

Zonenreglement Siedlung

Proj.Nr. 60.5.548

20. März 2007

SUTTER
Ingenieur- und Planungsbüro AG

Hooland 10, 4424 Arboldswil
Rufsteinweg 1, 4410 Liestal

Tel. 061 / 931 15 50 Fax 931 30 25
Tel. 061 / 921 55 44 Fax 921 55 42

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ERLASS	4
1. EINLEITUNG	4
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	4
2. ZONENTABELLE	5
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	5
3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	6
3.1 Bauliche Nutzung	6
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	6
Art. 4 Bebauungsziffer	6
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	7
Art. 6 Parzellierung, unternutzte Parzellen	7
3.2 Gebäudeprofil	7
Art. 7 Gewachsenes Terrain	7
Art. 8 Geschosszahl	7
Art. 9 Fassadenhöhe	8
Art. 10 Gebäudehöhe	8
Art. 11 Abgrabungen am Gebäude	8
Art. 12 Versetzte Geschosse	8
Art. 13 Höhere Bauteile	9
Art. 14 Gebäudelänge	9
Art. 15 Dachform (siehe auch Skizze in Anhang 2)	9
3.3 Ortsbildschutz	10
Art. 16 Gebäudekategorien	10
Art. 17 Geschützte Bauten	10
Art. 18 Erhaltenswerte Bauten	10
3.4 Umgebungsgestaltung	11
Art. 19 Geländeveränderungen	11
Art. 20 Naturnahe Gestaltung	11
Art. 21 Lagerplätze	11
Art. 22 Reklameeinrichtungen	11
Art. 23 Umgebungsplan	11
Art. 24 Stützmauern und Einfriedigungen	11
3.5 Weitere Vorschriften	12
Art. 25 Immissionsschutz	12
Art. 26 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	12
Art. 27 Quartierplanung	13
Art. 28 Parkierung	13
Art. 29 Energiesparende Massnahmen	14
Art. 30 Antennenanlagen	14
4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	15
4.1 Kernzone	15
Art. 31 Nutzungsart	15
Art. 32 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	15
Art. 33 Abbrüche	15
Art. 34 Dachgestaltung	15
Art. 35 Vorplatzbereich	16
Art. 36 Garagerampen	17
Art. 37 Grenzabstände	17
4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	17
Art. 38 Nutzungsart in Wohnzonen	17
Art. 39 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	17

Art. 40	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	18
Art. 41	Material- und Farbwahl für Dachabdeckungen	18
4.3	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	18
Art. 42	Nutzungsart	18
Art. 43	Vorschriften	19
4.4	Uferschutzzonen	19
Art. 44	Schutzziel	19
Art. 45	Schutzvorschriften	19
4.5	Freihaltezone	20
Art. 46	Zweck	20
Art. 47	Vorschriften	20
4.6	Naturschutzzonen und Naturschutzzeitzelobjekte	20
Art. 48	Schutzziel, Zweck	20
Art. 49	Schutzvorschriften	20
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	21
Art. 50	Vollzug	21
Art. 51	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	21
Art. 52	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	21
Art. 53	Aufhebung früherer Beschlüsse	21
Art. 54	Inkrafttreten	22
BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG		23
Gemeinde		23
Kanton		23
ANHANG 1		24
ANHANG 2 (Orientierende Beilage)		25

ERLASS

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das Zonenreglement Siedlung.

Soweit die Zonenvorschriften bereits mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt sind, wird im vorliegenden Reglement auf die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen.

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1999. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ verwiesen. Die unterstrichenen Gesetzeszitate unterliegend nicht dem Beschluss- und der Genehmigung.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

1. EINLEITUNG

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenplan Siedlung, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement Siedlung

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

3

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

4

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Teile dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

5

Die im Anhang 2 enthaltenen Skizzen dienen zur Erläuterung und sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

2. ZONENTABELLE

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone	Wohnzone	Wohn-/Geschäftszone
Zonenbezeichnung	K	W	WG
Zulässige Wohnungen	frei	frei	frei
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4)	40	30	30
Maximale Fassadenhöhe in m - ab tiefstem Terrainpunkt - ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 9)	9.0 7.0	6.5 -	8.0 -
Maximale Gebäudehöhe in m - ab tiefstem Terrainpunkt - ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 10)	17.0 15.0	10.5 -	12.0 -
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 14)	frei	25.0	30.0
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptbauten	Satteldach min 40° Art. 15	Sattel-/Walmdach min 20° Art. 15	Sattel-/Walmdach min 20° Art. 15
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Nebenbauten	frei	frei	frei
Dachaufbauten	zulässig Art. 34	zulässig Art. 40	zulässig Art. 40
Spezifische Reglementartikel	4.1	4.2	4.2

3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.¹

2

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.²

3

Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.³

Art. 4 Bebauungsziffer

1

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.⁴

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe, usw. bis zu einer Gesamtfläche von:
40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit.
20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.
- b. Innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl.
- c. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- d. Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.;
- e. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- f. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen;
- g. Mehrstärken von Aussenwänden von mehr als 35 cm.

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 46 Abs. 3 RBV

⁴ § 47 Abs 1 RBV

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁵

2

Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.⁶

Art. 6 Parzellierung, unternutzte Parzellen

1

Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt, muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.⁷

2

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.⁸

3.2 Gebäudeprofil

Art. 7 Gewachsenes Terrain

1

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.

2

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁹

Art. 8 Geschosszahl

Die zulässige Geschosszahl ergibt sich aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (RBV § 74).

⁵ § 50 Abs. 1 RBV

⁶ § 50 Abs. 2 RBV

⁷ § 51 Abs. 1 RBV

⁸ § 51 Abs. 2 RBV

⁹ § 8 RBV

Art. 9 Fassadenhöhe

1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains oder der Abgrabung bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.

2

In Zonen mit Massangaben ab höchstem und tiefstem Terrainpunkt ist jeweils das tiefere Niveau massgebend.

3

Bei Gebäuden bis 20m Länge dürfen zurückversetzte Fassadenteile von der zulässigen Höhe abweichen, sofern die Rückstaffelung ästhetisch befriedigt und nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge und –breite beträgt und das Gebäude ein Satteldach aufweist.

Art. 10 Gebäudehöhe

1

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains oder der Abgrabung bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

2

In Zonen mit Massangaben ab höchstem und tiefstem Terrainpunkt ist jeweils das tiefere Niveau massgebend.

Art. 11 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind über eine Länge von einem Drittel des Gebäudeumfangs bis zu einer Tiefe von 1.50 m zulässig.

2

Abgrabungen von über 1.50 m Tiefe sind nur für Garagen und Eingänge gestattet. Zulässig ist eine Kronenbreite von:

a. Maximal 6.0m zur Erschliessung von Garagen im Keller

b. Maximal 2.5m für Hauseingänge

Die Gesamtlänge von Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen darf das Mass von 6.5m nicht überschreiten. Die zusätzliche Abgrabung für Garagen und Eingänge beeinflusst den Messpunkt für die Fassaden- und Gebäudehöhe nicht.

Art. 12 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 Terrain gemessen.

Art. 13 Höhere Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Liftüberfahrten), so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

Art. 14 Gebäudelänge

1

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei 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.

3

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukörper zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Händen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass über 20 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal abgesetzt oder gegliedert werden.

Art. 15 Dachform (siehe auch Skizze in Anhang 2)

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Art. 2).

2

In die Kategorie Satteldach gehören auch:

- Satteldach mit Wiederkehr
- kreuzgiebelartige Dachformen

In die Kategorie Walmdach gehören auch:

- Zeltdach
- Krüppelwalmdach

3

In der Kernzone sind kreuzgiebelartige Dachformen nicht zulässig.

4

Bei Satteldächern mit Wiederkehr und bei kreuzgiebelartigen Dachformen muss die Traufe des Hauptdaches mindestens noch 30% der Gebäudelänge ausmachen.

5

Für Hauptbauten ist ein Flachdachanteil von maximal 30m² zugelassen. Das Flachdachniveau darf nicht höher als die maximal zulässige Fassadenhöhe liegen.

6

In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare oder begrünte Gebäudeabdeckungen unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Dachform und Dachneigung.

3.3 Ortsbildschutz

Art. 16 Gebäudekategorien

1

Die Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien unterteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

2

Schutzobjekte, die unabhängig dieser Zonenvorschriften unter kantonalem Denkmalschutz stehen, sind im Zonenplan zur Orientierung eingezeichnet. Es gelten die Bestimmungen für kantonal geschützte Kulturdenkmäler (DHG §8 und §9). Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 17 Geschützte Bauten

1

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

2

Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

3

Um bei Renovationen oder Umnutzungen geschützter Bauten wohnhygienisch gute Lösungen zu erzielen (z.B. bei Scheune mit Lüftungsschlitzen), können im Einzelfall für die strassenabgewandte respektive weniger einsichtige Seite der Baute Abweichungen von der bestehenden Bausubstanz beantragt werden.

Art. 18 Erhaltenswerte Bauten

1

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind, soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll, zu erhalten.

2

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

3.4 Umgebungsgestaltung

Art. 19 Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.5 m nicht überschreiten.

Art. 20 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dabei werden nachfolgende Massnahmen empfohlen:

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rausengittersteine, etc.)
- Kompostierung im eigenen Garten

Art. 21 Lagerplätze

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz dürfen in der Kernzone, der Wohnzone und der Wohn-/Geschäftszone im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Fahrzeugwracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden. Ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Geräte und Mistwürfe.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 22 Reklameeinrichtungen

Reklameeinrichtungen haben sich nach der kantonalen Verordnung über Reklamen (RVo) der Systematischen Gesetzessammlung BL, SGS 481.12 vom 29.10.1996) zu richten.

Art. 23 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann im Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan verlangt werden. Dieser muss Aussagen machen über Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

Art. 24 Stützmauern und Einfriedigungen

1

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2.5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹⁰ (§ 80 und 81 EG ZGB)

2

Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.¹¹

3.5 Weitere Vorschriften

Art. 25 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹²

2

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können.¹³

Art. 26 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte festgelegt. Sie richten sich nach Art. 43 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

3

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Kernzone	K	III
Wohnzone	W	II
Wohn-/Geschäftszone	WG	II

¹⁰ § 92 RBG

¹¹ §120 Buchstabe e. RBG

¹² § 87 Abs 1 RBG

¹³ § 87 Abs 2 RBG

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Wohn-/Geschäftszone mit mässig störenden Betrieben (Art. 39, Ziffer 3)	WG mit LES III	III
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes	OeWA Friedhof	II
	Übrige Zonen	III

Die Abgrenzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.

Die Teile der WG-Zone, in der mässig störende Betriebe zulässig sind, sind im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

Art. 27 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

2

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

3

Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Maximal zulässige Bebauungsziffer: K: 40 %, W: 33 %; WG: 33 %
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann soweit abgewichen werden, als der Zonencharakter noch gewahrt bleibt
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- Gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild

Art. 28 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 2 der RBV.¹⁴

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁵

¹⁴ § 70 Abs 1 RBV

¹⁵ § 70 Abs 2 RBV

Art. 29 Energiesparende Massnahmen

Im Sinne der Zielsetzung, längerfristig den Energiebedarf und den Schadstoffausstoss zu senken, wird empfohlen, im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen von haustechnischen Anlagen nachfolgende Bestrebungen zu beachten:

- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas, etc.).
- Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasser, Grundwasser, Umgebungswärme, etc.).
- Erstellung von Wärmeverbundanlagen und Nahwärmesystemen.
- Durchführung von Nachisolationen an der Gebäudehülle.
- Reduktion des Energiebedarfs von Neubauten durch Wärmedämmung, welche über den gesetzlichen Anforderungen liegen.
- Anwendung von umweltschonenden Technologien.

Art. 30 Antennenanlagen

1

Die Errichtung von Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang unterliegt der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

2

Antennenanlagen müssen so platziert werden, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Es muss diesbezüglich die schonendste Variante gewählt werden, die technisch möglich und verhältnismässig ist.

4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

4.1 Kernzone

Art. 31 Nutzungsart

1

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.¹⁶

2

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Landwirtschaftsbetriebe, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen. Schweinemast und bodenunabhängige Tierbetriebe sind nicht erlaubt.

3

Bauten und Einrichtungen für die Haltung von Pferden und Kleintieren sind soweit erlaubt, als die Immissionsvorschriften der Kernzone eingehalten werden und nachbarschaftliche Interessen nicht verletzt werden. Der Gemeinderat kann gestalterische Massnahmen fordern.

Art. 32 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie die Umgebungsgestaltung.

2

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.

Art. 33 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.¹⁷

Art. 34 Dachgestaltung

1

Bezüglich Dachgestaltung (Material, Farbe, Firstrichtung, etc.) sowie Zulässigkeit, Gestaltung und Abmessungen der Dachelemente (Aufbauten, Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen, Wintergartenabdeckungen, Dacheinschnitte, etc.) wird in jedem Einzelfall in Ab-

¹⁶ § 22 Abs 1 RBG

¹⁷ § 120 Abs 2 RBG

sprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Dabei sind die „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ (ARP, Okt. 1993) und die „Wegleitung Ortskernplanung“ (ARP, Dez. 2002) wegleitend.

2

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonieren und sich dem Dorfbild anpassen.

3

Für Bauteile auf dem Dach gelten folgende Vorschriften:

- Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Art von Bauteilen erlaubt.
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schleppe- oder Giebeldächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist strassenseitig nicht zulässig.
- Sonnenenergieanlagen, Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4

Für Dachaufbauten gelten für die einzelnen Bauteile folgende Maximalmasse:

		strassenseitig	strassenabgewandt
- Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche:	max. 1.8 m ²	max. 2.0 m ²
- Kleingauben	Frontfläche:	max. 0.5 m ²	max. 0.5 m ²
- Überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche:	nicht erlaubt	max. 2.5 m ²
- Dachflächenfenster	Lichtfläche:	max. 0.3 m ²	max. 1.0 m²
- Gesamtfläche für Dachflächenfenster:			Vom Regierungsrat nicht genehmigt
Strassenseite	Lichtfläche:	3 % der zugehörigen Dachfläche	
Strassenabgewandte Seite	Lichtfläche:	3 % der zugehörigen Dachfläche	

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten. Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

5

Der Gemeinderat kann im Einzelfall aus Gründen der Ästhetik (Proportionen) die Masse verringern oder weitergehende Massnahmen fordern (z.B. Blendschutz für Dachflächenfenster). Er bestimmt im Zweifelsfall die Strassenseite und die strassenabgewandte Seite eines Gebäudes.

Art. 35 Vorplatzbereich

1

Der Vorplatzbereich ist als Element des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan als Vorplatzbereich bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone oder die OeWA-Zone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten. Im Randbereich kann von diesen Grundsätzen abgewichen werden, wenn dadurch eine gute Lösung für das Ortsbild entsteht.

2

Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

3

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten und Grünbereiche sind in ihrem Umfang und an ihrem Standort zu erhalten und zu pflegen. Bei Umnutzungen können diese bezüglich Lage und Umfang sinngemäss verändert werden. Vorgärten und Grünflächen sind mit ortskerntypischen Elementen, Pflanzen- und Baumarten zu gestalten.

4

Die Parzellenteile des Vorplatzbereiches sind Bestandteile der Bauzone und können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

Art. 36 Garagerampen

Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagerampen sind nicht zulässig.

Art. 37 Grenzabstände

Für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 38 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.¹⁸

2

Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

3

Bauten und Einrichtungen für die Haltung von Pferden und Kleintieren sind soweit erlaubt, als die Immissionsvorschriften der Wohnzone eingehalten werden und nachbarschaftliche Interessen nicht verletzt werden. Der Gemeinderat kann gestalterische Massnahmen fordern.

Art. 39 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.¹⁹

¹⁸ § 21 Abs 1 RBG

¹⁹ § 21 Abs 2 RBG

2

Als wenig störende Betriebe gelten insbesondere Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

3

In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszone sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich Landwirtschaftsbetriebe, Gaststätten, publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

4

Bauten und Einrichtungen für die Haltung von Pferden und Kleintieren sind soweit erlaubt, als die Immissionsvorschriften der Wohn- und Geschäftszone eingehalten werden und nachbarschaftliche Interessen nicht verletzt werden. Der Gemeinderat kann jederzeit gestalterische Massnahmen fordern.

Art. 40 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

1

Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben.

2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf 70% Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1.0 m.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 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.

4

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

5

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

Art. 41 Material- und Farbwahl für Dachabdeckungen

Für die Abdeckung der Dächer sind nur Ziegelabdeckungen zulässig. Es sind einzig braune oder rotbraune Farbtöne zu verwenden.

4.3 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 42 Nutzungsart

1

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

a. die Gemeinwesen;

b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;

- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.²⁰

2

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

Art. 43 Vorschriften

1

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

2

Die Umgebungsgestaltung hat naturnah mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen.

4.4 Uferschutzzonen

Art. 44 Schutzziel

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.²¹

Art. 45 Schutzvorschriften

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen sowie Garten- und Strassenanlagen.

2

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen. Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

3

Im Sinne § 46 Abs. 3 RBV können Parzellenteile, welche in der Uferschutzzone liegen, in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

4

Auf Abschnitten, bei denen die Abgrenzung der Uferschutzzone im Zonenplan nicht genau ersichtlich ist, ist für die Uferschutzzonenbreite vermassst. Gemessen wird ab Wasserlinie des Gewässers (bei mittlerem Wasserstand).

²⁰ § 24 RBG

²¹ § 13 RBV

4.5 Freihaltezone

Art. 46 Zweck

Die Freihaltezone bezweckt den dauernden Schutz des bezeichneten Gebietes aus Gründen des Ortsbildschutzes.

Art. 47 Vorschriften

1

In der Freihaltezone sind nicht Wohnzwecken dienende, eingeschossige Nebenbauten erlaubt.

2

Parzellenteile, welche in der Freihaltezone liegen, können in die Berechnung der überbaubaren Fläche für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

4.6 Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte

Art. 48 Schutzziel, Zweck

1

Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte bezwecken:

- a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und –elementen.
- b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.²²

2

Die im Zonenplan mit entsprechenden Flächen- oder Objektsignaturen gekennzeichneten Naturschutzzonen, Naturschutz Einzelobjekte und Dorfbrunnen überlagern die dargestellte Grundzone. Diese Grundstücksteile können in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen werden.

Art. 49 Schutzvorschriften

1

Naturschutzzonen, Naturschutz Einzelobjekte und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen sind diese Elemente und deren Umgebung in die Gestaltung einzubeziehen.

2

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.

3

Für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte sind im Anhang 1 die Schutzziele sowie die spezifischen Schutz- und Pflegevorschriften verbindlich festgelegt.

²² § 10 Abs 1 RBV

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 50 Vollzug

1

Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug dieses Reglementes Sache des Gemeinderates.

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine Kommission einsetzen. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer Fachinstanz (Fachperson oder Fachkommission) empfohlen.

3

Um bei Bauvorhaben die massgebenden Zonenvorschriften möglichst frühzeitig erkennen und berücksichtigen zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 51 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles (z.B. schwierige topographische Verhältnisse, kanalisationstechnische Gründe etc.) bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

Art. 52 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.²³

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.²⁴

Art. 53 Aufhebung früherer Beschlüsse

1

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

2

Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

²³ § 109 RBG

²⁴ § 110 RBG

Art. 54 Inkrafttreten

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

BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 28.02.2006

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 05.04.2006

Referendumsfrist: 06.04.2006 bis 05.05.2006

Urnenabstimmung: --

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 16 vom 20.04.2006

Planaufgabe vom 20.04.2006 bis 19.05.2006 und vom 19.05.2006 bis 18.06.2006

Namens des Gemeinderates:

Der/Die Präsident/in:

Der/Die Gemeindeverwalter/in:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 407 vom 20. März 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 12 vom 22. März 2007

Der Landschreiber:

ANHANG 1

NATURSCHUTZZONEN UND NATURSCHUTZEINZELOBJEKTE

Dieser Anhang bildet Bestandteil des Zonenreglementes Siedlung und ist grundeigentumsverbindlich.

Er legt für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte die Beschreibung, die Bedeutung und die spezifischen, verbindlichen Schutz- und Pflegevorschriften fest.

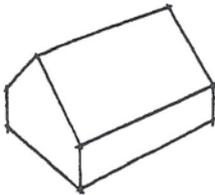
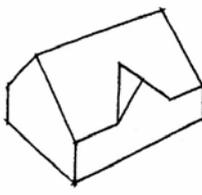
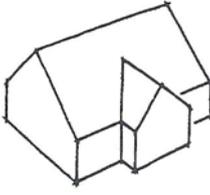
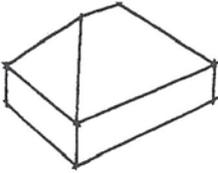
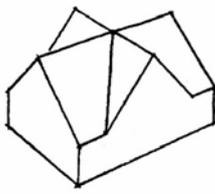
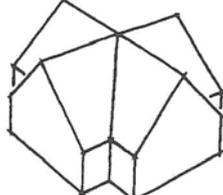
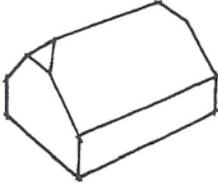
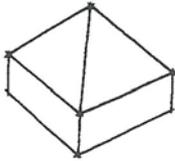
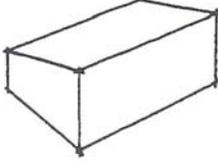
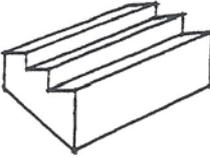
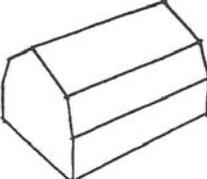
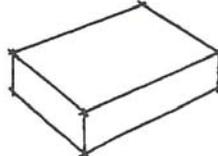
Pos Nr.	Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
1	Hecke, Hofmattrain Verschiedene Sträucher, Krautschicht, Kleintiere	Erhaltung und Pflege. Im Falle eines Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. 1124 kann die Hecke mittels einer Ersatzpflanzung verschoben werden. Dabei ist die Fläche der Hecke von ca. 300m ² (exkl. Anteil Parzelle Nr. 1376) beizubehalten und nicht auf mehr als zwei Flächenteile aufzuteilen. Für die Ersatzpflanzung sind einheimische, standortgerechte Sträucher zu wählen. Bauten haben von der Hecke keinen Abstand einzuhalten.

Objekte ohne Pos. Nr:		
	Einzelbäume	Erhaltung und Pflege. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.
	Feldgehölze, Hecken	Erhaltung und Pflege. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation.
	Brunnen	Erhaltung und Pflege der Dorfbrunnen an ihrem typischen Standort

ANHANG 2 (Orientierende Beilage)

Zu Art. 15 Dachform

Zulässige Dachformen für Hauptbauten in den einzelnen Zonen

Satteldach		Satteldach mit Wiederkehr		Satteldach mit Wiederkehr
				
K zulässig W zulässig WG zulässig		K zulässig W zulässig WG zulässig		K zulässig W zulässig WG zulässig
Walmdach		Kreuzgiebeldach		Kreuzgiebeldach
				
K nicht zulässig W zulässig WG zulässig		K nicht zulässig W zulässig WG zulässig		K nicht zulässig W zulässig WG zulässig
Krüppelwalmdach		Zeltdach		Pultdach
				
K nicht zulässig W zulässig WG zulässig		K nicht zulässig W zulässig WG zulässig		K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig
Sheddach		Mansarddach		Flachdach
				
K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig		K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig		K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig