



Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Einwohnergemeindeversammlung vom 14. Juni 2006

Aufbau des Reglementes als Beispiel

<p>Linke Spalte für:</p> <h2>Grundeigentumsverbindliche Vorschriften</h2> <p><i>Kursiv geschriebene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen und unterliegen demzufolge nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.</i></p>	<p>Rechte Spalte für:</p> <h2>Kommentar</h2> <p><i>(nicht grundeigentumsverbindlich)</i></p> <p><i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beispiel



Beispiel



§ 31 Wohnzone W2

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 21 Abs. 1 RBG

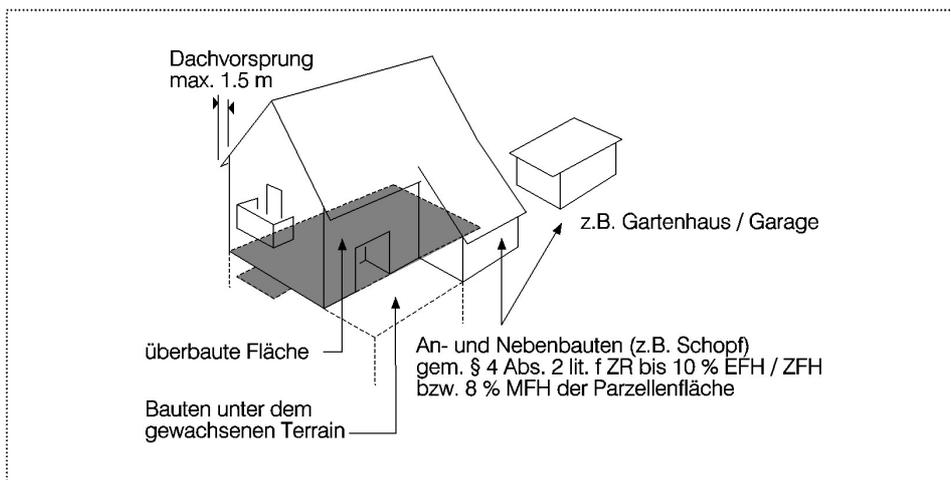
² Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

Linke Seite für:

Prinzipskizzen

Prinzipskizzen sind Visualisierungen der Reglementsbestimmungen und haben keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

Beispiel



Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
GwSG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (BL)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Erlass	1
B. Einleitung	1
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2 Rechtliche Wirkung	1
C. Allgemeine Vorschriften	2
C.1 Allgemeine Bauvorschriften	2
§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung	2
§ 4 Bebauungsziffer (BZ)	2
§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils	3
§ 6 Gestaltungsbaulinie	4
§ 7 Vollgeschosszahl	4
§ 8 Nutzungsübertragung	4
C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten	5
§ 9 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	5
§ 10 Behindertengerechte Bauweise	5
§ 11 Dachformen / Dachgestaltung	5
§ 12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	5
§ 13 Antennenanlagen	6
C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung	6
§ 14 Abgrabungen und Aufschüttungen	6
§ 15 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen	6
§ 16 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	6
C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen	7
§ 17 Quartierplanungen	7
§ 18 Vereinfachtes Quartierplanverfahren	8
§ 19 Zone mit Quartierplanpflicht	8
§ 20 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	8
D. Zonenspezifische Bestimmungen	9
D.1 Zonentabelle	9
§ 21 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	9
D.2 Kernzone	10
§ 22 Allgemeine Vorschriften in der Kernzone K2	10
§ 23 Kernzone K2	10
§ 24 Architektonische Gestaltung, Einfügung	11
§ 25 Dachformen und Dachaufbauten in der Kernzone	11
§ 26 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen	12

§ 27	Geschützte Bausubstanz	12
§ 28	Erhaltenswerte Bauvolumen	12
§ 29	Vorplatzbereich	12
D.3	Kernzone K2 "Ergänzung"	13
§ 30	Kernzone K2 "Ergänzung"	13
D.4	Wohn- und Gewerbebezonen	13
§ 31	Wohnzone W2	13
§ 32	Gewerbezone G1	13
§ 33	Wohnungen in Gewerbebezonen	13
§ 34	Dachbegrünung	14
D.5	Bauernhofzone	13
§ 35	Bauernhofzone	13
D.6	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	14
§ 36	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	14
D.7	Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition	15
§ 37	Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG	15
D.8	Grünzone	15
§ 38	Grünzone	15
D.9	Schutzobjekte	16
§ 39	Erhaltenswerte Einzelobjekte	16
E.	Schlussbestimmungen	16
§ 40	Vorinformation und Vorabklärungen	16
§ 41	Beratende Kommission	16
§ 42	Vollzug	17
§ 43	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	17
§ 44	Ausnahmen allgemeiner Art	17
§ 45	Aufhebung früherer Beschlüsse	17
§ 46	Inkrafttreten, Anpassung	18
F.	Beschlüsse	19

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Wittinsburg das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind im "Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen", auf der vordersten Seite des Reglementes aufgeführt.

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- dem Zonenplan Siedlung 1:2'000
- dem Zonenreglement Siedlung

² Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der haushälterischen Nutzung sowie des ökologischen Ausgleichs.

³ Geltungsbereich

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

Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 2 Rechtliche Wirkung

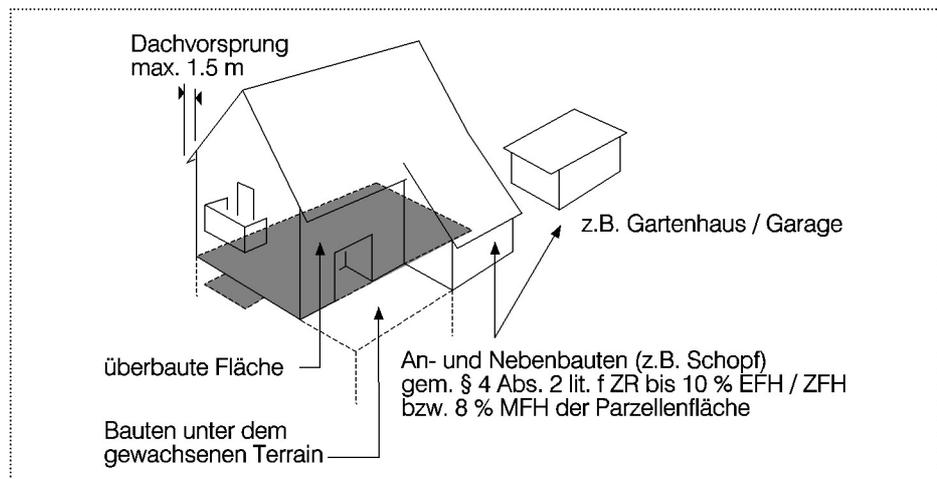
¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Weitere Bestandteile der Zonenvorschriften sind die Aufnahmekarte Ortskern (Bauten / Aussenraum) sowie ergänzende Richtlinien. Diese Bestandteile haben wegleitenden Charakter und sind für die Behörden im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften Siedlung richtungsweisend.

Diese Bestandteile sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet (siehe § 42 Abs. 3 ZR).

Der Gemeinderat kann in Schutzzone (z. B. Kernzone K2) bezüglich Gestaltung Auflagen machen.

Bebauungsziffer



C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 Allgemeine Bauvorschriften

§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung

¹ **Massgebende Parzellenfläche**

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

² Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

³ *Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.* Für Bauten gelten diejenigen zonenspezifischen Bestimmungen (Gebäudeprofil usw.) gemäss der Zone, in welcher die Bauten errichtet werden. Die bauliche Nutzung ergibt sich gesamthaft aus den unterschiedlichen Zonen.

⁴ Parzellenteile innerhalb des Siedlungsperimeters, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone belegt sind, können in die Berechnung der baulichen Nutzung zu 50 % einbezogen werden.

§ 46 Abs. 1 RBV

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

§ 50 Abs. 1 RBV

§ 4 Bebauungsziffer (BZ)

¹ **Definition**

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

RBV § 47 Abs. 1

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bebauungsziffer und das Gebäudeprofil definiert.

² **Nutzungsfreie Bauten und Bauteile**

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

RBV § 47 Abs. 2

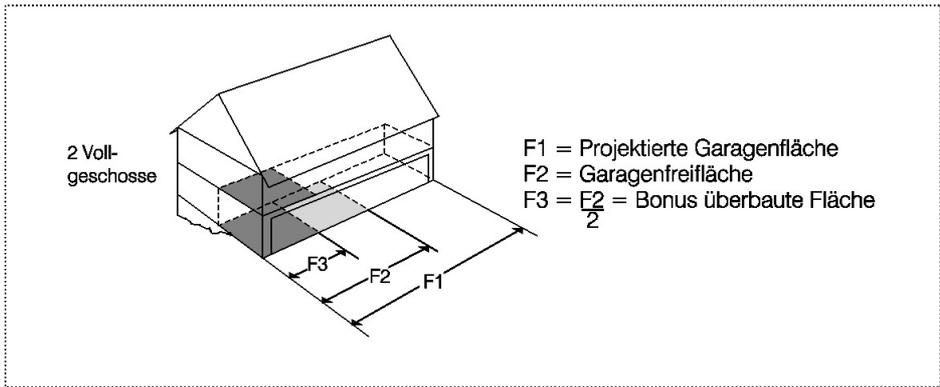
- a) Nicht begehbare, vorspringende Dächer bis zu max. 1.5 m Ausladung.
- b) Aussentreppen ohne Hauptschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Pergolen, ungedeckte Sitzplätze usw.
- c) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- d) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten.
- e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain bzw. in den Hang gebaut, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.

Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität, der Verbesserung des Energiehaushaltes und der Schaffung von Anreizen für die Erstellung von Nebenbauten und Infrastrukturanlagen (Garagen etc.) sind die aufgelisteten Bauten und Bauteile frei für die Berechnung der Bebauungsziffer.

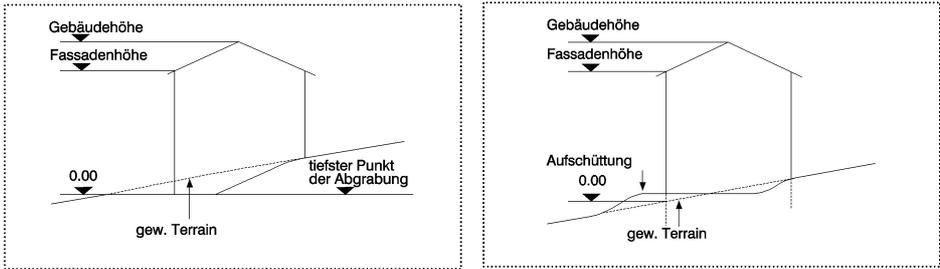
Bebauungsziffer

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

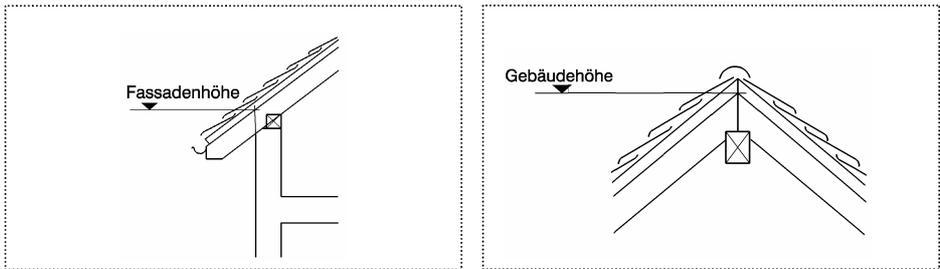
Freifläche für Garagen



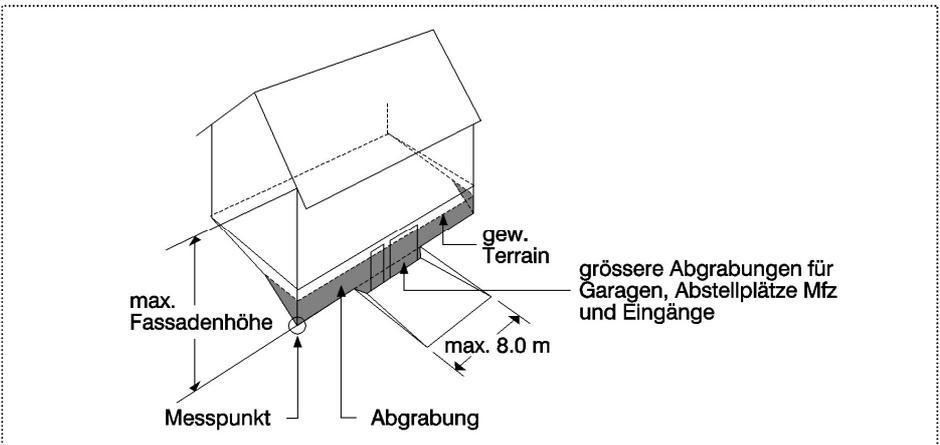
Fassaden- / Gebäudehöhe



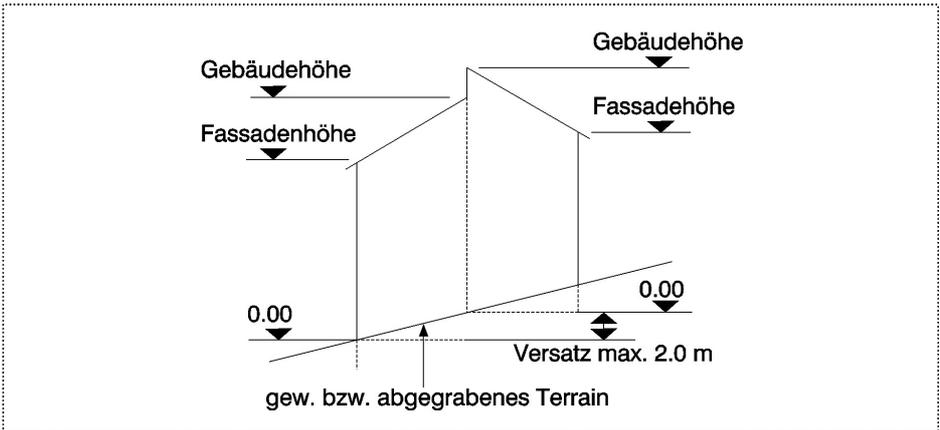
Messpunkte



Abgrabungen am Gebäude



Versetzte Geschosse



f) An- und Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, überdeckte Sitzplätze, unbeheizte Wintergärten, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen:

- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH)
bis max. 10 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 50 m² Grundfläche.
- Bei Mehrfamilienhäusern (MFH)
bis max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 20 m² Grundfläche pro Wohnung.

Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreiflächen, dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl.

Bestehende Bauten, welche die BZ überschreiten, haben Besitzstandsgarantie und dürfen zeitgemäss erneuert werden.

Die Garagenfreifläche im Vollgeschoss ist Bestandteil der Freiflächen für An- und Nebenbauten.

*Freifläche für Garagen
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Fassadenhöhe
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Gebäudehöhe
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

Abgrabungen sind in Beachtung einer ästhetischen Geländeeinpassung vorzunehmen.

Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garageneinfahrten in Sockelgeschosse bei MFH) sollen vermieden werden.

*Abgrabungen
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Versetzte Geschosse
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

Dies gilt z.B. für Liftaufbauten, Kamine u.ä. auf dem Dach, sofern sie optisch nicht wesentlich in Erscheinung treten.

In der Regel betrifft dies Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung (im Sinne von § 4 Abs. 2 lit. f ZR).

*Fassadenhöhe/Gebäudehöhe Nebenbauten
⇒ Prinzipskizze Seite 4, nebenstehend*

§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Fassadenhöhe

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

² Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. dem abgegrabenen Terrain bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (OK rohe Dachkonstruktion, exkl. Dachhaut).

³ Abgrabungen am Gebäude

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Nur für Garagen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8.0 m gestattet.

⁴ Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.

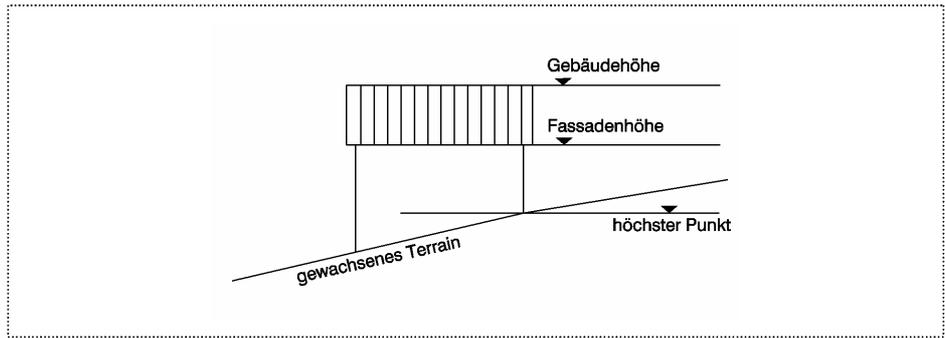
⁵ Erhöhte Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile gebäudetechnisch bedingt (Mobilfunkantennen gelten nicht als solche) und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

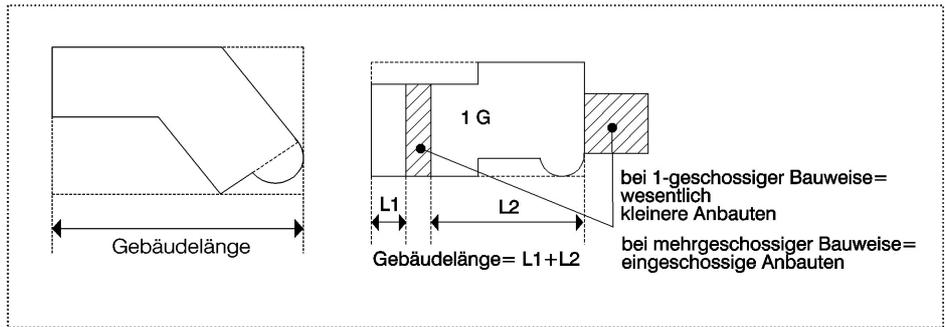
⁶ Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten

Die Fassadenhöhe von max. 3.5 m und die Gebäudehöhe von max. 5.5 m wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

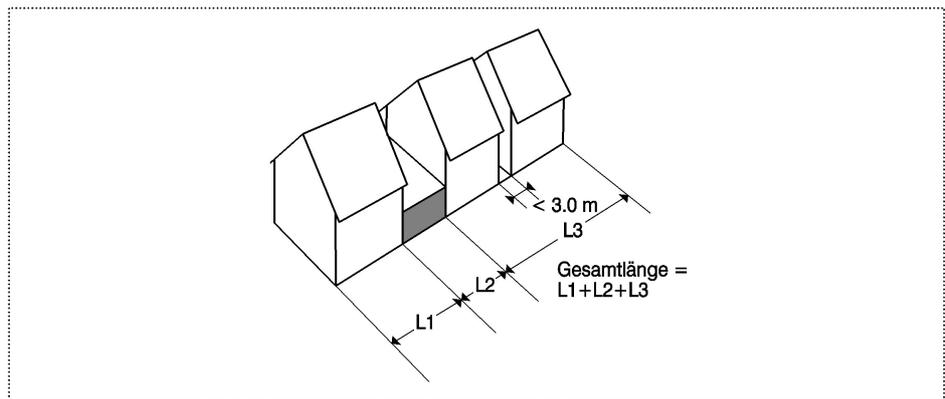
Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten



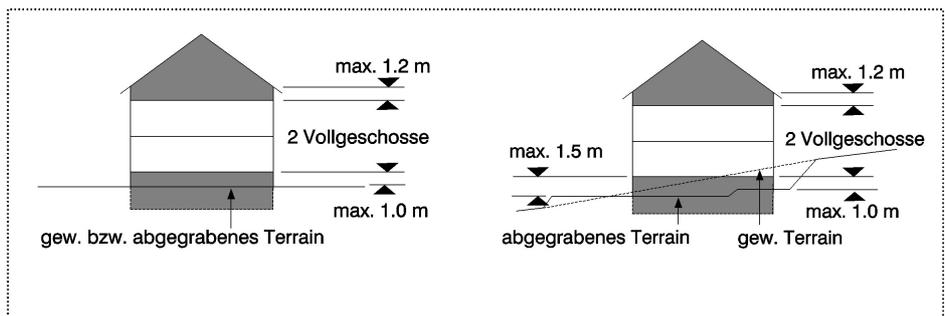
Gebäudelänge



Zusammengesetzte Gebäudegruppe



Vollgeschosszahl



7

Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten in der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

Gebäudelänge
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

8

Länge von zusammengebauten Gebäudegruppen

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 21 ZR (Zonentabelle) nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3.0 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

Es sollen keine vom Erscheinungsbild grosse und zu wichtig dimensionierte Baukubaturen am Stück entstehen.

Zusammengebaute Gebäudegruppen
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

§ 6 Gestaltungsbaulinie

Die Gestaltungsbaulinie bezweckt die Erhaltung des ortskerntypischen Strassen- bzw. Aussenraumes im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG. Bei der Neuerstellung von Bauten im Bereich dieser Linie muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan Siedlung festgelegte Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

§ 7 Vollgeschosszahl

1

Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 21 ZR.

2

Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

Berechnung der Vollgeschosszahl
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

§ 8 Nutzungsübertragung

1

Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

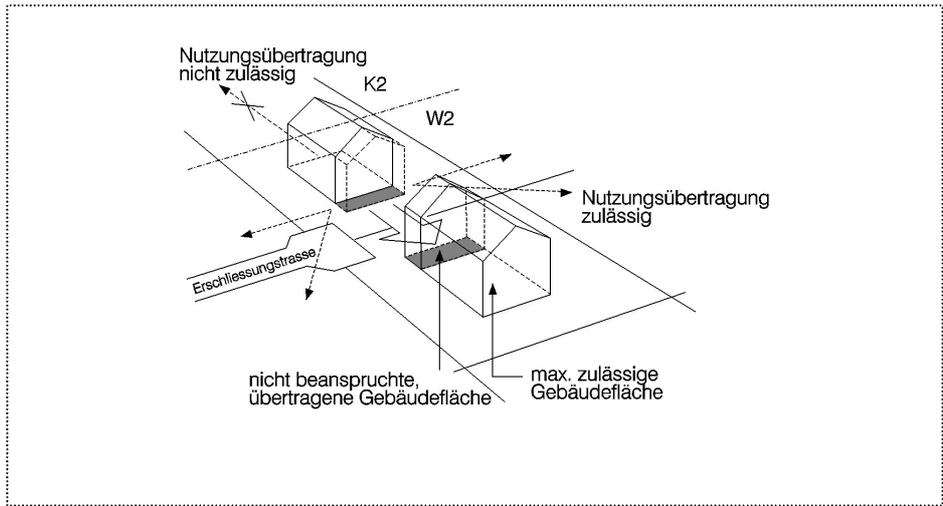
Der von der Gemeinde anzulegende Ausnutzungskataster (§ 88 Abs. 3 RBG) gibt Auskunft über grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragende Ausnutzung.

2

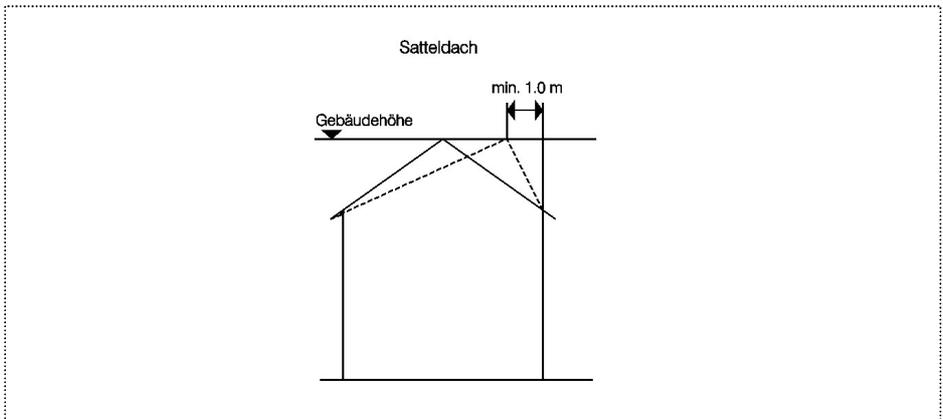
Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, welche vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnutzungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

Nutzungsübertragung
⇒ Prinzipskizze Seite 5, nebenstehend

Nutzungsübertragung

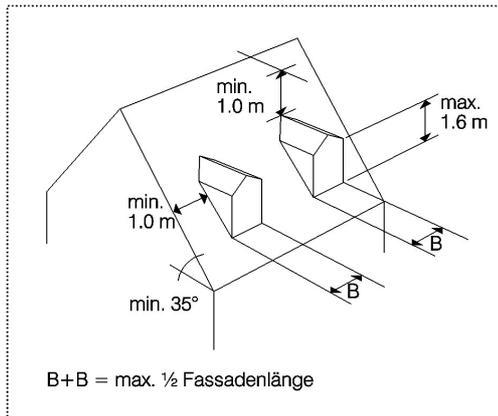


Firstanordnung

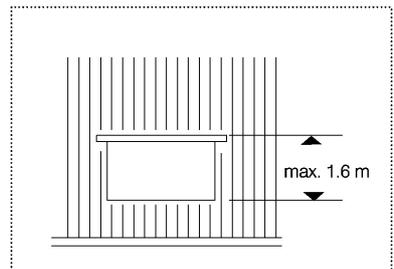


Dachaufbauten

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten

§ 9 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

- ¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.
- ² Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Es ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten anzustreben. Bei Bodenbefestigungen sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

Dieser Einpassungsparagraph soll den Vollzugs- und Baubewilligungsbehörden ein neues Planungsinstrument in die Hand geben, mit welchem unerwünschte, ortsfremde bauliche "Auswüchse" in von der Gemeinde akzeptable Bahnen gelenkt werden können.

Diese Bestimmung in § 9 Abs. 1 ZR konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.

Empfehlung: Zur Steigerung der Wohnqualität sind in einem verhältnismässigen Ausmass zur Wohnfläche Freiräume wie Balkone, Veranden, Sitz- und Spielplätze zu erstellen.

§ 10 Behindertengerechte Bauweise

Es gelten die Bestimmungen von § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998.

Es wird auch auf Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen, des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten verwiesen.

§ 11 Dachformen / Dachgestaltung

- ¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 21 ZR für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.
- ² Der First des Satteldaches muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.
- ³ Beim Walmdach muss die Firstlänge mindestens $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge betragen.

Prinzipskizzen Dachformen siehe Skizzen zu § 21 ZR.

*Firstanordnung
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

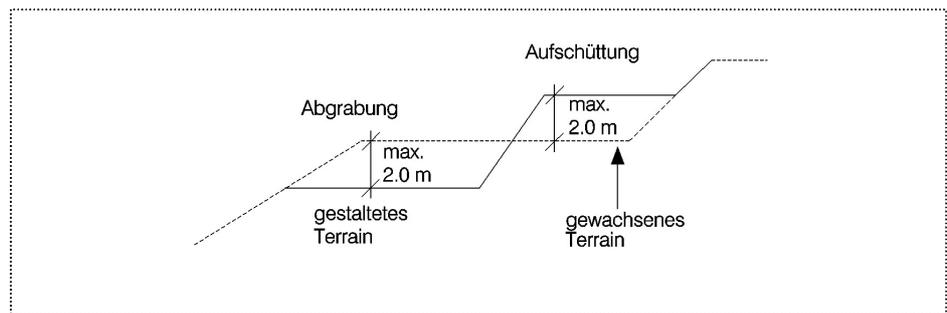
§ 12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- ¹ Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35 ° a. T. zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.
- ² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten (Gauben und Dachflächenfenster) und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m. Der Mindestabstand zum First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Die Dachhaut muss vor Gauben und Dacheinschnitten durchgezogen werden. Bei fassadenbündigen Dachflächenfenstern kann die Dachhaut pro Dachfläche einmal auf einer Breite von maximal 1.6 m unterbrochen werden.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaften im Ortskern (siehe § 24 Abs. 3 ZR) hilfreich.

*Abstände Dachaufbauten
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

**Abgrabungen und
Aufschüttungen**



³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.6 m betragen.

Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

*Fronthöhe Dachaufbauten
⇒ Prinzipskizze Seite 5,
nebenstehend*

§ 13 Antennenanlagen

Alle Aussenantennen für Funk- und Fernsehempfang sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Er erlässt ergänzende Richtlinien.

Die Bewilligungspflicht (z.B. für Parabolantennen) stützt sich auf § 92, Abs. 1 RBV.

C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung

§ 14 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

² In Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisations-technischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

³ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbe-zonen unterliegen keiner Restriktion.

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

*Abgrabungen und Aufschüttungen
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

§ 15 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss § 17 und 20 sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen,
- genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.,
- zweckmässige Kompostierstellen,
- zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.

Für Kinderspielplätze sind die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten

§ 16 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

¹ Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998 sowie der dazugehörigen Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkierungsanlagen gelten die Normalien der VSS.

Abstellplätze: § 106 RBG und § 70 RBV inkl. Anhang 11.

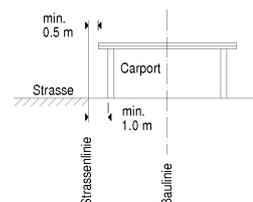
VSS = Vereinigung Schweizer Strassenfachleute

- ² Offene Abstellplätze sollen unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spon-tanvegetation geeignet ausgestaltet werden. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hoch-stämmige Bäume zu pflanzen.

Es wird auch empfohlen, dass gemäss "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des ARP auch Parkraum für Velos und Mofas im Rahmen von Baugesuchen nachgewiesen werden.

GR-Beschluss Nr. 177 vom 21. Mai 2007:

Offene Carports: Abstand von mind. 1.0 m ab der Strassenlinie (in Ergänzung zu § 54 RBV)



C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

§ 17 Quartierplanungen

- ¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.
- ² Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.
- ³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.
- ⁴ Folgende Kriterien sind je nach Projekt vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:
- die haushälterische Nutzung des Bodens,
 - die Wohnqualität,
 - die Einpassung in die Nachbarschaft,
 - das Orts- und Landschaftsbild,
 - die Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
 - die Parkierungsanordnung,
 - die Lärmimmissionen,
 - Wohnraum für Alterswohnungen,
 - die zentrale Wärmeerzeugung,
 - die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze),
 - die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich
 - usw.
- ⁵ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

Die Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).

§ 18 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

- ¹ Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998 sinngemäss, insbesondere sind die §§ 37 bis 47 RBG zu beachten.
- ² Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen. Die Mindestfläche für das vereinfachte Verfahren beträgt ca. 2'500 m².
- ³ Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahren gelten folgende Grundsätze:
- Art der Nutzung gemäss Grundzone.
 - Nutzungsmass gemäss Grundzone. Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen das Nutzungsmass bis zu 10 % (relativ) erhöhen.
 - Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um max. ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten. Ebenfalls kann von den Gebäudelängen abgewichen werden.
 - Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde.
 - Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 17 ZR).

§ 42 RBG

Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten QP-Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von ca. 2'500 m² und mehr möglich.

§ 19 Zone mit Quartierplanpflicht

- ¹ In dem im Zonenplan Siedlung bezeichneten Areal Parz. 1071 (Südteil) dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu.
- ² Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) kommt als massgebende Parzellenfläche das Areal der Parz. 1071 zur Anwendung, welches gemäss dem Zonenplan Siedlung mit der Quartierplan-Pflicht belegt ist.
- ³ Es kann sowohl das ordentliche, wie auch das vereinfachte Quartierplan-Verfahren zur Anwendung kommen. Massgebend für das vereinfachte Verfahren ist § 18 Abs. 3 ZR.

Mit den Quartierplan-Vorschriften sollen die baulich-rechtlichen Rahmenbedingungen für eine ortskerngerechte Weiterentwicklung in diesem noch unbebauten Bereich innerhalb des Ortskernes sichergestellt werden.

Im Vordergrund steht dabei insbesondere die bauliche Integration der Neubauten bezüglich Anordnung, Lage, Ausrichtung, Volumen usw. gegenüber der bestehenden umgebenden Kernbebauung sowie die Sicherung eines Vorplatzbereiches entlang der Unterdorfstrasse.

Arealfäche bzw. massgebende Parzellenfläche (Teil Parzelle 1071) = 2'250 m²

§ 20 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.
- ² Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt ca. 2'500 m². Für die Zone W2 sind in Abweichung zu § 21 ZR folgende Maximalmasse zulässig:

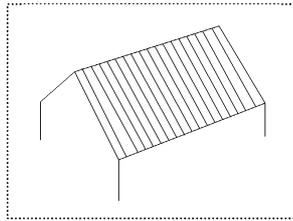
§ 50 RBG

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

Dachformen

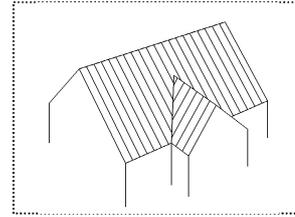
Hauptformen

Satteldach

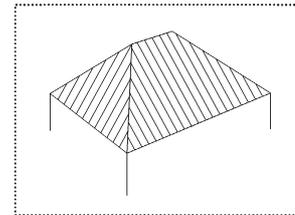


Unterformen

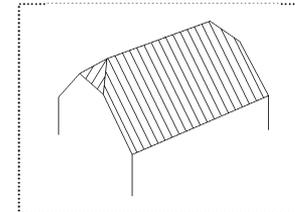
Satteldach mit Widerkehr



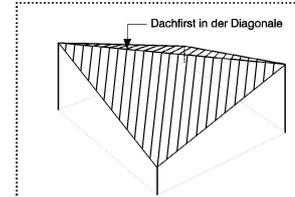
Walmdach



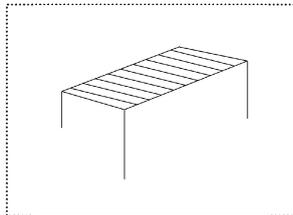
Krüppelwalmdach



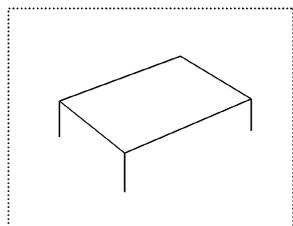
Diagonaldach



Pultdach



Flachdach



Zonenkriterien	Zone W2
max. Bebauungsziffer	26 %
max. Gebäudelänge für Hauptbauten	25.0 m
max. Länge einer Gebäudegruppe	35.0 m

³ Überbauungen nach einheitlichem Plan unterliegen erhöhten Anforderungen bezüglich Situierung, kubischer Erscheinung, architektonischer Gestaltung sowie der Umgebungsgestaltung. Entsprechende Planfestlegungen sind vor der Baubewilligungseingabe dem Gemeinderat zu unterbreiten und bilden die verbindliche Grundlage für die Ausnahmeanträge.

⁴ Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 Zonentabelle

§ 21 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Zone K2	Zone K2E	Zone W2	Zone G1
zulässige Vollgeschosszahl	2	2	2	frei
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	gem. § 33
zulässige Bebauungsziffer in %	35 %	18 %	25 %	frei
zulässige Fassadenhöhe	7.5 m	6.5 m	6.5 m	frei
zulässige Gebäudehöhe	15.5 m	10.5 m	10.5 m	8.0 m
zulässige Gebäudelänge für Hauptbauten	frei	15.0 m	20.0 m	frei
maximale Länge einer Gebäudegruppe	frei	20.0 m	30.0 m	frei
zulässige Dachform	Satteldach	Satteldach	Sattel- / Walmdach	frei
Dachneigung (a. T.)	min. 45 °	min. 20 °	min. 20 °	frei
Dachaufbauten	zulässig, gem. § 12, 25	zulässig gem. § 12	zulässig gem. § 12	innerhalb Gebäudeprofil zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig	nicht zulässig	zulässig gem. § 12	innerhalb Gebäudeprofil zulässig
zulässige Dachform für An- und Nebenbauten bis 50 m ²	Pult- / Satteldach	Pult- / Satteldach	frei	frei
Dachneigung für An- und Nebenbauten (a. T.) bis 50 m ²	min. 15 °	min. 15 °	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	III

D.2 Kernzone

§ 22 Allgemeine Vorschriften in der Kernzone K2

¹ Orientierung der Bauinteressierten

Den Bauinteressierten wird empfohlen, im Interesse einer rationellen Bauplanung mit der Gemeinde frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

² Mitspracherecht

Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 24 ZR (Architektonische Gestaltung, Gestaltungsgrundsatz) ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

Die Behörde bestimmt die Art der Visualisierung aufgrund der Wichtigkeit des Objektes und seiner Umgebung.

³ Abbruchbewilligung

In der Kernzone ist der Abbruch von Bauten bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung ist zu erteilen, wenn durch den Neubau architektonisch und städtebaulich eine mindestens gleichwertige oder bessere Lösung mit einem bewilligungsfähigen Projekt gewährleistet wird. Die Realisierung des Neubauprojektes ist vor der Erteilung der Abbruchbewilligung sicherzustellen. Der Gemeinderat kann vor der Erteilung der Abbruchbewilligung einen Finanzierungsnachweis verlangen, welcher die Finanzierung des Neubauprojektes sicherstellt.

Baubewilligungspflicht für Abbruch von Bauten und Bauteilen in der Kernzone § 120 RBG.

Finanzierungsnachweise z.B. in Form einer Bankgarantie

§ 23 Kernzone K2

¹ *Die Kernzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.*

§ 22 Abs. 1 RBG

² *Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen. Nicht zugelassen sind: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Abstellplätze für Altfahrzeuge, Schweinemast- und bodenunabhängige Tierbetriebe usw.*

³ *In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.*

Die Aufnahmekarte Ortskern 1:500 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.

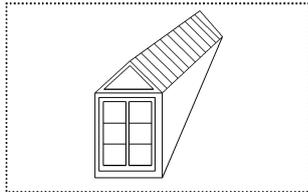
Der Gemeinderat kann in Schutzzonen (z. B. Kernzone K2) bezüglich Gestaltung Auflagen machen.

⁴ *Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.*

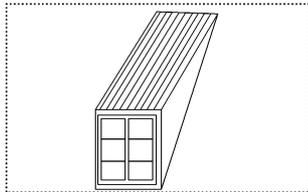
Die Zonentabelle § 21 ZR gibt Auskunft über die Zonenkriterien wie Bebauungsziffer, Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudelänge u.a. mehr.

**Dachaufbauten
Gauben**

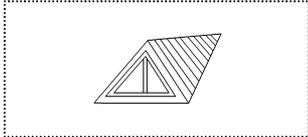
Satteldachgaube (Grossgaube)



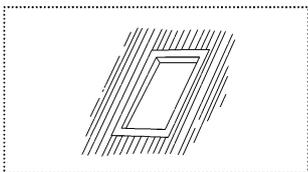
Schleppgaube (Grossgaube)



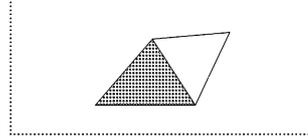
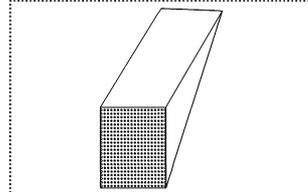
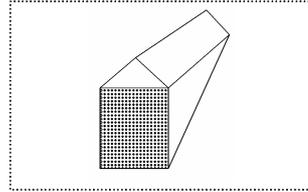
Dreiecksgaube (Kleingaube)



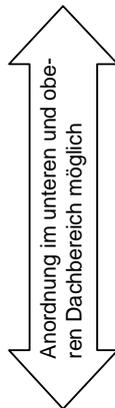
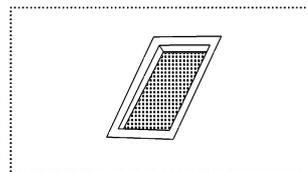
Liegendes Dachflächenfenster



Definition der Frontfläche



Definition der Lichtfläche



Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

Dachflächenfenster

§ 24 Architektonische Gestaltung, Einfügung

¹ Einfügung in die Umgebung

Gebäulichkeiten in der Kernzone haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen. Erfüllen Dachaufbauten diese Anforderung, so kann in der Kernzone von den allgemeinen Massvorschriften in § 12 bzw. von den Massvorschriften gemäss § 25 Abs. 3 ZR abgewichen werden.

² Materialien und Farben

Das Einfügungsgebot gilt auch bezüglich der Verwendung von Materialien und Farben. Als Bedachungsmaterial sind Ziegel oder Werkstoffe zu verwenden, die in Grösse, Farbe und Form herkömmlichen matten Tonziegeln entsprechen, vorzugsweise sind Biberschwanz-Ziegel zu verwenden.

³ Gestaltung der Dachlandschaften

Für die Gestaltung der Dachlandschaften sind die "Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" (Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung des ARP) richtungsweisend.

Dokument "Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" ist beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal erhältlich.

§ 25 Dachformen und Dachaufbauten in der Kernzone

¹ Dachformen

Die Dachform ist in den Zonenvorschriften geregelt (§ 21 ZR). Für untergeordnete An- und Nebenbauten können Ausnahmen bewilligt werden.

Die Dachfirste verlaufen in der Regel parallel zur Strasse. Entlang der rückwärtigen Hauptfassade sind Quergiebel mit Mehrhöhe der Fassade erlaubt, sofern sie nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge ausmachen und die Höhendifferenz zwischen ihrem First und dem First des Hauptbaus mindestens 1.0 m beträgt.

² Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben und Dachflächenfenster) dürfen nicht dominant wirken und müssen mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren. Nicht gestattet sind Dachaufbauten in Form von Flachdachgauben sowie als Halbmondgauben. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Aufbauten zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc. werden nicht mitgerechnet). Technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen.

Erfüllen Dachaufbauten die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung, so kann von den allgemeinen Massvorschriften in § 12 ZR bzw. von den nachfolgenden Gestaltungsvorschriften abgewichen werden. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen zur Vorabklärung konsultiert werden.

Die Grösse der Dachaufbauten ist in Abhängigkeit ihrer Lage in der Dachfläche zu wählen. Dabei sind die grösseren Gauben im unteren und die kleineren eher im oberen Bereich anzuordnen.

Dachflächenfenster sind auf einer Ebene mit der Dachhaut einzubauen und in diese zu integrieren.

³ Massvorschriften für einzelne Dachaufbauten und Dachflächenfenster:

- Kleingauben Frontfläche: max. 0.5 m²
- Grossgauben Frontfläche (Lukarnen)
Anordnung in der unteren Dachfläche: max. 1.8 m²
- Dachflächenfenster Lichtfläche: max. 0.3 m²
- Gesamtfläche Dachflächenfenster Lichtfläche 2% der Dachfläche

*z.B.:
Satteldachgaube in Kombination mit Dreiecksgaube oder Schleppgaube in Kombination mit Dachflächenfenster*

Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege

Bemessungsangaben mit Prinzipskizze siehe § 12 ZR

Der untere Teil der Dachfläche entspricht in der Regel dem Raum über dem ersten Dachboden.

4 Dacheinschnitte / Solaranlagen

Offene und überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Sonnenenergieanlagen dürfen nur auf wenig einsehbaren Dachflächen auf Nebenbauten angebracht werden.

5 Dachraumbelichtung

Ist eine natürliche Belichtung über Giebelwände möglich, ist diese einer Belichtung durch Gauben oder liegenden Dachflächenfenster vorzuziehen. Vollflächige Fassadenverglasungen des Giebeldreiecks zur Belichtung des Dachraumes sind nicht gestattet.

Verweis auf § 24 ZR bei einer möglichen Belichtung über die Giebelwand.

§ 26 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

Bestehende Bauvolumen im Ortskern können im Rahmen des bestehenden Volumens erneuert, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosshöhe bereits überschritten ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswerte Bauvolumen (§ 27 und 28 ZR).

Die sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung einer bestehenden Baute trägt zur Erhaltung bzw. Verbesserung und Belebung des Ortskernes bei.

§ 27 Geschützte Bausubstanz

¹ Bauten, welche im Zonenplan als geschützte Bausubstanz qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Bei solchen Gebäuden sind bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten nur unter Wahrung der geschützten Substanz zulässig.

Die Aufnahmekarte Ortskern 1:500 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.

² Bei der im Zonenplan mit einem schwarz-roten Punkt markierten Baute handelt es sich um ein Baudenkmal, welches unter kantonalem Schutz steht. Bauliche Änderungen im Innern und am Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

§ 28 Erhaltenswerte Bauvolumen

¹ Bauten, welche im Zonenplan als erhaltenswerte Bauvolumen qualifiziert sind, haben bezüglich ihrer Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung und der Gebäudekubus sowie die Dachform und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes beizubehalten bzw. richtungsweisend.

Die Aufnahmekarte Ortskern 1:500 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.

² Umbauten und Ausbauten sind als konstruktiv fachgerechte Renovationen auszuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Gebäudeteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen.

§ 29 Vorplatzbereich

¹ Als Vorplatzbereiche werden die Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche (Strasse, Weg) und den Gebäudefluchten der Hauptbauten bezeichnet.

Die Vorplatzbereiche bilden einen wichtigen Aussenraum zwischen Strasse und Gebäudefassaden der wertvollen Kernbebauung.

² In der Kernzone ist der Vorplatzbereich von Gebäuden aller Art freizuhalten.

³ Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

⁴ Einfriedungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

⁵ Die Vorplätze sind in Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: In Sand eingelegte Pflasterung, Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind zu erhalten. Bei Neugestaltungen sind in einem angemessenen Verhältnis standortgerechte Bepflanzungen vorzunehmen.

⁶ Offene Garagenrampen im Strassenbild sind nicht gestattet.

D.3 Kernzone K2 "Ergänzung"

§ 30 Kernzone K2 "Ergänzung"

¹ Die Kernzone K2 "Ergänzung" bezweckt einen harmonischen baulichen Übergang von der Kernzone K2 zur Wohnzone W2.

² Die Art der Nutzung entspricht der Kernzone K2 gem. § 23 Abs. 1 ZR. Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

D.4 Wohn- und Gewerbebezonen

§ 31 Wohnzone W2

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 21 Abs. 1 RBG

² Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

§ 32 Gewerbezone G1

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Garagebetriebe und weitere mässig störende Betriebe.

§ 23 RBG

² Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

§ 33 Wohnungen in Gewerbebezonen

¹ In den Gewerbebezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

§ 23 Abs. 5 RBG

- ² Die Erstellung von Wohnungen mit lärmempfindlichen Räumen ist nur auf der lärmabgewandten Seite der Gewerbezone zulässig.

§ 34 Dachbegrünung

Flachdächer sollten im Sinne des ökologischen Ausgleichs und des Gewässerschutzes als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden.

Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna im Sinne des ökologischen Ausgleichs bzw. als Retentionsspeicher für Meteorwasser gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.

D.5 Bauernhofzone

§ 35 Bauernhofzone

- ¹ Die Bauernhofzone dient der nutzungsplanerischen Sicherung von landwirtschaftlichen Betriebszentren mit ihrer betriebsnotwendigen Umgebung innerhalb des Siedlungsgebietes.
- ² Gestattet sind die landwirtschaftliche Bodennutzung und die dazu notwendigen Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen. Zuerwerbsnutzungen sind erlaubt, wenn sie mit den zulässigen Nutzungsarten der Kernzone verträglich sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des eidg. Raumplanungsgesetz (Art. 16 ff. RPG).
- ³ Wohnraum ist zulässig für den Bewirtschafter und seine Familie sowie Personen mit ihren Angehörigen, die hauptberuflich im Betrieb arbeiten sowie für die abtretende Generation.
- ⁴ Bei baulichen Massnahmen gelten die Gebäudeklassierungen, Gestaltungs- und Schutzbestimmungen der angrenzenden Kernzone sinngemäss. Vorbehalten bleiben betriebsnotwendige spezielle Bauten und Anlagen.
- ⁵ Landwirtschaftliche Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen sind so auszuführen, zu betreiben und zu unterhalten, dass möglichst wenig Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen.
- ⁶ Die Bauernhofzone ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

D.6 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 36 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

- ¹ *Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.*
- ² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.
- ³ Aus dem Zonenplan Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

§ 24 RBG

⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die allgemeine Einpassung (§ 9 ZR) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Im Ortskern sind die Gestaltungsvorschriften der Kernzone K2 sinngemäss anzuwenden.

⁵ Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu folgen. Für Bodenbefestigungen sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

⁶ öW+A-Zone (Parzelle 1039 + 1040)
In dieser Zone können öffentliche Werke und Anlagen mit folgender Zweckbestimmung erstellt werden:

- Gemeindeverwaltung
- Gemeindesaal
- Werkhof
- Feuerwehrmagazin

Nebst rein öffentlichen Einrichtungen können in einem beschränkten Umfang auch private Bauten erstellt werden, sofern sie einem öffentlichen Interesse entsprechen und folgende Zweckbestimmungen berücksichtigen:

- Wohnungen, insbesondere Alterswohnungen
- Dienstleistungsbetriebe (Laden etc.)
- Vereinslokal

⁷ In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

Die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und Bodenbefestigungen wasserdurchlässig auszuführen, soll Vorbildwirkung haben.

Parz. 1039 = "Schangihus"

D.7 Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition

§ 37 Nutzungszonen gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG

¹ Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird.

² Bis zur definitiven Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.

³ Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Nutzungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

⇒ **bisher Baugebiet 2. Etappe**

§ 19 Abs. 1 lit. f RBG

Sämtliche Parzellen der Nutzungszonen gem. § 19 Abs. 1 lit. f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.

Umwandlung in Bauzone: Massgebend ist die gesetzeskonforme Dimensionierung der Bauzonen gemäss Art. 15 RPG.

D.8 Grünzone

§ 38 Grünzone

¹ Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Gliederung des Siedlungsraumes und als räumlicher Abstandspuffer zum Wald und der Wohnbauzone.

- ² Auf Grünzonen dürfen Fusswege, Zufahrten, Hauszugänge, Gartengestaltungen, Sitzplätze sowie Parkierungsflächen gelegt werden, sofern mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens 50 % der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein.
- ³ Terrainveränderungen im Rahmen der Vorschriften gemäss § 14 ZR sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).
- ⁴ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen.
- ⁵ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil zu 50 % miteinbezogen werden.

§ 62 RBV:
Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.

D.9 Schutzobjekte

§ 39 Erhaltungswerte Einzelobjekte

- ¹ **Erhaltungswerte Brunnen**
Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen sind geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.
- ² **Erhaltungswerte Bäume**
Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzpflanzungen zu befinden.

E. Schlussbestimmungen

§ 40 Vorinformation und Vorabklärungen

- ¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubesprechen und vorabzuklären.
- ² Der Gemeinderat behält sich vor, zur Beurteilung von Projekten weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen zu verlangen.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

§ 41 Beratende Kommission

Zur Beurteilung von Baugesuchen kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die aus Vertretern der Gemeinde und aus unabhängigen Bau- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachkommission.

Die Prüfung der Baugesuche durch eine Kommission stellt eine Beurteilungspraxis mit einer guten Kontinuität dar. Nötig sind auch noch zu erarbeitende Beurteilungshilfen, Entscheidungsrichtlinien u.ä.

§ 42 Vollzug

- ¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung, gestützt auf die Empfehlung der Fachkommission, die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.
- ² Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.
- ³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.
- ⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft.
- ⁵ Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.
- ⁶ In allen Fällen bleibt die Rechtmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahren (Zuständigkeit Gemeinde), das kantonale Bauinspektorat.

Bei Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften erfolgt eine Beschwerde an das Statthalteramt des Kantons Basel-Landschaft (mögliche Beschwerdeführer: z.B. Einwohnergemeinde oder Private).

§ 43 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

§ 109 und 110 RBG sowie Art. 24c RPG

§ 44 Ausnahmen allgemeiner Art

- ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.
- ² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat in steilen Hanglagen in begründeten Fällen Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen insbesondere bei Nebenbauten gewähren.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Sie erfordert eine entsprechende Begründung.

Ausnahmen gemäss § 7 Abs. 2 RBV

§ 45 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 2284 vom 09. September 1990, Mut. RRB Nr. 427 vom 25. Februar 1997;
- Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 2284 vom 09. September 1990, Mut. RRB Nr. 427 vom 25. Februar 1997.

Das Übergangsrecht ist in § 125 RBG (anwendbares Recht) definiert.

§ 46 Inkrafttreten, Anpassung

- ¹ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf das RPG ca. 15 Jahre.

F. Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	24. April 2006
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	14. Juni 2006
Referendumsfrist:	15. Juni bis 14. Juli 2006 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 32/33	vom 10. und 17. August 2006
Planaufgabe:	vom 17. August bis 15. September 2006

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Sig. Martin Eggimann

Sig. Elsbeth Straumann

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 661 vom 08. Mai 2007.

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 19 vom 10. Mai 2007.

Der 2. Landschreiber:

Sig. Alex Achermann