der Wohnzone W 1-2 R sind nur ein- oder zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen. Zusätzliche Einliegerwohnungen sind zulässig.</p>	
2 Baumasse	<p>Vollgeschosse</p> <p>Gebäudehöhe,</p> <p>Gebäudehöhe bergseitig,</p> <p>Firsthöhe,</p> <p>Gebäuelänge,</p> <p>Überbauungsziffer,</p> <p>Grünflächenziffer,</p> <p>Ausnutzungsziffer,</p>	<p>1 oder 2</p> <p>max. 6.70 m</p> <p>max. 4.50 m</p> <p>max. 9.50 m</p> <p>max. 30 m *</p> <p>max. 50 %</p> <p>min. 40 %</p> <p>max. 0.35 **</p>
3 Ausnahmen	<p>* Für eingeschossige Nebenbauten bis maximal 4.50 m Gebäudehöhe sind Mehrlängen zulässig.</p> <p>** Bei eingeschossiger Bauweise reduziert sich die Ausnutzungsziffer auf höchstens 0.25.</p>	
4 Empfindlichkeitsstufe	<p>ES II.</p>	

---



---

<b>§ 6</b>	<b>Wohnzone, dreigeschossig</b>	<b>W 3</b>
------------	---------------------------------	------------

---

1 Nutzung	In der Wohnzone W 3 sind zwei- oder dreigeschossige Wohnbauten sowie Läden und nicht störende Kleingewerbebetriebe zugelassen.	
2 Baumasse	Vollgeschosse Gebäudehöhe, Gebäuelänge, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, Ausnutzungsziffer,	2 oder 3 max. 10.50 m max. 40 m max. 50 % min. 40 % max. 0.60
3 Spezielle Vorschriften	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne direkten Gartenaustritt haben Balkone (exkl. Putzbalkone) oder unbeheizte Wintergärten mit einer Grundfläche von mind. 2 m x 3 m aufzuweisen.	
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.	

---

<b>§ 7</b>	<b>Wohnzone, dreigeschossig mit reduzierter Gebäudehöhe</b>	<b>W 3 R</b>
------------	---	--------------

---

1 Nutzung	In der Wohnzone W 3 R sind zwei- oder dreigeschossige Wohnbauten, sowie Läden und nicht störende Kleingewerbebetriebe zugelassen.	
2 Baumasse	Vollgeschosse Gebäudehöhe, Gebäudehöhe bergseitig, Firsthöhe, Gebäuelänge, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, Ausnutzungsziffer,	2 oder 3 max. 9.50 m max. 7.00 m max. 12.00 m max. 40 m max. 50 % min. 40 % max. 0.60
3 Spezielle Vorschriften	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne direkten Gartenaustritt haben Balkone (exkl. Putzbalkone) oder unbeheizte Wintergärten mit einer Grundfläche von mind. 2 m x 3 m aufzuweisen.	
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.	

---

<b>§ 8</b>	<b>Wohnzone, viergeschossig</b>	<b>W 4</b>
------------	---------------------------------	------------

---

1 Nutzung	In der Wohnzone W 4 sind Wohnnutzungen (Mehrfamilienhäuser), wohnungszugehöriges Gewerbe, Ateliers, Praxen und Büros zulässig.	
-----------	--	--

2 Baumasse	Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäuelänge, Ausnutzungsziffer,	max. 4 max. 13.50 m max. 40 m max. 0.70
3 Spezielle Vorschriften	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne direkten Gartenaustritt haben Balkone (exkl. Putzbalkone) oder unbeheizte Wintergärten mit einer Grundfläche von mind. 2 m x 3 m aufzuweisen.	
4 Empfindlichkeits- Stufe	ES II.	

---

## § 9 Kernzone K

---

1 Nutzung	In der Kernzone sind Wohn- und Geschäftshäuser (mit Büros, Läden, Ateliers und Lager) sowie nicht störende Kleingewerbebetriebe zugelassen. Für Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen bestehender Bauten in der Kernzone ist ein Gestaltungsplan erforderlich (vgl. § 17).	
2 Baumasse	Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäuelänge, Grünflächenziffer,	max. 4 max. 13.50 m max. 40 m min. 40 %
3 Ausnahmen	Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m <sup>2</sup> verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der gesamten Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.	
4 Empfindlichkeits- Stufe	ES III.	

---

## § 10 Zentrumszone Z

---

1 Nutzung	In der Zentrumszone sind Wohn- und hauptsächlich entlang der Weissenstein- und Ischimattstrasse Geschäftshäuser (mit Büros, Läden, Wohnungen, Ateliers, Praxen und zugehörigen Lagerflächen) sowie nicht störende Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsbetriebe und öffentlichen Zwecken dienende Bauten zulässig. Für Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen bestehender Bauten in der Zentrumszone ist ein Gestaltungsplan erforderlich (vgl. § 17).	
2 Baumasse	Geschosszahl	3

	Gebäudehöhe, Gebäuelänge, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, Ausnutzungsziffer,	max. 10.50 m max. 40 m max. 50 % min. 40 % max. 0.75
3 Spezielle Vorschriften	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne direkten Garten austritt haben Balkone (exkl. Putzbalkone) oder unbeheizte Wintergärten mit einer Grundfläche von mind. 2 m x 3 m aufzuweisen.	
4 Aussenraumgestaltung	Die Beläge von Plätzen, Siedlungszugängen, Zufahrten, Fuss- und Servicewegen sollen weitgehend aus wasser-durchlässigem Material gestaltet werden.	
5 Parkierung	Die Abstellplätze für Neu- und Umbauten sind pro Realisierungseinheit zusammenzufassen. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die Abstellplätze mehrheitlich in unterirdischen und, soweit möglich, natürlich belichteten und belüfteten Anlagen anzuordnen.  Die oberirdischen Abstell-, Zufahrts- und Manövriertflächen sollen im Sinne der Mehrfachnutzung auch zum Spielen und Verweilen geeignet sein.	
6 Empfindlichkeitsstufe	Die Zentrumszone wird im Zonenplan in eine ES II und eine ES III differenziert.	

---

## § 11 Gewerbezone Ge

---

1 Nutzung	In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.	
2 Baumasse	Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäuelänge, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer,	max. 7.50 m max. 10.50 m max. 60.00 m max. 40 % min. 20 %
3 Gestaltung und Umgebung	Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.  Die Grünflächen sind in geeigneter Weise zu bepflanzen.  Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Wohnzonen eine Bepflanzung mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen.	
4 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

<b>§ 12</b>	<b>Gewerbe- und Wohnzone</b>	<b>GW I + GW II</b>	
1 Nutzung	<p>In den Gewerbe- und Wohnzonen GW I und GW II sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Wohnungen zugelassen.</p> <p>In der GW II im Gebiet Lengmatt - Trittbachhof ist ein Gestaltungsplan erforderlich (vgl. § 17).</p>		
2 Wohnanteil	<p>Der Wohnanteil beträgt in der GW II maximal 20 % der BGF eines Gebäudes oder der in einem Gestaltungsplan-Areal gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche. In der GW I ist der Wohnanteil frei.</p> <p>Für die Wohnungen ist nachzuweisen, dass sie nicht lärm exponiert angeordnet sind.</p>		
3 Baumasse		GW I	GW II
	Gebäudehöhe,	max. 7.50 m	10.50 m
	Firsthöhe,	max. 10.50 m	13.50 m
	Gebäuelänge,	max. 60.00 m	60.00 m
	Überbauungsziffer,	max. 40 %	40 %
	Grünflächenziffer,	min. 20 %	20 %
	Die Ausnützungsziffer beträgt in der GW I maximal 40 %, wenn in einer Baute mehrheitlich Wohnungsbau realisiert wird.		
4 Gestaltung und Umgebung	<p>Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die Grünflächen sind in geeigneter Weise zu bepflanzen.</p> <p>Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Wohnzonen eine Bepflanzung mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen.</p>		
5 Empfindlichkeits-Stufe	ES III.		
<b>§ 13</b>	<b>Industriezone 1 und 2</b>	<b>I 1 + I 2</b>	
1 Nutzung	<p>In der Industriezone sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.</p>		
2 Baumasse		I 1	I 2
	Gebäudehöhe,	max. 15 m	10.50 m
	Firsthöhe,		max. 13.50 m
	Gebäuelänge,	max. 80 m	80 m
	Grünflächenziffer,	min. 20 %	20 %
3 Gestaltung und Umgebung	<p>Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.</p>		



Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Wohnzonen eine Bepflanzung mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

4 Empfindlichkeits-  
Stufe ES IV.

---

**§ 13 bis**                      **Spezialzone für publikumsintensive Anlagen (mit Gestaltungsplanpflicht)**                      **SPA**

---

1 Nutzung                      In der Spezialzone für publikumsintensive Anlagen SPA ist der Betrieb eines Einkaufszentrums mit Fachmärkten, Supermarkt mit Restaurant, Spezialgeschäften inkl. Logistikanlagen und Verwaltung sowie der zugehörigen Erschliessungsanlagen gestattet. Es besteht Gestaltungsplanpflicht.

2 Baumasse  
Gestaltung                      Der Gestaltungsplan hat die Einzelheiten bezüglich Nutzung, Baumasse und Gestaltung differenziert nach Baubereichen sowie die Erschliessung und Parkierung zu regeln. Er macht insbesondere auch Aussagen zu öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr und trifft Regelungen zur Beschränkung des motorisierten Verkehrs.

3 Empfindlichkeits-  
Stufe ES III.

---

**§ 14**                                      **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**                      **ÖBA**

---

1 Nutzung                      In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

Der Quartierplatz im Quartier Lengmatt - Trittbachhof dient als Spiel- und Festplatz.

2 Baumasse                      Geschosshöhe                      1-3  
Gebäudehöhe,                      max. 10.50 m  
Überbauungsziffer,                      max. 40 %

3 Abtretungspflicht                      Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt.

4 Umgebungsgestaltung                      Bei baulichen Massnahmen im Bereich der Kirchen ist die dominante Stellung der Kirchen und ein angemessener Freiraum zu wahren.

5 Empfindlichkeits-  
stufe                      Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA werden im Zonenplan in eine ES II oder ES III differenziert.

---

<b>§ 15</b>	<b>Kantonale Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>Kant.-ÖBA</b>
-------------	--	------------------

---

1 Nutzung	In der kantonalen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§68 PBG) sind Bauten und Anlagen erlaubt, die der Psychiatrischen Klinik, dem Wohnheim, der Beschäftigungsstätte und den damit verbundenen Nutzungen dienen. Die einzelnen Nutzungen sind im Gestaltungsplan geregelt.
-----------	---

---

<b>§ 16</b>	... <sup>1</sup>
-------------	------------------

---

---

<sup>1</sup> aufgehoben

### 3. Spezielle Zonenvorschriften

§ 17	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
1 Grundsatz	In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes (Gesamtkonzept) erstellt werden.
2 Nutzung	Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist einer anderen Nutzungszone überlagert.
3 Abweichungen	Von den Zonenvorschriften darf im Rahmen des Gestaltungsplanes nur dann abgewichen werden, wenn gesamtlich eine sehr gute Wohnqualität erreicht sowie eine harmonische Einordnung ins Quartierbild hergestellt wird.
4 Formelle Anforderungen	<p>Gestaltungspläne sind in der Regel im Massstab 1 : 500 darzustellen.</p> <p>Zu diesen gehört ein konzeptioneller Plan über die Umgebungsgestaltung (allfällige Böschungen, Mauern, Einfriedungen und deren Bepflanzung; Fuss- und Servicewege, Hauszugänge, allfällige Treppen, Rampen, oberirdische Parkplätze usw.; Spiel, Hart- und Ruheplätze; direkte Gartenausgänge zu Wohnbauten; Gestaltung der Quartierzugänge und der Abstellplätze für Kehricht-Container).</p> <p>Deren ortsbauliche Qualitäten sind mit einem Modell im gleichen Massstab nachzuweisen.</p> <p>Markante Eckpunkte und Höhen sind zu profilieren.</p>
5 Inhaltliche Anforderungen	Die Gestaltungspläne haben namentlich folgende Anforderungen zu erfüllen:
Typ A: Einordnung in Bestehende Quartierstrukturen	<p>In den bestehenden Quartieren sind die quartiertypischen Merkmale und Qualitäten zu erhalten (insb. bezüglich Stellung und Kubatur der Bauten, zusammenhängende Freiräume) und ins Konzept einzubeziehen. Ferner sind zu beachten:</p> <p><b>A1 Zentrum:</b> Im Zentrum sind die für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Flächen sicherzustellen.</p> <p><b>A2 ...<sup>2</sup></b></p> <p><b>A3 Im Quartier Sagimatt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einbindung der Überbauung in den offenen Landschaftsraum, der so weit als möglich in die Siedlung geführt wird.</li> <li>– Stellung und Firstrichtung der Bauten ungefähr in nordwestlicher Richtung.</li> <li>– Erschliessung.</li> </ul>

<sup>2</sup> Aufgehoben mit RRB Nr. 2011/371 vom 22. Februar 2011

	A4 Dorfkern: Es ist auf den bestehenden Dorfkern mit seinen ortstypischen, prägenden Bauten, den Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen Rücksicht zu nehmen.
	A5 Migros-Areal Erweiterung Einkaufszentrum im Rahmen der bestehenden Strukturen möglich
Typ B: Neubauquartiere	In den Neubauquartieren sind eine haushälterische Erschliessung, geordnete Stellung der Bauten und zusammenhängende Grünräume auszuweisen.
Typ C: Quartier Lengmatt - Trittibachhof (Bielstrasse)	Im Gestaltungsplangebiet Lengmatt - Trittibachhof ist ein Gesamtkonzept mit gemischten Nutzungsmöglichkeiten für eine etappenweise Erschliessung und Überbauung nach Bedarf festzusetzen. Das Gesamtkonzept hat insb. zu erfüllen: a) Entlang der Bielstrasse sind die Bauten so auszugestalten, dass sie durch ihre Längen- und Höhenausdehnung einen durchgehenden Immissionsschutz für rückwärtige Gebiete schaffen. Zu diesem Zweck können die zonengemässen Gebäudelängen und -höhen überschritten werden. In solchen, dem Lärmschutz dienenden Bauten sind lärmempfindliche Räume gemäss LSV nur auf der der Bielstrasse abgewendeten Seite zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Rahmen des Gesamtkonzeptes oder des Bauprojektes mit planerischen oder baulichen Massnahmen nachgewiesen wird, dass der Planungswert der ES III eingehalten wird. b) Entlang der Franziskanerstrasse ist eine Allee zu pflanzen. Innerhalb eines Strassenzuges soll nur eine Baumart gepflanzt werden. c) Für die Wohnungen sind an geeigneter Lage nebst individuellen Gartenanteilen gemeinschaftlich nutzbare Garten- und Grünanlagen anzulegen (Gartenareale, Spielplätze, naturnah gestaltete Erholungsbereiche). d) Die Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen.
Typ D: Quartier Wildbachstrasse	Im Quartier Wildbachstrasse sind auszuweisen: a) eine haushälterische Erschliessung b) Sicherung der Aussicht für die nördlich angrenzenden Bauten im Gestaltungsplan «Sunnerain».

---

## § 17<sup>bis</sup>

### Gebiet mit speziellen Schutzauflagen «Weihermatt»

---

1 Zweck	Das Gebiet mit speziellen Schutzauflagen «Weihermatt» schützt die dort gefasste Quelle gegen alle schädlichen Einflüsse, welche die Schüttungsmenge oder die Wasserqualität beeinträchtigen könnten. Die Ausdehnung des Gebietes
---------	--

mit speziellen Schutzauflagen entspricht dem Umfang der gesamten ehemaligen Quellschutzzone, ohne Fassungsbe-  
reich (ehemalige Schutzzone S1). Die Bestimmungen sollen  
eine allfällig notwendige zukünftige Nutzung des Quellwas-  
sers langfristig sicherstellen.

2 Nutzung

Grundnutzung Wohnzonen W 1-2 / W 1-2 R / W 3 R

3 Spezielle  
Vorschriften

Es gelten die folgenden Nutzungsbeschränkungen:  
Im gesamten Gebiet (Bereiche 1 und 2) sind Grundwasser-  
nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken sowie erdverlegte La-  
gerbehälter und Rohrleitungen mit wassergefährdenden  
Flüssigkeiten verboten. Erdsondenbohrungen bedürfen  
eines geologischen Gutachtens und sind entsprechend fach-  
lich zu begleiten.

Für den Bereich 1 (ehemalige Schutzzone S2) gelten zu-  
sätzlich folgende Bestimmungen:

- Die Fundationskote darf an keinem Punkt tiefer als  
2.5 Meter unter OK Terrain liegen. Ist eine grössere Ein-  
bindetiefe vorgesehen, ist mit einem Baugrundgutachten  
nachzuweisen, dass die grundwasserführende Schicht  
mindestens 1 Meter unter vorgesehener UK Bodenplatte  
liegt.
- Das Meteorwasser muss über die bewachsene Boden-  
schicht versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist es  
aus dem Bereich heraus abzuleiten.

#### 4. Reservezonen

§ 18	Reservezone	Re
1 Nutzung	<p>Die Reservezone ist für eine später mögliche Überbauung vorgesehen.</p> <p>Bis zu einer allfälligen Einzonung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p> <p>Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt gemäss dem im PBG vorgesehenen Nutzungsplanverfahren, unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung und der Bauwilligkeit.</p>	
2 Empfindlichkeits-Stufe	ES III.	

#### 5. Landwirtschaftszone

§ 19	Landwirtschaftszone	Lw
1 Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau mit besonderer Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohnzonen. Erhalt respektive Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen.	
2 Zulässigkeit von Bauten und Anlagen	Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	
3 Gestaltung	Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Überbauung einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.	
4 Hinweise	In Hecken und Feldgehölzen, an oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von 3 m Breite entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse nicht verwendet werden (Stoffverordnung vom 9. Juni 1986, Anhänge 4.3 und 4.5).	
5 Empfindlichkeits-Stufe	ES III.	

## 6. Schutzzonen

§ 20	Landschaftsschutzzone	LS
1 Grundsatz	Die aus naturkundlichen, ästhetischen oder sozio-kulturellen Gründen typischen oder empfindlichen Landschaften sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten (z.B. die Trennung und Gliederung von Siedlungsräumen verschiedener Gemeinden).	
2 Nutzung	Die Landschaftsschutzzone ist Teilen der Landwirtschaftszone überlagert.	
3 Bauten und Anlagen	Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.	
4 Ausnahmen	Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für Flur- und Wanderwege, kleinere Bienenhäuser, Weidunterstände und ähnliches möglich, wenn diese für die Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.	

## 7. Andere Zonen

§ 21	Grünzone	Gr
1 Nutzung	<p>Die Grünzone umfasst naturnahe Garten- oder Grünanlagen zur Gliederung des Siedlungsgebiets sowie zur Freihaltung besonderer Landschaftselemente im Siedlungsgebiet. Extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Parkplätze sind nicht zulässig.</p> <p>Die Grünzone im Quartier Lengmatt - Trittbachhof dient als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum und Erholungsbereich für das angrenzende Baugebiet.</p>	
2 Bauten und Anlagen	<p>Zugelassen sind Kleinbauten (z.B. Gartenhäuschen bis 10m<sup>2</sup>)</p> <p>Grundfläche, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostierungsanlagen, Grillplätze usw.).</p> <p>In der Grünzone «Weihermatt» sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zugelassen, welche der Wasserversorgung dienen.</p> <p>Im Quartier Lengmatt - Trittbachhof dürfen zudem Bauten zu Erholungs- und Freizeitwecken bis zu 4 m an das Ufergehölz des Wildbaches erstellt werden.</p> <p>Wege dürfen nicht asphaltiert werden.</p>	

3 Terrainveränderungen	Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.
4 Hinweise	In Hecken und Feldgehölzen, an oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von 3 m Breite entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse nicht verwendet werden (Stoffverordnung vom 9. Juni 1986, Anhänge 4.3 und 4.5). In der Grünzone «Weihermatt» ist als Bodennutzung aus schliesslich Graswirtschaft mit Gründüngung zugelassen.
5 Empfindlichkeitsstufe	ES III.

---

<b>§ 22</b>	<b>Sondernutzungszone Stalenhof</b>	<b>Sn S</b>
-------------	-------------------------------------	-------------

---

1 Zweck	Sowohl Bestand als auch Wiederaufbau der Bauten - «Stalenhof» sollen gesichert werden.
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnungen, sowie in den bestehenden Ökonomiegebäuden Nutzungen der Landwirtschaft, des Gartenbaus sowie höchstens mässig störendes Gewerbe. Nicht zulässig sind insbesondere Autohandelsbetriebe und störende Lagerflächen.
3 Bauten und Anlagen	Bestehende Gebäude dürfen nur unwesentlich erweitert werden. Es sind keine neuen Bauten und Anlagen zulässig.
4 Gestaltung und Umgebung	Alle baulichen Massnahmen an den bestehenden Gebäuden sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich in den Charakter der bestehenden Gebäudegruppe gut integrieren.
5 Empfindlichkeitsstufe	ES III.

---

<b>§ 23</b>	<b>Sondernutzungszone Einzelbauten</b>	<b>Sn E</b>
-------------	--	-------------

---

1 Zweck	Die Sondernutzungszone für Einzelbauten umfasst nicht landwirtschaftlich genutzte Einzelbauten ausserhalb des engen Siedlungsgebietes.
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Nutzungen.
3 Volumenerhaltung	Die bestehenden Gebäude können erneuert, ersetzt und angemessen erweitert werden.
4 Umgebung	Die Gestaltung der Bauten und der Umgebung hat sich gut in die Landschaft einzuordnen.



5 Empfindlichkeits- ES III.  
Stufe

---

## 8. Gebiete

§ 24	Kommunales Vorranggebiet Natur + Landschaft	VNL
1 Zweck	Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen und erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren.	
2 Nutzung	Die kommunalen Vorranggebiete Natur + Landschaft sind Teilen der Landwirtschaftszone, des Waldes und/oder der Freihaltezone überlagert.	
3 Vereinbarungen	Zur Erreichung der Schutzziele sind freiwillige Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.	

## 9. Natur- und Kulturobjekte

§ 25	Kulturobjekte (geschützt / erhaltenswert)
1 Grundsatz	Bauliche Massnahmen an geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.
2 Geschützte Objekte	<p>Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt.</p> <p>Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.</p>
3 Erhaltenswerte Objekte	<p>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.</p> <p>Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.</p>

---

Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

---

## § 26 Kommunal geschützte Geotope und Baumgruppen

---

- |              |   |
|--------------|---|
| 1 Schutz     | Die im Zonenplan als geschützt bezeichnete Baumgruppe im Gebiet Stalenhof oberhalb der Bahnlinie, bestehend aus vier Linden, sowie die im Zonenplan bezeichneten Geotope sind zu erhalten.  |
| 2 Massnahmen | Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Naturobjekts gefährden. Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung. |

---

## § 27 Archäologische Fundstellen

---

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 1 Informationspflicht | In den Gebieten mit archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. |
| 2 Baugesuche          | Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung dem kant. Baudepartement zur Stellungnahme einzureichen.                    |

---

### III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

---

#### § 28 Verfahren

---

- 1 Das Zonenreglement wird nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 23. Oktober 1991 und des PBG erlassen.

#### § 29 Inkrafttreten

---

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

#### § 30 Aufhebung bisherigen Rechts

---

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden, früheren Bestimmungen, insbesondere
- das Zonenreglement vom 17. Oktober 1988
  - der Zonenplan vom 17. Oktober 1988
  - der Nutzungsplan über die Zentrumszone vom 16. Oktober 1989
  - der Teilzonenplan Kantonale Psychiatrische Klinik vom 13. Dezember 1993
  - der generelle Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Lengmatt-Trittibachhof vom 1. März 1988
  - die Änderungen des Zonenreglementes vom 20. Januar 1992 (RRB Nr. 154)
  - der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 23. November 1993 (RRB Nr. 3822)
- aufgehoben.

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Langendorf beschlossen  
am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt  
mit Beschluss Nr. vom

---

**ANHANG: RECHTSGÜLTIGE GESTALTUNGSPLÄNE**

<b>Nr.</b>	<b>Gestaltungsplan</b>	<b>RRB Nr.</b>	<b>vom (Datum RRB)</b>
1	Areal Marti	1305	23.4.1991
2	Weissensteinstrasse Süd	1838	16.4.71
3	Grünernstrasse	2655 + 5663	12.5.72 + 25.10.72
4	Sunnerain	267 + 2469	18.1.66 + 2.5.1972
5	Dr. Brunner	1293	21.5.96
6	Bündtenweg	2040	19.8.97
7	Ischimatt	1157	11.5.92
8	Sunnerain Süd	648	3.3.92
9	Überbauung Weissensteinstrasse	892	21.2.64
	Areal Lisibach-Amrhein-Coop	1460	10.5.94
10	Stöcklimatt Süd	2297	16.9.97
11	Wildbachstrasse Ost	1554	11.8.98
12	Psychiatrische Klinik	448	06.3.01
13	Wildbachstrasse Schmitte	143	18.2.03
14	Areal Hofstatt	1280	01.7.03
15	Chutz	725	25.4.11
16	Migros Langendorf	871	26.4.11

---