

Exemplar Amt für Raumplanung

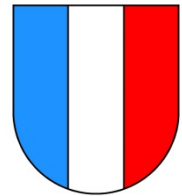
Nachgeführtes Reglement

25 / ZRS / 3 / 2

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 1361 vom 15.10.2019

Gemeinde Gelterkinden



Zonenreglement Siedlung

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Bemerkungen
25/ZRS/3/0	1313	25.08.2015	Zonenreglement Siedlung
25/ZRS/3/1	1449	24.10.2017	Mutation Art. 2 und 13
25/ZRS/3/2	1361	15.10.2019	Mutation Änderung Zweckbestimmung ÖWA-Zonen

Amt für Raumplanung

Bearbeitet am: 04.12.2019 / DZ

Inhalt

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	3
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich.....	3
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich.....	3
B. RAHMENNUTZUNGSPLANUNG	4
Art. 2 Nutzungszonen und Art und Mass der Nutzung	5
Art. 3 Wohn- und Wohn-Geschäftszonen W, WG2a, WG2b, WG3a, WG3b	5
Art. 4 Zentrumszone Z.....	6
Art. 5 Spezialzonen Eifeld 1 und 2 SpE1, SPE2	6
Art. 6 Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖWA	7
Art. 7 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF	7
Art. 8 Grünzone GZ	8
Art. 9 Uferschutzzone UZ	8
Art. 10 Geschützte Bauten.....	9
Art. 11 Geschützte Einzelbäume / Baumgruppen	9
Art. 12 Gefahrenzonen	10
Art. 13 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	11
Art. 14 Quartierplanungen	12
Art. 15 Zonen mit Quartierplanpflicht	13
Art. 16 Zone mit Quartierplanpflicht Mühlstett-Schleipfen	13
Art. 17 Zone mit Quartierplanpflicht Bützenen West	13
Art. 18 Konkurrenzverfahren.....	14
C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	14
Art. 19 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	15
Art. 20 Anrechenbare Grundstückfläche	15
Art. 21 Überbauungsziffer	15
Art. 22 Nutzungsübertragung.....	16
Art. 23 Haupt- und Nebenbauten	16
Art. 24 Gebäudelänge	16
Art. 25 Fassadenhöhe, Fassadenlinie, Fassadenflucht, massgebendes Terrain.....	17
Art. 26 Oberstes Geschoss, Dächer / Gebäudeprofil ²	17
Art. 27 Dachaufbauten.....	18
Art. 28 Dachgestaltung	19
Art. 29 Antennenanlagen	19
Art. 30 Freizeitflächen in W- und WG-Zonen	20
Art. 31 Terrassenbauten	21
Art. 32 Terrainveränderungen.....	21
Art. 33 Lichtimmissionen.....	22
D. BESTANDESGARANTIE UND AUSNAHMEN	23
Art. 34 Ausnahmen.....	23
E. BAUPOLIZEI- UND BEWILLIGUNGSWESEN	24
Art. 35 Verfahren	24
Art. 36 Bauten und Anlagen im kleinen Verfahren	24
F. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25
Art. 37 Inkrafttreten.....	25
Art. 38 Aufhebung bisheriges Recht	25
Anhang.....	27

Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt gestützt auf § 46 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz) und auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (nachfolgend RBG genannt) folgendes Zonenreglement:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN¹

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)		
Erster Teil: Raumplanung; A. Allgemeine Bestimmungen		
RBG		RBV
§ 1	Geltungsbereich	§ 1
§ 2	Kompetenzen der Gemeinden	--
§ 3	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	--
§ 4	Planungsstufen und Planungsträger	--
§ 5	Planungspflicht	--
§ 6	Koordinationspflicht	--
§ 7	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	--

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften bestehen aus dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenreglement Siedlung. Sie bezwecken eine harmonische und geregelte Nutzung des Bodens innerhalb des Baugebietes.

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)		
Erster Teil: Raumplanung; B. Kantonsplanung		
RBG		RBV
§ 8	Kantonales Konzept der räumlichen Entwicklung	§§ 3, 4
§ 9	Kantonaler Richtplan	§§ 3, 4
§ 10	Kantonale Spezialrichtpläne	--
§ 11	Verfahren	--
§ 11a	Verkehrsinfrastrukturen in Agglomerationen	--
§ 12	Kantonale Nutzungspläne	§ 6
§ 13	Verfahren	--

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)		
Erster Teil: Raumplanung; C. Ortsplanung; I. Kantonale Richtplanung		
RBG		RBV
§ 14	Kommunaler Richtplan	--
§ 15	Siedlungsentwicklung	--
§ 16	Öffentliche Freiräume	--
§ 17	Verfahren	--

¹ Die grau hinterlegten Felder sind Hinweise auf übergeordnete Gesetze und dienen zur Information

B. RAHMENNUTZUNGSPLANUNG**Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)**

Erster Teil: Raumplanung; C. Ortsplanung; II. Kommunale Nutzungsplanung; 1. Rahmennutzungsplanung

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

Art. 2 Nutzungszonen und Art und Mass der Nutzung

Zone	Zonenbezeichnung	Lärmempfindlichkeitsstufe (die Zuteilung ist im Zonenplan ersichtlich)	Überbauungsziffer in % (Art. 21)	Fassadenhöhe in m (Art. 25)	Gebäudelänge in m (Art. 24)	Nutzung gemäss RBG	Artikel im Zonenreglement
Wohnzone	W	II	30	8.3	23	§ 21, Abs. 1	Art. 3
Wohn- und Geschäftszone	WG2a	II	30	8.3	n.b.	§ 21, Abs. 2	Art. 3
Wohn- und Geschäftszone	WG2b	III	30	8.3	n.b.	§ 21, Abs. 3	Art. 3
Wohn- und Geschäftszone	WG3a	II	25	11.3	n.b.	§ 21, Abs. 2	Art. 3
Wohn- und Geschäftszone	WG3b	III	25	11.3	n.b.	§ 21, Abs. 3	Art. 3
Zentrumszone ²	Z	III	45	11.3	n.b.	§ 22, Abs. 2	Art. 4
Spezialzone Eifeld 1	SpE1	III	n.b.	10	n.b.	§ 23, Abs. 1	Art. 5
Spezialzone Eifeld 2	SpE2	III	n.b.	15	n.b.	§ 23, Abs. 1	Art. 5
Gewerbezone	G1	III	n.b.	10.0	n.b.	§ 23, Abs. 1	n.b.
Gewerbezone	G2	III	n.b.	15.0	n.b.	§ 23, Abs. 1	n.b.
Gewerbezone	G3	III	n.b.	20.0	n.b.	§ 23, Abs. 1	n.b.
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	ÖWA	II / III	n.b., die öffentlichen und privaten Interessen sind zu berücksichtigen		n.b.	§ 24	Art. 6
Zone für Sport und Freizeitanlagen	SF	III	n.b., die öffentlichen und privaten Interessen sind zu berücksichtigen		n.b.	§ 26	Art. 7
Grünzone	GZ	III	n.b.	n.b.	n.b.	§ 27	Art. 8
Uferschutzzone	UZ	III	n.b.	n.b.	n.b.	§ 29	Art. 9
Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (§ 19, Abs. 1, lit. f RBG)	-	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Zone mit Quartierplanpflicht Mühlistett-Schleipfen³	QPM	II	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	Art. 16
Zone mit Quartierplanpflicht Bützenen West	QPBW	III	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	Art. 17

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

siehe Erwägungen RRB

n.b.: nicht bestimmt: Es ist kein weiteres Nutzungsmass innerhalb der Minima und Maxima festgelegt.

² Mutation 25/ZRS/3/1, RRB Nr. 1449 vom 24.10.2017, KGE vom 19.06.2019

³ Die Zone mit Quartierplanpflicht wurde sistiert.

Art. 3 Wohn- und Wohn-Geschäftszonen W, WG2a, WG2b, WG3a, WG3b

¹ Sofern die gesetzlich vorgeschriebenen Emissionswerte eingehalten werden, sind handwerkliche Betriebe in den Wohn- und Geschäftszonen zulässig.

² In den Wohn- und Geschäftszonen WG2b und WG3b sind mässig störende Betriebe zulässig.⁴ *siehe Erwägungen RRB*

³ In den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen sind folgende Nutzungen nicht zulässig: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Autoreparaturwerkstätten, Tankstellen, Abstellplätze für Altfahrzeuge und dergleichen.

Art. 4 Zentrumszone Z

¹ Die Zentrumszone bezweckt die Entwicklung des Dorfzentrums sowie der Gebiete in Bahnhofsnähe mit Arbeits-, Verkaufs- und Wohnnutzungen.

² Entlang der Bahnhofstrasse und der Poststrasse sind im Erdgeschoss keine neuen, zur Strasse hin orientierten Wohnnutzungen zulässig.

Art. 5 Spezialzonen Eifeld 1 und 2 SpE1, SPE2⁵ *siehe Erwägungen RRB*

¹ In den Spezialzonen Eifeld sind reine güterverkehrsintensive Betriebe (z.B. Logistik, Distribution, Lager) ausgeschlossen.

² Die Anordnung der Nutzungen und die Baustruktur haben auf die hinterliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

³ Im Rahmen eines Quartierplanes mit einer Mindestfläche von 4000 m² darf in Abweichung zu § 23, Abs. 1 + 5 RBG ein Anteil an Wohnnutzungen von maximal 65 % der in der Quartierplanung ausgewiesenen Bruttogeschossfläche (inkl. Bestand) realisiert werden. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist dabei unter gegenseitiger Rücksichtnahme sinnvoll zu lösen.

⁴ 1.8 Aussage zu Umfang und Art der zulässigen mässig störenden Betriebe fehlt

⁵ 1.9 Nutzungsart entspricht einer Gewerbezone gemäss Art. 2

Art. 6 Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖWA

¹ Die Nutzung richtet sich nach der vorgesehenen Zweckbestimmung.

Nr.	Zweckbestimmung	ES (Lärmempfindlichkeitsstufe)
1	Bildungseinrichtungen, Freizeit	II
2	Wohnen im Alter, Park, Bildungseinrichtungen, Parkierungsanlagen, TT-Zentrale (Parz. Nr. 2442)	II
3	Bildungseinrichtungen, Sport, Freizeit, Parkierungsanlagen	II
4	Bildungseinrichtungen, Wohnheim	II
5	Kirchliche Nutzungen	II
6	Kirchliche Nutzungen, Friedhof	II
7	Bildungseinrichtungen, Sport, Freizeit, Parkierungsanlagen	II
8	Sport, Freizeit, Parkierungsanlagen	III
9	Wohn- und Beschäftigungsheim	II
10	Kirchliche Nutzungen	II
11	Bildungseinrichtungen, Freizeit, Parkierungsanlagen, Asylunterkunft ⁶	III
12	Bildungseinrichtungen, Freizeit	II
13	Bildungseinrichtungen, Freizeit, Asylunterkunft ⁷	II
14	Bildungseinrichtungen, Freizeit, Asylunterkunft ⁸	II
15	Infrastrukturanlagen Unterhaltsdienst der Gemeinde, Asylunterkunft ⁹	III
16	Bildungseinrichtungen, Freizeit, Asylunterkunft ¹⁰	III
17	Parkierungsanlagen (P+R Parkplätze)	III
18	Parkierungsanlagen	II
19	Grünanlage, Freizeit	II

² Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgabe verträglich sind.

³ Die Umgebungsgestaltung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen hat wo zweckmässig naturnah mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.

Art. 7 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF

¹ Bauten haben sich auf das notwendige Minimum zu beschränken und sind durch geeignete Form, Materialisierung und Umgebungsgestaltung in das Landschaftsbild einzupassen.

² Zulässig sind im Bereich Vereinssport insbesondere Bauten für Garderoben in angemessener Anzahl, Sanitärräumlichkeiten, Sanitätszimmer, Schiedsrichter- und Technikräume und für Clubwirtschaftslokalitäten, sofern sie im Garderobengebäude integriert sind.

⁶ Mutation Zonenreglement Siedlung 25/ZRS/3/2, RRB Nr. 1361 vom 15.10.2019

⁷ Mutation Zonenreglement Siedlung 25/ZRS/3/2, RRB Nr. 1361 vom 15.10.2019

⁸ Mutation Zonenreglement Siedlung 25/ZRS/3/2, RRB Nr. 1361 vom 15.10.2019

⁹ Mutation Zonenreglement Siedlung 25/ZRS/3/2, RRB Nr. 1361 vom 15.10.2019

¹⁰ Mutation Zonenreglement Siedlung 25/ZRS/3/2, RRB Nr. 1361 vom 15.10.2019

- ³ Zusätzlich zu Absatz 2 dürfen für den Tennissport (T) maximal eine Dreifachhalle und vier Aussentennisplätze erstellt werden. Die in den Normen des Bundesamtes für Sport (BASPO) beschriebenen Höhen, Längen und Breiten gelten als Maximalmasse für die Anlagen.
- ⁴ Ersatzbauten auf alter Baustelle (F), Erweiterungsbauten, Unterhalt und zeitgemässe Erneuerungen bis maximal 300 m² überbaute Flächen für den Fussballsport sind zulässig. Die zulässige maximale Fassadenhöhe über Spielfeld beträgt 5.2 m.
- ⁵ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, müssen diese Angaben über Farb- und Materialwahl und ein Plan über die Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung enthalten. Mit einheimischen Sträuchern und Bäumen sind eine Einbettung in die Landschaft und eine ökologische Vernetzung anzustreben.
- ⁶ Um die Kantons- und Quartierstrassen von ruhendem Verkehr freizuhalten, sind Velo- und Autoabstellplätze in ausreichender Anzahl bereitzustellen (P).
- ⁷ Der Einsatz von erneuerbarer Energie für Heizung und/oder die Warmwasseraufbereitung ist bei neu erstellten Bauten und Anlagen zu prüfen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist dem Gemeinderat ein Energiekonzept mit Varianten der Energieerzeugung einzureichen.

Art. 8 Grünzone GZ

Die Nutzung hat extensiv und die Gestaltung hat möglichst naturnah mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Grünzonen können landwirtschaftlich genutzt werden. Fuss- und Radwege sind zulässig.

Art. 9 Uferschutzzone UZ

- ¹ Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Jegliche Massnahmen, die dem Schutzziel widersprechen, sind nicht zulässig.
- ² Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung an der Uferböschung sind geschützt. Massnahmen für Pflege und Unterhalt sind erlaubt.
- ³ Neubauten, Parkplätze, Ablagerungen, nicht gewässerbaulich bedingte Terrainveränderungen, Gartengestaltungsmassnahmen und standortfremde Bepflanzungen sind nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind neue Fusswege¹¹. **siehe Erwägungen RRB**

¹¹ Präzisierung: Fusswege gemäss Strassennetzplan, welche aus Platzgründen ausserhalb der Uferschutzzone nicht errichtet werden können.

⁴ Bei baulichen Eingriffen ist zu prüfen, ob Verbauungen zu entfernen und durch Uferbefestigungen mit ingenieurbioologischen Massnahmen, unter Einhaltung der Hochwassersicherheit, zu ersetzen sind. Die Flächen sind hinsichtlich der ökologischen Vernetzung weiter zu entwickeln.

⁵ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung.

Art. 10 Geschützte Bauten

¹ Die geschützten Bauten sind in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer schutzwürdigen Bausubstanz zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.

² Bauliche Massnahmen und Umnutzungen sind unter Wahrung der schutzwürdigen Bausubstanz zulässig. Sie müssen sich architektonisch in das Erscheinungsbild der geschützten Baute einpassen.

³ Für alle baulichen Massnahmen wird eine Vorabklärung bei der Gemeinde empfohlen.

~~⁴ Soweit seit Inkrafttreten dieses Reglements kantonale oder kommunale Inventare der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht worden sind, können sie als Entscheidungshilfe für die Beurteilung der schutzwürdigen Bausubstanz beigezogen werden.~~¹² **siehe Erwägungen RRB**

⁵ Die Gemeinde fördert die Erhaltung der kommunal geschützten Bauten. Sie kann zu diesem Zweck auch Beiträge an Private ausrichten.

Art. 11 Geschützte Einzelbäume / Baumgruppen

¹ Die geschützten Einzelbäume und Baumgruppen sind vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 zu erhalten und angemessen zu pflegen.

² Sie dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates gefällt werden. Eine Zustimmung¹³ wird insbesondere erteilt, wenn dies die bauliche Nutzung erfordert oder der Gesundheitszustand des Baumes oder die Sicherheit dies bedingen.

³ Im Falle einer unumgänglichen Entfernung einer Baumgruppe oder einzelner Bäume muss ein angemessener Ersatz gepflanzt werden. Dieser hat in unmittelbarer Nähe mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.

¹² 1.21 Redaktionelle Korrektur

¹³ 1.21 Bewilligung durch Zustimmung ersetzt

Art. 12 Gefahrenzonen¹⁴ siehe Erwägungen RRB

- ¹ Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
- ² Gefährdung Wasser: Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- ³ Entlang der Ergolz und des Eibaches besteht auf dem Teil der Parzellenfläche, welche mit der Gefahrenzone ‚erhebliche Gefährdung‘ überlagert ist, ein Bauverbot. Ausnahmen sind möglich, wenn im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachgewiesen wird, dass die Bauten und Anlagen vor den Einwirkungen der Naturgefahr mit baulichen oder anderen Massnahmen hinreichend geschützt werden können.
- ⁴ Gefährdung Rutschung: Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie durch der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.
- Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.
- In den Gefahrenzonen „mittlere Gefährdung Rutschung“ sind für Bauprojekte ein erdstatischer Nachweis der Stabilität in allen Bauphasen zu erbringen. Zudem sind Bauprojekte nach Massgabe der Hanganschnitte durch den Geotechniker zu beurteilen und die notwendigen Sicherungen und Entwässerungen zu planen. Für Werkleitungsgräben sind kurze Bauetappen von 10 m vorzusehen.
- ⁵ Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

¹⁴ 1.11 massgebende Hochwasserkote bei Baugesuchen

⁶ Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)
 Erster Teil: Raumplanung; C. Ortsplanung; II. Kommunale Nutzungsplanung; 2. Erschliessungsplanung

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

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)
 Erster Teil: Raumplanung; C. Ortsplanung; II. Kommunale Nutzungsplanung; 3. Sondernutzungsplanung (Quartierplanung)

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

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)
 Erster Teil: Raumplanung; C. Ortsplanung; II. Kommunale Nutzungsplanung; 4. Spezielle Bestimmungen

RBG		RBV
§ 48	Nutzungskonzentration	--
§ 49	Kommunale Baulinien	--
§ 50	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	--
§ 51	Gebiete für neue Verkaufseinheiten	--
§ 52	Musterreglemente	--
§ 52a	Standorte von Mobilfunkanlagen	--

Art. 13 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ¹⁵

¹ Im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat folgende Ausnahmen bei der Überbauungsziffer gestatten:

Zone	max. Überbauungsziffer in % (Art. 21)	min. Parzellenfläche
Wohnzone W	33 %	2'000 m ²
Wohn- und Geschäftszone WG2a + WG2b	32 %	2'000 m ²
Wohn- und Geschäftszone WG3a + WG3b	27 %	2'000 m ²
Zentrumszone	50 %	1'000 m ²

Es besteht kein Anspruch auf Ausnahmen.

¹⁵ Mutation 25/ZRS/3/1, RRB Nr. 1449 vom 24.10.2017

² Die Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan weisen im Gesamten gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf. Dafür müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- a. Die Bebauung weist eine hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur auf.
- b. Die Bauten und Anlagen der Bebauung fügen sich gut in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung ein.
- c. Die Planung weist grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäume und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen auf.
- d. Die Planung erfüllt erhöhte bau- und siedlungsökologische Anforderungen.
- e. Die Bebauung genügt fortschrittlichen Massnahmen zur Energienutzung.
- f. Die Planung legt die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Parkplätze für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig fest.

Die Einhaltung der Voraussetzungen ist in den Planungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen und zu beschreiben.

Art. 14 Quartierplanungen

¹ Die Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren weisen im Gesamten gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf. Dafür müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- a. Die Quartierplanung weist eine hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur auf.
- b. Die Bauten und Anlagen der Quartierplanung fügen sich gut in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung ein.
- c. Die Quartierplanung weist grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäume und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen auf.
- d. Die Quartierplanung erfüllt erhöhte bau- und siedlungsökologische Anforderungen.
- e. Die Quartierplanung legt fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung fest.
- f. Die Quartierplanung legt die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Parkplätze für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig fest.

Die Einhaltung der Voraussetzungen ist in den Planungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen und zu beschreiben.

² Der Gemeinderat kann als Grundlage für die Quartierplanung ein im Konkurrenzverfahren erstelltes Baukonzept verlangen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten des Konkurrenzverfahrens beteiligen.

³ Innerhalb einer Quartierplanperimeterfläche von 3'000 bis 5'000 m² kann der Gemeinderat Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren beschliessen und dabei in Abweichung zu

den Zonenvorschriften Siedlung folgende maximalen Überbauungsziffern und Fassadenhöhen zulassen:

Zone	max. Überbauungsziffer in % (Art. 21)	max. Fassadenhöhe in m (Art. 25)
Wohnzone W	35 %	8.3 m
Wohn- und Geschäftszone WG2a + WG2b	33 %	9.1 m
Wohn- und Geschäftszone WG3a + WG3b	28 %	14.3 m
Zentrumszone Z	n.b.	14.3 m
Gewerbezone G1	n.b.	11.0 m
Gewerbezone G2	n.b.	16.5 m
Gewerbezone G3	n.b.	22.0 m

Es besteht kein Anspruch auf das vereinfachte Verfahren.

Art. 15 Zonen mit Quartierplanpflicht *Vom Regierungsrat nicht genehmigt* *siehe Erwägungen RRB*

~~¹Bei Inkrafttreten dieser Vorschriften bestehende und rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb Quartierplanpflichtgebieten dürfen saniert und innerhalb des vorhandenen Bauvolumens umgebaut werden. Angemessene Erweiterungen sind erlaubt. Die Bau massnahmen dürfen dabei kein Präjudiz auf die noch ausstehende Quartierplanung bewirken.~~

~~²Als angemessene Erweiterung gilt eine Vergrösserung des oberirdischen Bauvolumens um gesamthaft 10 %, wobei mehrere Erweiterungsetappen gesamthaft berücksichtigt werden.~~

Art. 16 Zone mit Quartierplanpflicht Mühlstett-Schleipfen *siehe Erwägungen RRB*

~~¹Die Zone mit Quartierplanpflicht Mühlstett-Schleipfen bezweckt die qualitativ hochstehende Entwicklung des Areals als Wohnquartier.~~ *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*

~~²Im Rahmen des Quartierplanverfahrens sind die Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte festzulegen.~~

Art. 17 Zone mit Quartierplanpflicht Bützenen West

Die Zone mit Quartierplanpflicht Bützenen West bezweckt die qualitativ hochstehende Entwicklung des Areals und bietet als Mischzone insbesondere Raum für Alterswohnen und der dafür nötigen Dienstleistungen sowie für Generationenwohnen mit öffentliche Nutzungen wie Kindergarten, Quartierladen oder Quartierrestaurant.

Art. 18 Konkurrenzverfahren

Im Sinne dieses Reglementes liegt ein Konkurrenzverfahren vor, wenn:

- a. wenigstens drei Bebauungskonzepte von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen,
- b. die Gemeinde an der Ausschreibung und der Organisation des Verfahrens beteiligt ist,
- c. die Gemeinde mindestens einen der Verfasser bestimmt,
- d. die Beurteilung durch eine Jury erfolgt, die aus anerkannten Fachjuroren und aus Sachjuroren zusammengesetzt ist,
- e. die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft die Auswahl der Fachjuroren gemeinsam bestimmen,
- f. die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft als Sachjuroren paritätisch vertreten sind.

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Erster Teil: Raumplanung; D. Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung

RBG		RBV
§ 53	Planungszonen	--
§ 54	Bausperre	--

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutation

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

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkungen

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

C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften; A. Baureife der Grundstücke

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

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften; B. Nutzung der Grundstücke

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

Art. 19 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Gesamthöhe, Bauform, Dachgestaltung sowie für die Umgebungsgestaltung.

Art. 20 Anrechenbare Grundstückfläche

¹ Die Festlegung der anrechenbaren Grundstückfläche richtet sich nach § 46 RBV.

² In den Grün- und Uferschutzzonen liegende Parzellenteile dürfen der Überbauungsziffer zugerechnet werden.

³ Die für die öffentliche Erschliessung notwendigen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen sowie abgetretene Flächen für öffentliche Strassen und Anlagen können bei der Nutzungsberechnung angerechnet werden, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird. Die Gemeinde führt ein Register.

Art. 21 Überbauungsziffer

¹ Für die bauliche Nutzung einer Parzelle gilt die Überbauungsziffer gemäss § 47 RBV. Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen vorbehältlich Abs. 2 alle Haupt- und Nebenbauten.

² Nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche werden gerechnet:

- a. vorspringende Dächer bis 1 m Ausladung
- b. Aussentreppen ohne Haupteerschliessungsfunktion für Obergeschosse, Stützmauern und äussere Lichtschächte
- c. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten
- d. in den Hang (> 10 % Neigung) gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.
- e. bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Grundfläche der Garagen mit höchstens 5 % der massgebenden Parzellenfläche; die Grundfläche darf jedoch nicht mehr als 40 m² betragen
- f. bei Mehrfamilienhäuser pro 220 m² Wohnnutzfläche – Restflächen zählen voll – je eine Garage von 20 m² Grundfläche. Diese Bestimmung findet nur Anwendung, wenn sich die Unterbringung der Garagen im Untergeschoss aus ästhetischen oder topografischen Gründen nicht rechtfertigen liesse.

- g. bei Neubauten zur Förderung der Energieeffizienz der Anteil der Aussenwandstärke, welcher grösser als 35 cm ist
- h. bei bestehenden Bauten zur Förderung der Energieeffizienz der Anteil der Nachisolati-
on bis zu 25 cm Stärke.

Art. 22 Nutzungsübertragung

- ¹ Die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG ist unter den Bedingungen des Absatzes 2 zulässig.
- ² Die nicht beanspruchte bauliche Nutzung eines Grundstücks kann auf ein anderes Bau-
grundstück übertragen werden, wenn die beiden Grundstücke aneinander angrenzend
sind, in der gleichen Zone liegen und der Zonencharakter gewahrt bleibt.

Art. 23 Haupt- und Nebenbauten

- ¹ Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche der zonenkonformen Nutzung
gemäss Art. 2 dienen. Insbesondere sind dies Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen.
- ² Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche an-
ders genutzt werden, z. B. Garagen, Schöpfe, Velo- und Containerunterstände, Garten-
und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze, Carports, Pergolen und dergleichen. Für
Nebenbauten gelten eine maximale Fassadenhöhe 2.5 m und eine maximale Gebäude-
länge von 7.0 m.

Art. 24 Gebäudelänge

- ¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die proj-
zierte Fassadenlinie umfasst.
- ² Als ein Gebäude gelten in diesem Zusammenhang auch Gebäudegruppen, wenn sie mit
Nebenbauten baulich verbunden sind und/oder wenn der oberirdisch unbebaute Freiraum
zwischen den Einzelgebäuden weniger als 6.0 m beträgt.
- ³ Als ein Gebäude gelten auch Gebäudegruppen über die Parzellengrenzen hinaus, wenn
sie aufgrund von Näher- und Grenzbaurechten unter die Bestimmung in Abs. 2 fallen.

Art. 25 Fassadenhöhe, Fassadenlinie, Fassadenflucht, massgebendes Terrain¹⁶

- ¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der traufseitigen tragenden Dachkonstruktion und der Fassadenlinie am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains.
- ² Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um mindestens 2.5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse wie Geländerkonstruktionen.
- ³ Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und gewachsenem Terrain gemäss § 8 RBV.
- ⁴ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem gewachsenen Terrain. Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile des Baukörpers werden dabei nicht berücksichtigt, wenn die Breite des vor- oder rückspringenden Gebäudeteils maximal 10 % des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt und der Gebäudeteil maximal 1.0 m von der Fassadenflucht rück- resp. vorspringt.
- ⁵ Die für die Grenzabstände massgebende Fassadenhöhe wird gemäss § 52 ff RBV geregelt.

Art. 26 Oberstes Geschoss, Dächer / Gebäudeprofil²

- ¹ Für das Geschoss, welches über die zulässige Fassadenhöhe hinausreicht, gelten die nachfolgend aufgeführten Regeln. Massgebend ist dabei die zonengemäss zulässige Fassadenhöhe gemäss Art. 2 und nicht die tatsächlich realisierte Fassadenhöhe.
- ² Für diese Geschosse gelten folgende Regelungen:
- a. Das Geschoss ist durch das Dreieck der beiden Trauflinien (Schnittlinie Fassadenflucht/Oberkante traufseitige Dachkonstruktion) und der Firstlinie (höchster Punkt der rohen Dachkonstruktion) beschränkt.
 - b. Die Firstlinie darf bei Hauptbauten höchstens 3.0 m und bei Nebenbauten höchstens 2 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.

¹⁶ Skizzen im Anhang

- c. Die Firstlinie ist horizontal frei wählbar, jedoch mindestens 2.5 m hinter die beiden Trauflinien zurückzusetzen (wandelnder First).
- d. Die bergseitige Trauflinie darf nicht höher liegen als die entsprechende talseitige Trauflinie.

³ Für Geschosse mit Pultdächern gelten in Abweichung zu Abs. 2 folgende Regelungen:

- a. Die Firstlinie darf höchstens 2.0 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.
- b. Die bergseitige Trauflinie kann 1.0 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.

⁴ Für Geschosse mit Flachdächern gelten in Abweichung zu Abs. 2 folgende Regelungen:

- a. Die Firstlinie (Dachfläche) darf höchstens 1.5 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.
- b. Die bergseitige Trauflinie kann 1.5 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.

⁵ Für Geschosse mit Mansardendächern gelten in Abweichung zu Abs. 2 folgende Regelungen:

- a. Die Firstlinie darf höchstens 1.5 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.
- b. Das Geschoss ist durch das Trapez der beiden Trauflinien (Schnittlinie Fassadenflucht/Oberkante traufseitige Dachkonstruktion) und der Firstlinie (höchster Punkt der rohen Dachkonstruktion), welche mindestens 1.0 m hinter die beiden Trauflinien zurückversetzt ist, beschränkt.

Art. 27 Dachaufbauten

¹ Als Bauteile auf dem Dach gelten: Dachaufbauten wie Gauben und dergleichen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sowie Antennenanlagen. Ausgenommen sind Mobilfunkanlagen. Für diese gilt § 104a RBG.

² Bauteile auf dem Dach dürfen das festgelegte Gebäudeprofil durchbrechen.

³ Die Bauteile auf dem Dach haben sich in die Dachlandschaft zu integrieren und dürfen nur als untergeordnete Baubestandteile des Daches wahrgenommen werden. Die Anordnung der Bauteile auf dem Dach innerhalb der Dachfläche hat in ihrer horizontalen und vertikalen Ausrichtung auf die unterliegende Fassadenteilung Rücksicht zu nehmen.

⁴ Für die Bauteile auf dem Dach gelten folgende Massvorschriften:

- a. Die Summe der Breite aller Bauteile auf dem Dach darf die Hälfte der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- b. Die Bauteile auf dem Dach liegen mindestens 1.0 m lotrecht unter der Flucht des dazugehörigen Dachfirstes und halten vom Ort einen Abstand von mindestens 1.0 m ein.
- c. Die Front der Bauteile auf dem Dach muss um mindestens 1.0 m (Messweise der Dachneigung folgend) hinter der Traufe zurückgesetzt werden. Die Dachhaut ist unter den Bauteilen auf dem Dach durchzuführen.

⁵ Technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Lüftungsanlagen oder Kamine sind zulässig. In den Wohn-/Wohn- und Geschäftszonen sind sie so anzuordnen, dass sie nur als untergeordnete Baubestandteile des Daches wahrgenommen werden.

Art. 28 Dachgestaltung

¹ Alle Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

² Dächer mit einer Neigung von maximal 5° werden als Flachdach bezeichnet. Bei Flachdächern darf die Dachhaut nicht glänzend wirken. Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

³ Von den Bestimmungen der vorherstehenden Absätze 1 und 2 ausgenommen sind Vordächer, Dachgauben, technisch bedingte Bauteile sowie Flächen für die Anlagen der Energiegewinnung.

Art. 29 Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

² Unter Art. 29 Abs. 3 bis 7 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch als solche wahrgenommen werden können.

³ Antennen sind in erster Linie in den Gewerbezonnen und anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

⁴ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Gewerbezone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich und sinnvoll ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

**Vom Regierungsrat
nicht genehmigt**

~~⁵ In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.
siehe Erwägungen RRB~~

⁶ Die Vorschriften zum Baubewilligungsverfahren sowie die Vorschriften des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) bleiben vorbehalten.

siehe Erwägungen RRB

⁷ In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten sind Antennen nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.

Art. 30 Freizeitflächen in W- und WG-Zonen

¹ Bei Bauvorhaben mit mehr als sechs Wohneinheiten sind zweckmässige Freizeitflächen wie z.B. Kinderspielplätze und für alle Bewohner zugängliche Rasen- oder andere begrünte Freiflächen zu schaffen.

² Bei Familienwohnungen kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde die Verpflichtung zur Realisierung von Kinderspielplätzen beantragen.

³ Als zweckmässig gelten Freizeitflächen und Kinderspielplätze, wenn sie anerkannte Richtlinien erfüllen.

⁴ Freizeitflächen können für mehrere Liegenschaften gemeinsam geplant und ausgebaut werden. Die Benützungsmöglichkeit ist durch Dienstbarkeiten sicherzustellen.

⁵ Die gemäss Abs. 1 bis 4 geschaffenen Flächen müssen den Bewohnern, insbesondere den Kindern, als Freizeit- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Auf die Erdgeschosswohnungen ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

Art. 31 Terrassenbauten

- ¹ Terrassenbauten sind möglichst gut an die Hangneigung anzupassen.
- ² Übereinander liegende Geschosse sind mindestens 4.0 m zurückzusetzen. Inklusive Dachgeschoss dürfen maximal vier Geschosse sichtbar sein.
- ³ Die Geschosse dürfen von der Seite betrachtet an jeder Stelle nicht mit mehr als 8.3 m Fassadenhöhe über dem gewachsenen Terrain herausragen.
- ⁴ Terrassenbauten unterliegen nicht den Bestimmungen zur Fassadenhöhe. Die maximale Gebäudelänge beträgt 16.0 m. Sie ist tal- und bergseitig einzuhalten.
- ⁵ Terrassenbauten schliessen in jedem Fall mit einem Flachdach ab.

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)		
Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften; C. Abstände und Baulinien; I. Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken		
RBG		RBV
§ 90	Grenzabstände	§§ 52 – 70
§ 91	Gebäudeabstand	§§ 52 – 70
§ 92	Stützmauern und Einfriedungen	--
§ 93	Abgrabungen und Aufschüttungen	--

Art. 32 Terrainveränderungen

- ¹ Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- ² Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern sind über dem gewachsenen Terrain in Hanglagen (Neigung > 10 %) bis zu 1.8 m (Vertikalmass) und in der Ebene bis zu 1.2 m zulässig.
- ³ Abgrabungen ab der Fassadenlinie sind bis zu einer Maximaltiefe von 1.8 m (Vertikalmass) zulässig. Die Abgrabungsbreite (Kronenbreite) darf dabei pro Fassade maximal 1/3 der dazugehörigen projizierten Fassadenlinie ausmachen. Eine einmalige Abgrabung für die Garagenzufahrt ist unabhängig von der Fassadenbreite bis zu einer Kronenbreite von 6.0 m zulässig. Dabei darf die zulässige Maximaltiefe für Abgrabungen überschritten werden.
- ⁴ Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen mit Ausnahme von Garagenzufahrten und Hauseingängen innerhalb der zulässigen Masse gemäss Abs. 2 und 3 nicht höher als 2.0 m sein.

⁵ Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

⁶ In steilen Hanglagen, in Geländewannen und aus kanalisationstechnischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen beantragen.

Art. 33 ~~Lichtimmissionen~~ **Vom Regierungsrat nicht genehmigt** **siehe Erwägungen RRB**

~~¹ Bei der Installation starker Lichtquellen ist auf Dritte Rücksicht zu nehmen. Aussenbeleuchtungen müssen gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet und lichteffizient zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Weihnachtsbeleuchtungen vom 20. November bis 6. Januar.~~

~~² Zwischen 00.30 Uhr und 05.30 Uhr ist es verboten, Gebäude von aussen und Schaufenster zu beleuchten oder äussere Beleuchtungsvorrichtungen brennen zu lassen. Vom Verbot ausgenommen sind die angemessene Beleuchtung von Wahrzeichen sowie von Hauszugängen und eingängen, welche im Dunkeln liegen, und angemessene Beleuchtungen bei Festanlässen.~~

~~³ Von den Regelungen gemäss Abs. 2 ausgenommen sind die Strassenbeleuchtungen sowie die Weihnachtsbeleuchtungen.~~

~~⁴ Der Gebrauch von Skybeamern, Laser-Scheinwerfern oder ähnlichen himmelwärts gerichteten Lichtquellen ist verboten.~~

~~⁵ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.~~

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften; C. Abstände und Baulinien; II. Abstandsvereinbarungen

RBG		RBV	
§ 94	Näher- und Grenzbaurecht	--	

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften; C. Abstände und Baulinien; III. Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

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

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften; C. Abstände und Baulinien; IV. Bau- und Strassenlinien

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

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)			
Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften; D. Anforderungen an Bauten und Anlagen			
RBG			RBV
§	101	Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	§§ 73+78, 81 - 84
§	102	Bauvorgang	--
§	103	Baupolizeivorschriften	--
§	104	Orts- und Landschaftsbild	--
§	104a	Mobilfunkanlagen	--
§	105	Reklamen	--

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)			
Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften; E. Ausstattung der Bauten und Anlagen			
RBG			RBV
§	106	Abstellplätze	§§ 70, 77, 78
§	107	Ersatzabgabe	--
§	108	Behindertengerechte Bauweise	--

D. BESTANDESGARANTIE UND AUSNAHMEN

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)			
Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone; A. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen			
RBG			RBV
§	109-110	Bestehende zonenfremde oder bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen	--

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)			
Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone; B. Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften			
RBG			RBV
§	111	Härtefall	§ 85
§	112	Erschliessung	§ 85
§	113	Abstände	§ 85
§	114	Revers	§ 85

Art. 34 Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde in Ergänzung zu § 7 RBV Ausnahmen von den Zonenvorschriften insbesondere in folgenden Fällen beantragen:

- a. für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen
- b. bei der Pflicht zur Schaffung von Freizeitflächen gemäss Art. 30.
- c. unter Berücksichtigung der Stellungnahme der zuständigen Fachstelle für Schutzmassnahmen in weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind.
- d. zu den in den entsprechenden Artikeln aufgeführten Ausnahmen.

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)			
Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone; C. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone			
RBG			RBV
§	115	Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen	--
§	116	Aufgehoben am 8. Juni 2006 (GS 35.954), mit Wirkung ab 1. September 2006	--
§	117	Zuständigkeit	--

E. BAUPOLIZEI- UND BEWILLIGUNGSWESEN

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen; A. Organisation

RBG		RBV
§ 118	Zuständigkeit	--
§ 119	Verfahrenskoordination	--

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen; B. Baubewilligung

RBG		RBV
§ 120	Bewilligungserfordernis	§ 94
§ 121	Vorentscheid	§§ 90, 91
§ 121a	Informations- und Konsultationspflicht bei Mobilfunkanlagen	--
§ 122	Abweichung von den Plänen	--
§ 123	Haftung	--

Art. 35 Verfahren

¹ Der Gemeinderat kann sich in der Anwendung dieses Reglements und für die Beurteilung der Baugesuche durch Dritte beraten lassen.

² Die Bearbeitung von Voranfragen durch die Gemeinde ist kostenlos.

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen; C. Baubewilligungsverfahren

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

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen; D. Beschwerdeverfahren

RBG		RBV
§ 133	Beschwerderecht	§§ 95 – 97
§ 134	Baurekurskommission	--

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen; E. Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen

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

Art. 36 Bauten und Anlagen im kleinen Verfahren

⁴ ~~Der Gemeinderat kann die Kompetenz zum Erlass von Verfügungen und Entscheiden im kleinen Baubewilligungsverfahren an ein einzelnes Gemeinderatsmitglied, eine Kommission oder an eine Amtsstelle innerhalb der Gemeindeverwaltung delegieren.~~

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

siehe Erwägungen RRB

² In seinem Zuständigkeitsbereich erhebt der Gemeinderat für Bauten nach § 92 RBV eine kostendeckende Gebühr.

F. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen; A. Übergangsbestimmungen

RBG			RBV
§	139	Übergangsbestimmungen	--

Art. 37 Inkrafttreten

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

Art. 38 Aufhebung bisheriges Recht

Alle im Widerspruch zu den Reglementsbestimmungen stehenden früheren Vorschriften gelten als aufgehoben. Insbesondere ist dies das Zonenreglement Siedlung 25/ZRS/2/0 RRB Nr. 1168 vom 09.04.1991 sowie der Zonenplan Siedlung 25/ZPS/2/16 RRB Nr. 1361 vom 14.10.2008.

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen; B. Änderung bisherigen Rechts

RBG			RBV
§	140-151	Änderung des bisherigen Rechts	--

Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft (RBG) mit der dazugehörigen Verordnung (RBV)

Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen; C. Aufhebung bisherigen Rechts

RBG			RBV
§	152-153	Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten	§§ 98, 99

Beschluss des Gemeinderates: 2. Dezember 2013

Beschluss der Gemeindeversammlung: 5. Februar 2014

Frist für das fakultative Referendum: 7. März 2014

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.11: 13. März 2014

Planaufgabe: 14. März bis 14. April 2014

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter

Sig. Christine Mangold-Bürgin

sig. Christian Ott

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

Beschluss Nr. 1313 vom 25.08.2015

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 27.08.2015

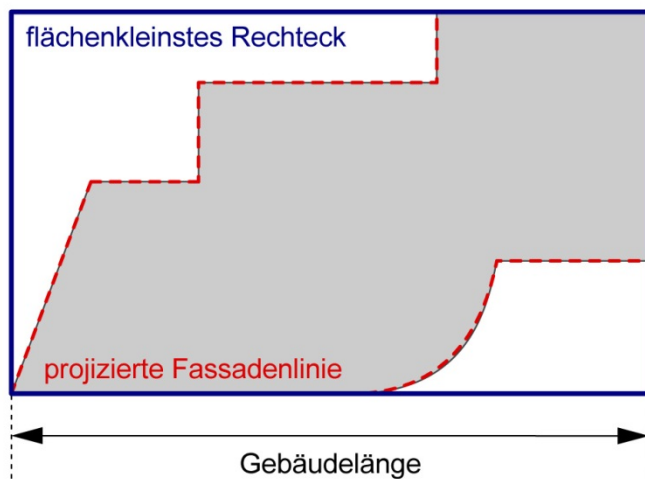
Der Landschreiber

Anhang

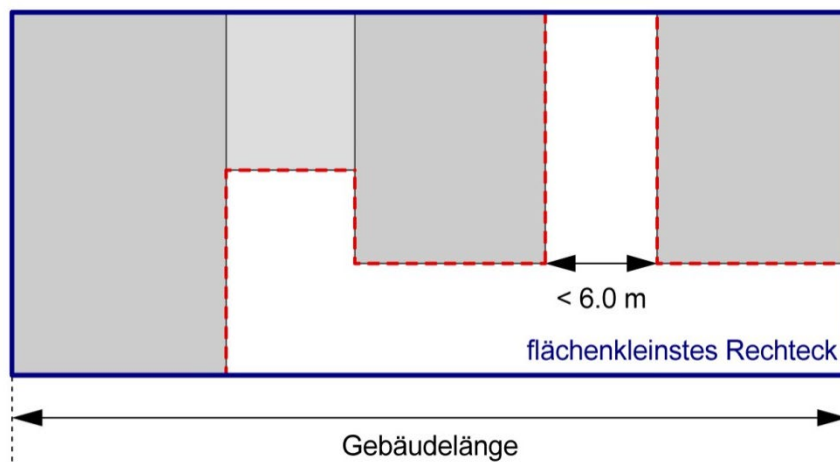
GEBÄUDELÄNGE

(gemäss Art. 24 Zonenreglement Siedlung)

Art. 24 Absatz 1: Gebäudelänge



Art. 24 Absatz 2: Gebäudelänge bei Gebäudegruppen



FASSADENHÖHE

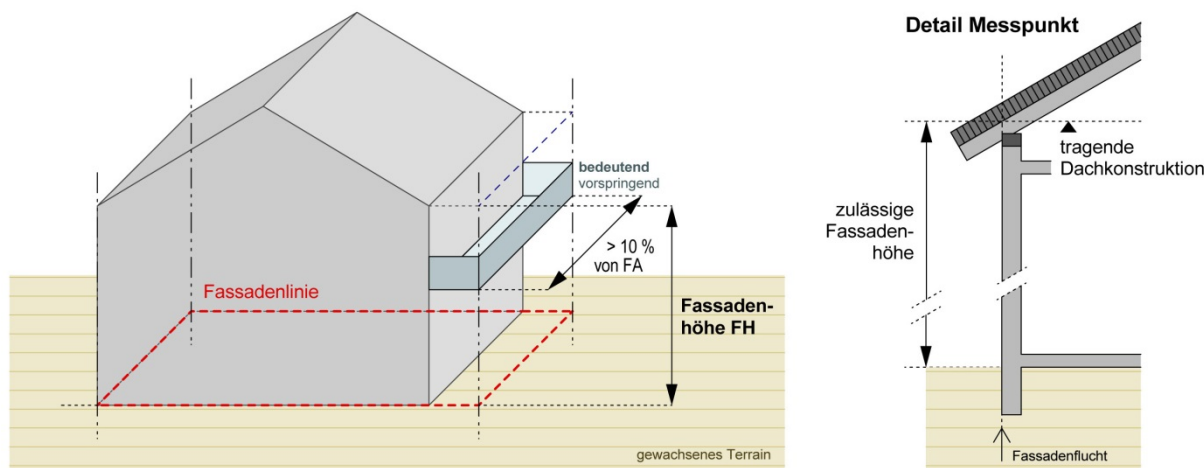
(gemäss Art. 25 Zonenreglement Siedlung)

Interpretation der Messweise der Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der traufseitigen tragenden Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um mindestens 2.5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse wie Geländerkonstruktionen.

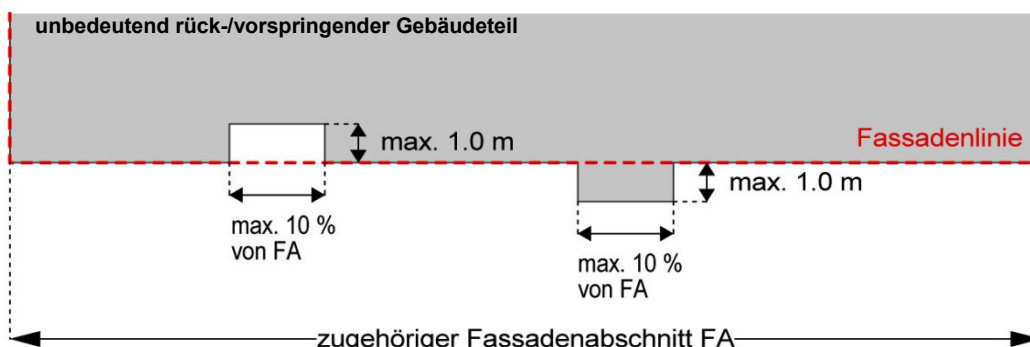
Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Die Höhe, mit der die talseitige Fassadenhöhe in Erscheinung tritt, ist je nach Abgrabung unterschiedlich. Die maximal zulässigen Abgrabungen sind deshalb mit der Bestimmung in Art. 32 begrenzt.



Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der tragenden Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Interpretation zu unbedeutend rückspringender Gebäudeteil / unbedeutend vorspringender Gebäudeteil

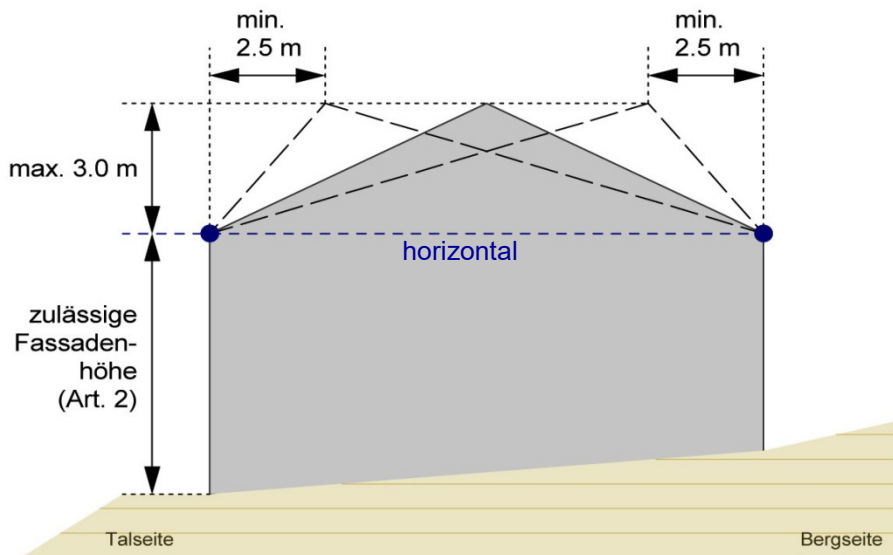
Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie maximal bis 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und 10% der Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Unbedeutend vorspringende Gebäudeteile werden analog beurteilt.



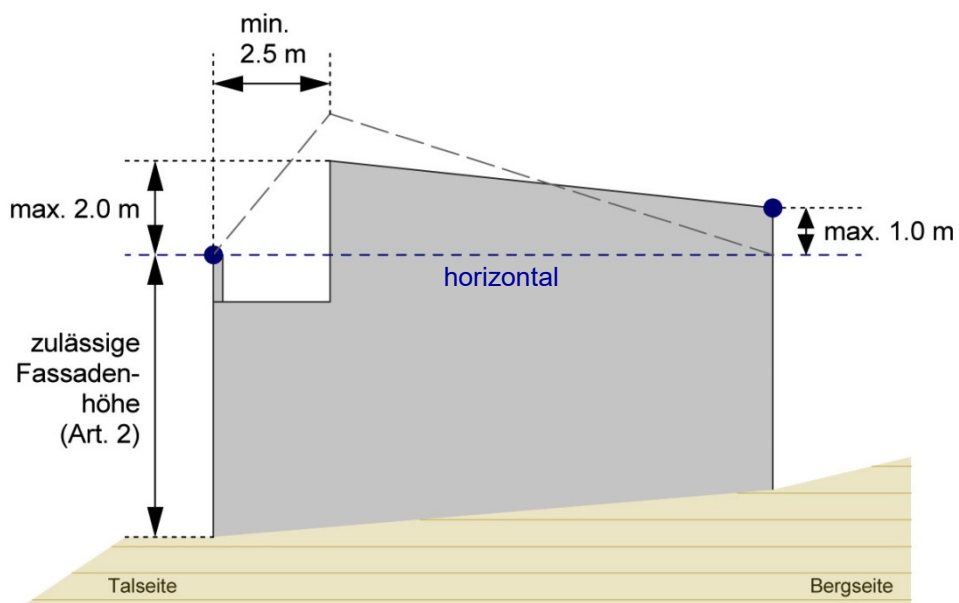
OBERSTES GESCHOSS, DÄCHER / GEBÄUDEPROFIL

(gemäss Art. 26 Zonenreglement Siedlung)

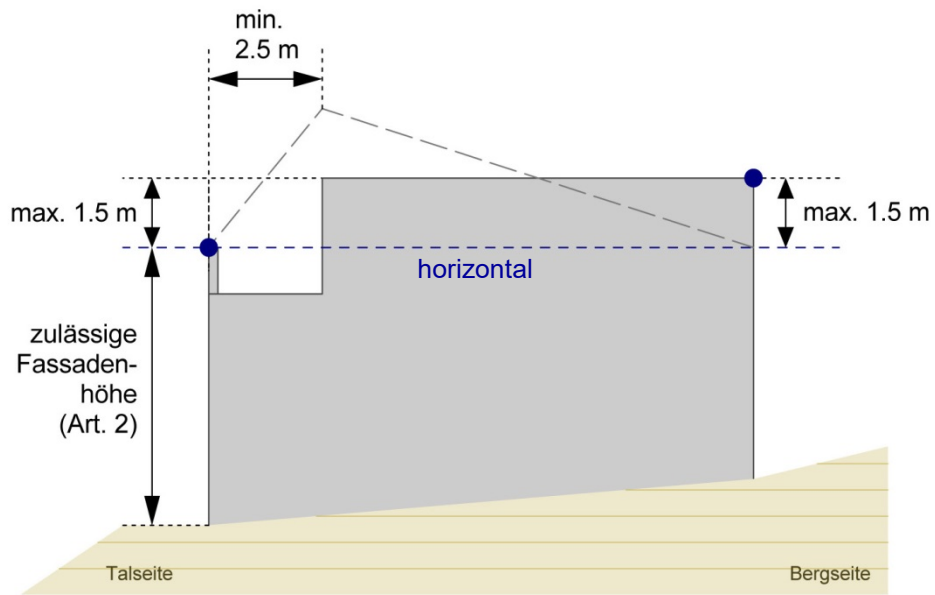
Art. 26 Absatz 2: für Geschosse über der zulässigen Fassadenhöhe



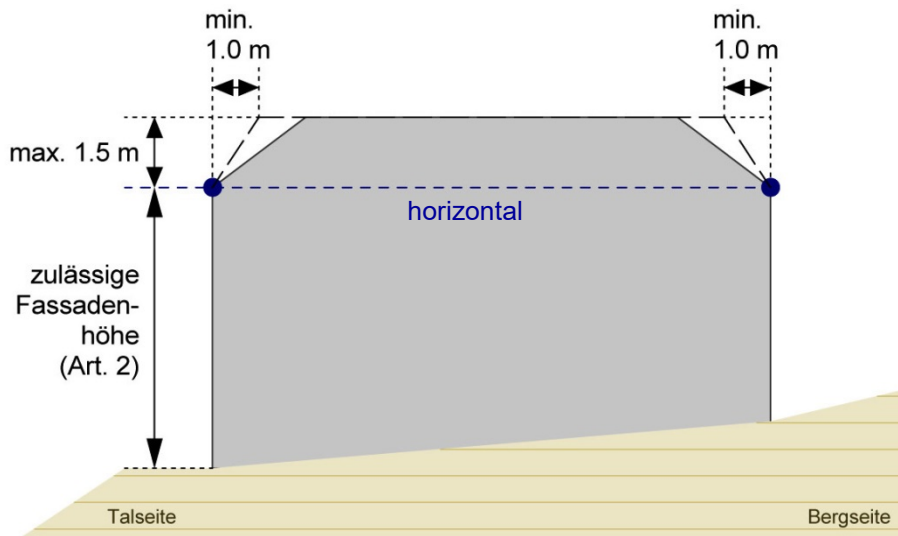
Art. 26 Absatz 3: Geschoss mit Pultdach



Art. 26 Absatz 4: Geschoss mit Flachdach

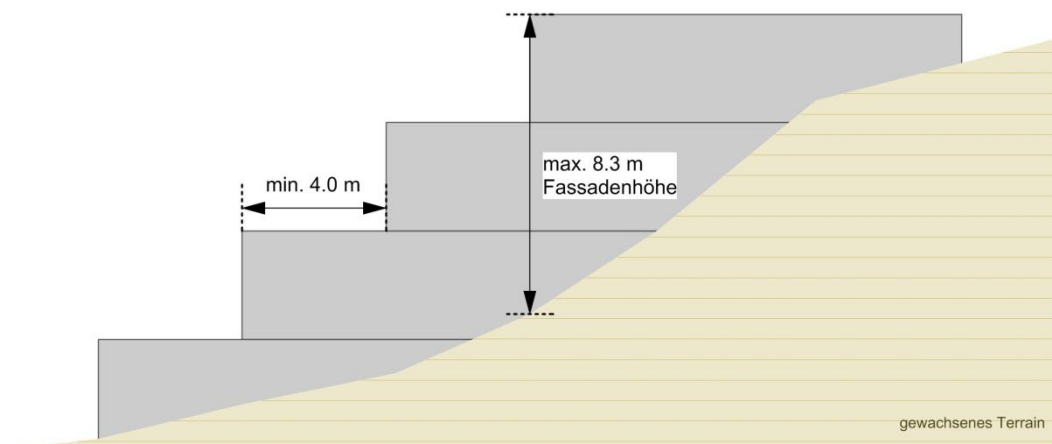


Art. 26 Absatz 5: Geschoss mit Mansardendach



TERRASSENBAUTEN

(gemäss Art. 31 Zonenreglement Siedlung)

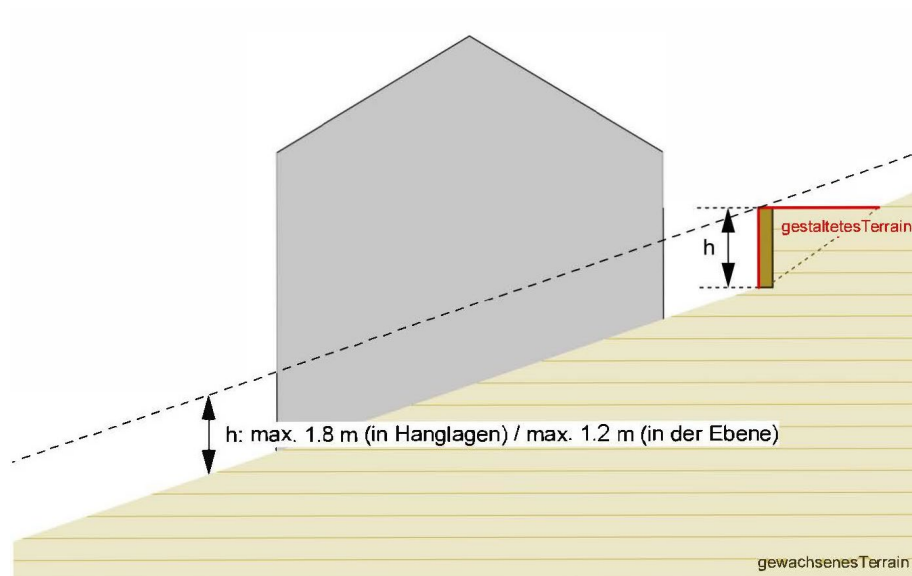


Schnitt

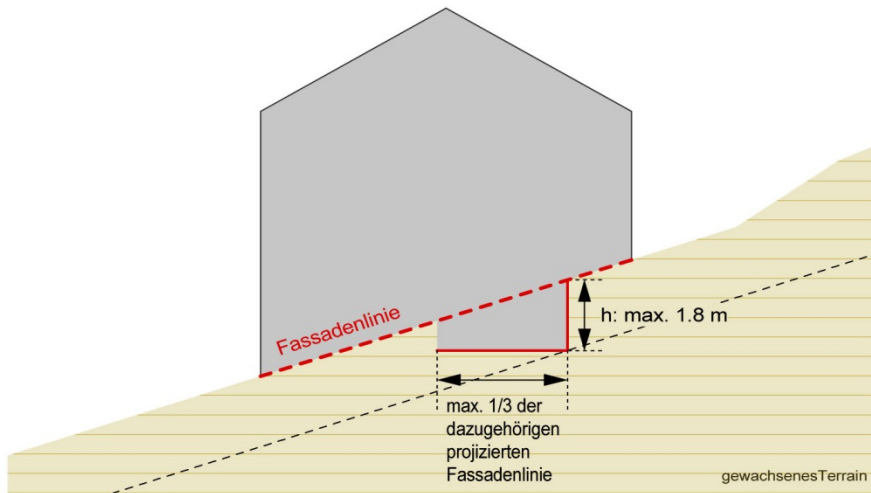
TERRAINVERÄNDERUNGEN

(gemäss Art. 32 Zonenreglement Siedlung)

Art. 32 Absatz 2: Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern



Art. 32 Absatz 3: Abgrabungen



Art. 32 Absatz 3: Einmalige Abgrabung für Garagenzufahrt

