

Gemeinde Itingen
Kanton Basel-Landschaft



Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Juni 2007

Information zum Reglements Inhalt

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

Beispiel



Beispiel



§ 9 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- weitere nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss § 11 ZR

§ 47 Abs.1 RBV .

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

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
GwSG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986; Stand 5. Oktober 2004 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Bund)
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (BL)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Erlass	1
B. Einleitung	1
§ 1 Zweck.....	1
§ 2 Bestandteile und rechtliche Wirkung.....	1
§ 3 Geltungsbereich.....	1
C.1 Gestaltung von Bauten und Anlagen	2
§ 4 Allgemeine Einpassung.....	2
§ 5 Vorabklärungen.....	2
§ 6 Behindertengerechtes Bauen.....	2
C.2 Bauliche Nutzung	3
§ 7 Grundsatz.....	3
§ 8 Massgebende Parzellenfläche.....	3
§ 9 Bebauungsziffer.....	3
§ 10 Nutzungsziffer.....	3
§ 11 Bauten und Bauteile frei von Nutzung und Bebauung.....	4
§ 12 Nutzungsübertragung (siehe Anhang 4).....	4
§ 13 Nutzungsumlagerung (siehe Anhang 5).....	5
§ 14 Grünflächenziffer.....	5
§ 15 Zonengrenzen.....	6
§ 16 Parzellierung / Baulandumlegung.....	6
C.3 Gebäudeprofil für Wohnbauten (siehe Anhang 1)	6
§ 17 Sockelgeschosshöhe.....	6
§ 18 Abgrabungen am Sockelgeschoss.....	6
§ 19 Fassadenhöhe.....	7
§ 20 Gebäudehöhe.....	7
§ 21 Versetzte Geschosse.....	7
C.4 Gebäudeprofil für Gewerbebauten	7
§ 22 Gebäudeprofil.....	7
C.5 Gebäudeprofil für Nebenbauten	7
§ 23 Gebäudeprofil.....	7
C.6 Gebäudelänge	8
§ 24 Bemessung Gebäudelänge.....	8
C.7 Dachgestaltung	8
§ 25 Grundsatz.....	8
§ 26 Dachaufbauten und Dachfenster bei geneigten Dächern.....	8
§ 27 Dachaufbauten bei Flachdächern / Attikageschossen (siehe Anhang 2).....	9
§ 28 Dacheinschnitte.....	9
C.8 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung	9
§ 29 Autogaragen, Abstellplätze.....	9
§ 30 Lagerplätze ausserhalb der Gewerbezone.....	10
§ 31 Terrainveränderungen.....	10
§ 32 Stützmauern.....	10
§ 33 Aufschüttungen, Abgrabungen.....	10
§ 34 Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan.....	10
§ 35 Gemeindenivellement.....	11
§ 36 Terrainanpassungen und Parzellierung längs Perimeter Zonenplan Siedlung.....	11
§ 37 Kinderspielflächen, Freiflächen, Einstellräume und Entsorgungsanlagen bei Mehrfamilienhäusern.....	11

C.9	Sondernutzungsplanung / Ausnahmeüberbauung	11
	§ 38 Quartierplanungen	11
	§ 39 Areal für Quartierplanungen (Quartierplanpflicht).....	12
	§ 40 Vereinfachtes Quartierplanverfahren	13
	§ 41 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	14
C.10	Weitere Allgemeine Vorschriften	15
	§ 42 Antennenanlagen	15
	§ 43 Energieanlagen	15
	§ 44 Reklamen	15
	§ 45 Sammelstelle für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen.....	15
D.	Zonenspezifische Bestimmungen	16
D.1	Bauzonen	16
	§ 46 Zoneneinteilung und Zonenkriterien	16
D.2	Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn- / Geschäftszonen	17
	§ 47 Wohnzonen W.....	17
	§ 48 Wohn- / Geschäftszonen WG	17
	§ 49 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2b	17
	§ 50 Staffelung von langen Bauten und Bauteilen.....	17
D.3	Ergänzende Bestimmungen zu den Gewerbebezonen	18
	§ 51 Gewerbezone G	18
	§ 52 Schutzbepflanzung	18
	§ 53 Gestaltung der Grünflächen	18
D.4	Übrige Zonen	18
	§ 54 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zonen).....	18
	§ 55 öW+A-Zone für Alterswohnungen (Weiherhof).....	19
	§ 56 Grünzone	20
	§ 57 Baumreihe / Einzelbäume	20
	§ 58 Wasserschutzzonen	21
	§ 59 Uferschutzzone	21
E.	Schlussbestimmungen	22
	§ 60 Vollzugsbehörde	22
	§ 61 Beratende kommunale Fachkommission.....	22
	§ 62 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	22
	§ 63 Ausnahmen allgemeiner Art.....	22
	§ 64 Aufhebung früherer Beschlüsse.....	23
	§ 65 Inkrafttreten, Anpassung	23
	Beschlüsse	24

Anhänge

Prinzipskizze zum Gebäudeprofil	Anhang 1
Prinzipskizzen Aufbauten auf Flachdächern / Attikageschossen	Anhang 2
Prinzipskizzen zur Überdeckung von unterirdischen Garagen	Anhang 3
Prinzipskizzen zur Nutzungsübertragung	Anhang 4
Prinzipskizzen zur Nutzungsumlagerung	Anhang 5
Prinzipskizzen zu Dachformen und Dachgestaltung	Anhang 6

A. ERLASS

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

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

B. EINLEITUNG

§ 1 Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Ordnung der Nutzung und der Bautätigkeit im Gebiet innerhalb der Bauzonen (Siedlungsgebiet).

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- haushälterische Nutzung des Bodens
- wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten
- überschaubare Siedlungsentwicklung gewährleisten; Verhinderung von Streubauweise
- zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
- erhalten bzw. fördern eines schönen und belebten Dorfkerns
- naturnahe Begrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich
- zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Anlagen und Werke ausscheiden

Für die Kernzone gelten die Vorschriften der Ortskernplanung (RRB Nr. 991 vom 09.04.1996).

§ 2 Bestandteile und rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:2000,
- und dem Zonenreglement Siedlung mit Anhang.

Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften sind ergänzende Richtlinien, die Inventarisierung Dorfkern sowie das Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept. Diese Grundlagen haben begleitenden Charakter und sind für den Vollzug der Zonenvorschriften richtungweisend.

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheidung im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen (⇒ § 61 Abs.4 ZR).

§ 3 Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Baugebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der Perimeter im Zonenplan Siedlung.

Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

C.1 Gestaltung von Bauten und Anlagen

§ 4 Allgemeine Einpassung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung.

² Bei der Umgebungsgestaltung sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Es ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten anzustreben.

Diese Bestimmung konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung zu diesem Paragraph und als Grundsatz für das Bauen im Siedlungsraum anzuwenden. Vorbehalten bleibt das qualifizierte öffentliche Interesse der Gemeinde für die Einpassung in sensiblen Ortsteilen.

Insbesondere ist im räumlichen Einflussbereich von wertvollen Objekten und Ortsbildern (z.B. Ortskern etc.) auf eine gute bauliche Einpassung zu achten.

Vergleiche auch Kommentar zu § 5 ZR Vorabklärungen.

§ 5 Vorabklärungen

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubesprechen und vorabzuklären.

² Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 4 ZR (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen sowie Modellunterlagen verlangt werden.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Der Gemeinderat hat unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips alle massgebenden Interessen zu berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen.

Ein qualifiziertes öffentliches Interesse für die Einflussnahme des Gemeinderates betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen muss die privaten Anliegen des Gesuchstellers überwiegen. Vergleiche auch Kommentar zu § 4 ZR Allgemeine Einpassung.

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

§ 6 Behindertengerechtes Bauen

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

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

C.2 Bauliche Nutzung

§ 7 Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungs- und Nutzungsziffer festgelegt. In den Gewerbebezonen und in der Zone WG2a wird zudem ein minimaler Grünflächenanteil durch eine Grünflächenziffer festgelegt.

§ 8 Massgebende Parzellenfläche

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung massgebend.

² Parzellenteile innerhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone / Schutzzone belegt sind, können, unter Vorbehalt von § 4 ZR (Allgemeine Einpassung), in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

² Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

§ 9 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- weitere nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss § 11 ZR

§ 10 Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden
- weitere nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss § 11 ZR

§ 46 Abs. 1, RBV.

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

§ 47 Abs.1 RBV.

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

§ 11 Bauten und Bauteile frei von Nutzung und Bebauung

Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche in den Wohn- und Wohn- / Geschäftszonen werden gezählt (in Ergänzung zu § 9 und § 10 ZR):

- a) unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10m² bei Mehrfamilienhäusern
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- c) unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind.
 - natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.
- d) Nebenbauten wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen:
 - bei Ein- und Zweifamilienhäusern; bis maximal 7% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m² Grundfläche
 - bei Mehrfamilienhäusern; pro 220 m² Wohnnutzfläche, Restflächen zählen voll, 20 m² Grundfläche
 - unterirdische Garagen (Überdeckung siehe Anhang 3)
 - in den Hang gebaute Garagen und Unterstände, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil zur Erweiterung der Freifläche dienen.

Für das Gebäudeprofil gilt § 23 ZR (Gebäudeprofil für Nebenbauten).

z.B. nur mit dem Einfahrtsbereich in Erscheinung treten

§ 12 Nutzungsübertragung (vgl. Anhang 4)

¹ Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonentart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

² Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung einer entsprechenden Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Handen des Ausnutzungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

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

§ 13 Nutzungsumlagerung (vgl. Anhang 5)

¹ Die Nutzungsumlagerung erlaubt eine freiere Anordnung der zulässigen Geschossflächen auf demselben Grundstück. Dabei kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von der zulässigen Bebauungsziffer gestatten.

² Abweichungen von der Bebauungsziffer im Rahmen von Nutzungsumlagerungen sind möglich

- bei Nachverdichtung weitgehend überbauter Quartiere bzw. Parzellen,
- bei Nachverdichtung von historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen unter Beachtung des Ortsbildschutzes
- für Bauweisen, die auf Lärmbelastung reagieren,
- für nicht realisierte bzw. nicht nutzbare Dach- und Sockelgeschossflächen,
- für spezifische behindertengerechte Bauweise,
- für Garagen im Vollgeschoss

³ Abweichungen von der Bebauungsziffer (BZ) dürfen eine maximale BZ von 35% nicht überschreiten.

⁴ Bei Nutzungsumlagerungen von nutzungsfreien Bauteilen werden maximal folgende Nutzflächenzuschläge gewährt.

- Dachgeschosse: 50% der durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierten Nutzfläche
- Sockelgeschosse: 25% der durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierten Nutzfläche

Die Nutzflächenzuschläge können auf ein Vollgeschoss oder, in Zonen mit mehreren Vollgeschossen, auf diese frei verteilt werden.

⁵ Nicht realisierte nutzungsfreie Bauteile, deren Nutzflächen umgelagert werden, sind als Baubeschränkung (Dienstbarkeit) im Grundbuch einzutragen.

§ 14 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als unüberbaute und unversiegelte Freifläche für eine Begrünung bzw. ökologische Ausgestaltung dauernd erhalten und sachgerecht unterhalten werden muss.

Hecken, Grün- und Gartenanlagen, Schutzbepflanzungen oder ruderale, trockene Lebensräume gelten als anrechenbare Grünflächen. Unbefestigte Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze in Mergel oder Schotterrasen sowie begrünte Dächer dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden. Der für die Berechnung zulässige Flächenanteil für hochstämmige Einzelbäume bzw. Alleebäume beträgt pro Baum 6 m².

² Die Grünflächen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und in Beachtung von § 4 Abs. 2 ZR möglichst naturnah zu gestalten.

§ 89 RBG

Zu beachten ist eine gute bauliche Einpassung im Sinne von § 4 ZR.

7

Diese Massnahme trägt zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei.

§ 15 Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

§ 50 RBV

§ 16 Parzellierung / Baulandumlegung

¹ Parzellierungen und Baulandumlegungen sind so vorzunehmen, dass eine Überbauung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes gewährleistet bleibt.

Siehe auch § 51 RBV Parzellierung, unternutzte Parzellen.

C.3 Gebäudeprofil für Wohnbauten (vgl. Anhang 1)

§ 17 Sockelgeschosshöhe

¹ Die Oberkante der Sockelgeschosshöhe (OK roh Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0 m über dem höchsten und max. um das in den Zonenspezifischen Bestimmungen (§ 46 ZR) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

² Der Gemeinderat kann bei Auffüllung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen, usw. Ausnahmen von der zulässigen Sockelgeschosshöhe gestatten.

§ 18 Abgrabungen am Sockelgeschoss

¹ Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig, d.h. das Sockelgeschoss darf nur bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges in Erscheinung treten.

² Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den Zonenspezifischen Bestimmungen (§ 46 ZR) angegebenen Mass in Erscheinung treten.

³ Abgrabungen für Garagezufahrten und Hauseingänge auf die volle Sockelgeschosshöhe werden vom Gemeinderat nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn keine andere befriedigende Lösung möglich ist und unter der Voraussetzung, dass die Vorschriften für die Allgemeine Einpassung (§ 4 ZR) erfüllt werden.

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

Abgrabungen sind im Hinblick auf den Ortsbildschutz und die Geländeeinpassung vorzunehmen.

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

§ 19 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

Bei Pultdächern darf die pulfirstseitige Fassadenhöhe um maximal 2.00 m erhöht werden.

§ 20 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

§ 21 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

C.4 Gebäudeprofil für Gewerbebauten

§ 22 Gebäudeprofil

¹ Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion = OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

² Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen von der zulässigen Gebäudehöhe gestatten.

³ Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden. Diese Bauteile müssen gegenüber den Fassaden zurückversetzt werden.

C.5 Gebäudeprofil für Nebenbauten

§ 23 Gebäudeprofil (vgl. Anhang 3)

¹ Die Fassadenhöhe angebauter oder freistehender Nebenbauten wie Garagen, überdeckte Sitzplätze, Unterstände, Kleinbauten und dergleichen darf maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Flachdachbauten und freistehenden Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

C.6 Gebäudelänge

§ 24 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt die Seitenlänge des kleinstmöglichen umschriebenen Rechteckes eines zur baulichen Nutzung zählenden Baukörpers.

² Für Bauten und Bauteile, welche frei von der Nutzungs- und Bebauungsziffer sind (gemäss § 11 ZR), gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

C.7 Dachgestaltung

§ 25 Dachformen / Gestaltungsgrundsätze (vgl. Anhang 6)

¹ Für die Ausbildung der Dächer (Dachgestaltung allgemein) wird auf die allgemeinen Einpassungsvorschriften § 4 ZR, verwiesen. Die Dachgestaltung beinhaltet auch die Materialwahl und Farbgebung. Das Bedachungsmaterial darf keine störende Blendwirkung erzeugen.

² Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

³ Beim Mansarddach muss der Knickpunkt mindestens 1.00 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen. Die Dachneigung eines Mansarddaches beträgt im Minimum 15 ° a. T.

⁴ Das Profil des Tonnendaches muss innerhalb des Profils des Mansarddaches verlaufen.

⁵ Flachdächer müssen im Sinne des ökologischen Ausgleichs und des Gewässerschutzes möglichst als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden, sofern sie nicht als begehbare Fläche (z.B. Dachterrasse) genutzt werden.

§ 26 Dachaufbauten und Dachfenster bei geneigten Dächern

¹ Dachaufbauten werden nur bei ästhetisch guten Lösungen bewilligt.

² Dachaufbauten, Dachfenster und ähnliche Belichtungsöffnungen in der Dachhaut müssen in Art, Grösse und Anordnung in diese integriert sein und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Unter den Aufbauten ist die Dachhaut in hinreichender Breite durchzuziehen. Bei architektonisch überzeugenden Lösungen kann von der letztgenannten Massnahme abgewichen werden.

Mansarddach

Tonnenbach

Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna bzw. Retentionsspeicher für Meteorwasser.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagen-dokument zur Nutzungsplanung Siedlung ("Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern") hilfreich. Erhältlich beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal.

§ 27 Dachaufbauten bei Flachdächern / Attikageschossen (vgl. Anhang 2)

¹ Dachaufbauten werden nur bei ästhetisch guten Lösungen bewilligt.

² Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab OK Decke des obersten Vollgeschosses bis OK Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

³ Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

⁴ Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden.

⁵ Die nicht fassadenbündigen geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

⁶ Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

⁷ Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15 m² überdacht werden.

§ 28 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte werden nur gestattet, wenn sie ästhetisch gut gestaltet sind und sich harmonisch in die Dachlandschaft einpassen.

C.8 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung

§ 29 Autogaragen, Abstellplätze

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

² Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen.

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

VSS = Vereinigung Schweizer Strassenfachleute

§ 30 Lagerplätze ausserhalb der Gewerbezone

¹ Lagerplätze ausserhalb der Gewerbezone (mit Definition des Lagergutes) bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen (Umweltschutzgesetz) für die Lagerung problematischer Güter. Werden bauliche Massnahmen getroffen, so ist eine ordentliche Baubewilligung einzuholen.

Baubewilligungsbehörde ist der Kanton, § 118 RBG.

§ 31 Terrainveränderungen

Alle durch bauliche Massnahmen bedingte Veränderungen müssen sich optimal dem gewachsenen Terrain angleichen.

§ 32 Stützmauern

Es gelten die Vorschriften gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz.

§ 92, 99, 120 RBG

§ 33 Aufschüttungen, Abgrabungen

¹ Terrinaufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 1.50 m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau).

² Abgrabungen am Erdgeschoss sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Für Ausnahmegewilligungen ist der Gemeinderat zuständig.

³ Abgrabungen am Sockelgeschoss gemäss § 18 ZR

⁴ In Geländewannen, in sehr steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisationsstechnischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

§ 34 Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan

¹ Mit den Baubewilligungsakten ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 einzureichen. Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Grenzbereich (in Metern über Meer). Er zeigt insbesondere alle Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten, Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und Massnahmen des ökologischen Ausgleichs in den Gewerbezonem u.a.m. auf.

Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.

§ 35 Gemeindenivellement

In den Baugesuchsplänen (inkl. Umgebungsplan) sind die wichtigsten Höhenkoten in Metern über Meer (m ü.M.) einzutragen. Die Höhen der Bezugspunkte (Nivellementfixpunkte) werden von der Gemeindeverwaltung abgegeben.

§ 36 Terrainanpassungen und Parzellierung längs Perimeter Zonenplan Siedlung

¹ Das fertig gestaltete Terrain muss entlang dem Perimeter im Zonenplan Siedlung eine harmonische Anpassung an die Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen gewährleisten.

² Im Rahmen von Baulandumlegungen, bzw. der Erschliessung von Bauland ist anzustreben, dass keine Bauparzellen in die Landwirtschaftszone hineinragen. Auf ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung liegenden Parzellenteilen dürfen keine Terrainveränderungen, private Garteneinrichtungen, Schwimmbassins, und nicht bewilligungspflichtige Anlagen und Einrichtungen erstellt werden.

§ 37 Kinderspielplätze, Freiflächen, Einstellräume und Entsorgungsanlagen bei Mehrfamilienhäusern

¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen und bei Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen gemäss § 38 - § 41 ZR sind abseits von Strassen, Zufahrten und Abstellplätzen zweckmässig ausgestattete Freiflächen und Spielplätze für Kinder zu erstellen und dauernd zu erhalten.

² Bei Mehrfamilienhäusern sind zudem geeignete Abstellflächen oder -räume für Velos, Mofas, Kinderwagen und Spielgeräte zu schaffen, sowie zweckmässige Kompostier- und Abfallsammelstellen einzurichten.

Für Kinderspielplätze sind die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten.

C.9 Sondernutzungsplanung / Ausnahmeüberbauung

§ 38 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Er kann für grossflächig unüberbaute Gebiete die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann. Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

² Die Bebauungs- und Nutzungsziffer darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

³ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- die haushälterische Nutzung des Bodens
- die Wohnqualität
- die Einpassung in die Nachbarschaft
- das Ortsbild
- das Landschaftsbild
- die Verkehrs- und Fussgängererschliessung
- die Parkierung
- die Lärmimmissionen (Bahn, Strassen)
- die Erstellung eines Energiekonzeptes für Heizung, Warmwasser, evtl. Minergiebauweise und anderes
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze)
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich

⁴ Die Quartierpläne sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

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

Genehmigungsbehörde für Konzepte im Bereich Energie, Entsorgung etc. ist auf Stufe Quartierplanbearbeitung / Baugesuch der Gemeinderat.

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

§ 39 Areal für Quartierplanungen (Quartierplanpflicht)

¹ In den Arealen für Quartierplanungen (Gstadmatt Ost, Gstadmatt West und Zentrum) dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtskräftiger Quartierplanvorschriften erteilt werden (Quartierplanpflicht).

² Die Vorschriften müssen die im Zonenplan bezeichneten Areale umfassen und unter Beachtung der Allgemeinen Bauvorschriften (C) sowie insbesondere der Kriterien unter § 38 Abs. 3 ZR mindestens folgendes festlegen:

a) Areal für Quartierplanung Gstadmatt Ost

1. Art und Mass der Nutzung in Berücksichtigung der zentralen Lage (Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, wenig bis mässig störende gewerbliche Betriebe, öffentliche Bauten und Anlagen)
2. Weniger lärmempfindliche Nutzungsarten entlang der Bahnlinie SBB (ev. geschlossene Bauweise) zum Schutze der lärmempfindlichen Nutzungen (z.B. Wohnen)
3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
4. Garagierung und Parkierung möglichst peripher zum Schutze der Wohnnutzung vor Lärmimmissionen im Arealinnern
5. Gestaltung der Freiflächen
6. Weiterführung der Baumreihe Gstaadmattstrasse
7. Erschliessung allgemein (Fahrverkehr, Fussgänger) mit Integration Bahnhoferschliessung und Anbindung an übergeordnetes Fusswegnetz (Itingen Nord Richtung Dorfkern / Schule)
8. Der Parallelweg muss von Ost nach West durchgehend geführt werden (Lage durch QP- Definition).
9. Verfahren für Detailplanung und Ausführung

b) Areal für Quartierplanung Zentrum

1. Art und Mass der Nutzung in Berücksichtigung der zentralen Lage (Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende gewerbliche Betriebe, öffentliche Bauten und Anlagen)
2. Weniger lärmempfindliche Nutzungsarten entlang der Bahnlinie SBB (ev. geschlossene Bauweise) zum Schutze lärmempfindlicher Nutzungen (z.B. Wohnen)
3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
4. Garagierung und Parkierung
5. Gestaltung der Freiflächen
6. Erschliessung allgemein (Fahrverkehr, Fussgänger) mit Integration Bahnhoferschliessung
7. Verfahren für Detailplanung und Ausführung
8. Für Umbauten sowie Umnutzungen der bestehenden Baute auf der Parzelle 124 ist die Ausarbeitung eines Quartierplanes nicht erforderlich. Für Baugesuchsbeurteilungen sind die Kernzonenbestimmungen "Landstrasse Ost" massgebend.

Mässig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG können sein: kundenintensiver Laden, Ladenzentrum, Post, Hotel- Restaurant, Spengler, Schlosserei u.ä.

c) Areal für Quartierplanung Gstaadmatt West

1. Art und Mass der Nutzung in Berücksichtigung der zentralen Lage (Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, wenig bis mässig störende gewerbliche Betriebe)
2. Weniger lärmempfindliche Nutzungsarten entlang der Bahnlinie SBB (ev. geschlossene Bauweise) zum Schutze der der lärmempfindlichen Nutzungen (z.B. Wohnen)
3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
4. Garagierung und Parkierung möglichst peripher zum Schutze der Wohnnutzung vor Lärmimmissionen im Arealinnern
5. Gestaltung der Freiflächen
6. Weiterführung der Baumreihe Gstaadmattstrasse
7. Erschliessung allgemein (Fahrverkehr, Fussgänger) gemäss Strassenetzplan. Der peripher geplante Fussweg westlich der Parzelle 1156 kann auch in Nord- Südrichtung durchs QP-Areal geführt werden.
8. Der Parallelweg muss von Ost nach West durchgehend geführt werden (Lage durch QP- Definition).
9. Verfahren für Detailplanung und Ausführung

§ 40 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

¹ Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998 sinngemäss, insbesondere sind die §§ 37 bis 47 RBG zu beachten.

² Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen. Die Mindestfläche für das vereinfachte Verfahren beträgt 2'500 m².

³ Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

- Art der Nutzung gemäss Grundzone.
- Nutzungsmass gemäss Grundzone. Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen das Nutzungsmass bis zu 8 % (relativ) erhöhen.

- Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um max. ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten (mit Ausnahme im Nahbereich des QP-Perimeters bzw. der Nachbarparzellen ausserhalb des Quartierplanes). Eine Abweichung von den max. Gebäudelängen ist zulässig.-
- Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde.
- Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 38 ZR).

Erhöhung der Vollgeschosse im Nahbereich der Parzellen ausserhalb des QP-Perimeters sind nicht erwünscht.

⁴ Wohnzone WG2a

In der Wohnzone WG2a sind die weiteren Randbedingungen und Grundsätze für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens in § 46 ZR festgelegt.

siehe § 46 ZR Fussnote ¹⁾ zur WG2a- Zone

§ 41 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ In den Zonen W1 und W2 kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von der Bebauungs- und Nutzungsziffer sowie von der Gebäudelänge gestatten, wenn eine oder mehrere Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2000 m² gestützt auf eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan überbaut werden.

§ 50 RBG.

² Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und für das Baugesuch verbindlich zu erklären.

³ In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Zonenkriterien	Zone W1	Zone W2
Max. Bebauungsziffer	29 %	28 %
Max. Nutzungsziffer	27 %	52 %
Max. Gebäudelänge	30.0 m	35.0 m

⁴ Abweichungen von den Zonenvorschriften dürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohnhygienisch gute Projekte gewährt werden.

⁵ Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauung zur Beurteilung vorgelegt werden.

C.10 Weitere Allgemeine Vorschriften

§ 42 Antennenanlagen

Für die Aufstellung und den Betrieb von Antennenanlagen sowie für den Anschluss an die Grossgemeinschafts-Antennenanlage gelten die Vorschriften des GGA-Reglementes Itingen.

§ 43 Energieanlagen / Energienutzung

¹ Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. -gewinnung wie Wintergärten, Energiedächer, Sonnenkollektoren, freistehende Wärmepumpen u.a.m. sind zulässig, sofern sie sich optimal in die Umgebung oder in die Dachlandschaft bzw. in den Baukörper integrieren und sich auf das Orts- und Strassenbild nicht störend auswirken.

² Alle sichtbaren Energieanlagen sind bewilligungspflichtig. Ausgenommen davon sind Sonnenkollektoren ausserhalb der Kernzone, ausserhalb von Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.

³ Die Nutzungs- und Bebauungsziffer kann für Bauten, welche mindestens den Minergie-P-Standard erreichen, um je 7 % (Relativmass) erhöht werden.

⁴ Der Qualitätsstandard (Minergie-P) ist mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen. Die Gemeinde kann ein Gesuch mangels fehlender Unterlagen abweisen.

§ 44 Reklamen

Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmungen.

§ 45 Sammelstelle für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen des Baugebietes an dafür geeigneten Stellen gestattet.

Die Gemeinde berücksichtigt die Grundlagen der "Energie-stadt Schweiz" in ihrem Vollzug der Zonenvorschriften.

§ 94 Abs. 1e RBV

Der Passivhaus-Standard, welcher unter dem Namen Minergie-P läuft, kann im Vergleich zum Minergie-Standard als "erhöhte Anforderung" bezeichnet werden. Bei Passivhäusern wird auf eine statische Heizung (Radiatoren, Fussbodenheizung) verzichtet. Der Restwärmebedarf wird direkt über die kontrollierte Lüftemeuerung (Luftheizung) gedeckt.

§ 105 RBG sowie kant. Verordnung über Reklamen.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 Bauzonen

§ 46 Zoneneinteilung und Zonenkriterien

Vgl. allg. Anhänge 1 – 5, für
Dachformen Anhang 6

ZONENEINTEILUNG	W1	W2	WG2a	WG2b	WG3	G1	G2	G3
Max. Vollgeschosszahl	1	2	2	2	3	frei	frei	frei
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG
Max. Bebauungsziffer	25%	25%	15% ¹⁾	27%	23%	frei	frei	frei
Max. Nutzungsziffer	23%	46%	28% ¹⁾	50%	63%	frei	frei	frei
Max. Sockelgeschosshöhe	3,0 m	1,0 m	1,0 m	1,0 m	3,0 m	frei	frei	frei
Max. Fassadenhöhe	3,8 m	6,5 m	7,0 m	6,5 m	9,0 m	frei	frei	frei
Max. Gebäudehöhe	7,0 m	10,0 m	10,0 m	10,0 m	13,0 m	10,5 m	15,0 m	20,0 m
Max. Gebäudelänge	24,0 m	30,0 m	35,0 m	30,0 m	30,0 m	frei	frei	frei
Zulässige Dachform für Hauptbauten	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Mansardendach, Flachdach, Tonnendach					frei	frei	frei
Dachneigung	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig innerhalb Gebäudeprofil		
Zul. Dachform für An- und Nebenbauten	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Minimale Grünflächenziffer	-	-	10 %	-	-	10%	10%	10%

¹⁾ Bauliche Nutzung Wohn-/Geschäftszone WG2a

max. Bebauungsziffer.....15%

Splitting der baulichen Nutzung:

max. Nutzungsziffer für reine Wohnnutzung28%

max. Nutzungsbonus für wenig störende Betriebe gemäss § 48 ZR.....28%

max. Nutzungsziffer gesamthaft für Wohnnutzung
und wenig störende Geschäftsbetriebe gemäss § 48 ZR.....56%

Die Wohn-/Geschäftszone WG2a ist - nebst der Wohnnutzung - hauptsächlich für die Aufnahme von wenig störenden Geschäftsbetrieben im Sinne von § 48 des Zonenreglementes Siedlung bestimmt.

Für die bauliche Realisierung des Nutzungsbonus für Geschäftsnutzung darf von der zulässigen Bebauungsziffer bis auf maximal den doppelten Wert (max. 30% absolut) abgewichen werden. Der Nutzungsbonus darf nicht zur Vergrösserung der Wohnnutzung verwendet werden. Hingegen kann für wenig störende Geschäftsbetriebe die max. Nutzungsziffer gesamthaft (inkl. Nutzungsbonus) beansprucht werden.

Mit dem Instrument des vereinfachten Quartierplanverfahrens kann die Nutzungsziffer für reine Wohnnutzung bis max. 46% (absolut) erhöht werden, wenn das Bebauungskonzept konsequent auf eine Minimierung der Lärmimmissionen, ausgehend von der Gewerbeerschliessung Gstaadmatzstrasse bzw. von der SBB-Linie, reagiert.

Bei grösseren Abweichungen der Zonenparameter ist das ordentliche Quartierplanverfahren gemäss § 38 ZR anzuwenden.

< Grundmass Bebauungsziffer

< Grundmass Nutzungsziffer

< Nutzungsbonus (Nutzungsziffer) für Geschäftsbetriebe

< max. Nutzungsziffer für reine Geschäftsnutzung bzw. Wohn- / Geschäftsnutzung (für Wohnen max. 50% relativ).

Erweiterter Rahmen für die zulässige bauliche Nutzung durch Quartierplanüberbauung mit Lärmschutzkonzept

D.2 Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn- / Geschäftszonen

§ 47 Wohnzonen W

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Ateliers.

§ 21 RBG

§ 48 Wohn- / Geschäftszonen WG

In Zonen für Wohn- / Geschäftsbauten sind wenig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Unterhaltungsstätten, Verpflegungs- und Gaststätten, kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 21 RBG

§ 49 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2b

¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung (Kleinwohnung) bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Zonenkriterien	Zone W1	Zone W2/WG2b
Max. Bebauungsziffer	29 %	28 %
Max. Nutzungsziffer	27 %	52 %

³ Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt werden.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Mehrnutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan (§ 41 ZR) ist nicht gestattet.

Diese Bestimmung soll eine qualitative Siedlungsverdichtung fördern. D.h. es entsteht mehr Wohnraum durch grösseres Wohnungsangebot pro Parzelleneinheit (z.B. Kleinwohnung für betagte Eltern in EFH).

§ 50 Staffelung von langen Bauten und Bauteilen

Fassadenlängen über ca. 24 Metern sind aus Gründen des Orts- und Quartierbildes durch horizontale Versätze (von mind. 1 Meter) deutlich zu staffeln und optisch zu gliedern.

D.3 Ergänzende Bestimmungen zu den Gewerbezo- nen

§ 51 Gewerbezone G

*Gewerbezo-
nen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig
störenden Betrieben vorbehalten sind. Wohnungen sind nur für den Betriebsin-
haber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unter-
künfte können ausnahmsweise bewilligt werden.*

Beispiele: Gewerbebetriebe jeglicher Art, Werkhöfe, Lagerhäuser, Fabriken.

§ 23 RBG

§ 52 Schutzbepflanzung

¹ Die im Zonenplan in den Gewerbezo-
nen festgelegte Schutzbepflanzung ist in
Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Hierzu ist ein bewilli-
gungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 erforderlich.

² In der Regel ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen
Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

³ Der Gemeinderat erteilt die nötigen Weisungen an die Projektierenden und ist
auch Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden
sollen für Ein- und Ausfahrten von Gewerbearealen.

*Die Schutzbepflanzung dient
in der Regel als optischer
Immissionsschutz (z.B. op-
tische Abgrenzung der Ge-
werbezone gegenüber einer
angrenzenden Wohnzone).*

§ 53 Gestaltung der Grünflächen

¹ Die gemäss Grünflächenziffer freizuhalten-
den Flächen sind im Sinne des öko-
logischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst na-
turnah zu gestalten bzw. zu bepflanzen.

² Baumreihen oder Schutzbepflanzungen gelten als Grünflächen gemäss der
Definition der Grünflächenziffer.

³ Für die Gestaltung der Grünflächen in den Gewerbezo-
nen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.

D.4 Übrige Zonen

§ 54 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zonen)

¹ Die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zonen) umfassen alle
Flächen, die von bestehenden öffentlichen Anlagen und Werken belegt sind
oder für neue benötigt werden.

Für die öW+A-Zone für Alterswohnungen (Weiherhof) gelten die Bestimmungen
gemäss § 55 ZR.

² In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Bauten, Werke und Anlagen erstellt werden, welche die Voraussetzungen von § 24 RBG erfüllen.

³ Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planung und der Nutzung der öW+A-Zonen die Zielsetzungen für einen sparsamen Umgang mit Energie sowie eine Minimierung der Umweltbelastung.

⁴ Die Nutzung dieser Zonen richtet sich nach der im Zonenplan vorgesehenen Zweckbestimmung.

⁵ Bauten, Anlagen und Werke dürfen die Schutzziele der angrenzenden Zonen (z.B. Kernzone) sowie der teils überlagerten Wasserschutzzonen nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung (§ 4 ZR).

⁶ Die Bepflanzung der öW+A-Zonen hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

Die Gemeinde verpflichtet sich die Grundsätze der "Energistadt" (Umweltlabel) in ihrer Planung zu berücksichtigen.

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

§ 55 öW+A-Zone für Alterswohnungen (Weiherhof)

Genehmigt mit RRB Nr. 1020 vom 25. Juni 2002

¹ Zweck

Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen auf Parzelle Nr. 296 ist für Alterswohnungen im Sinne von § 24, Abs.1d RBG bestimmt.

² Nutzungsart

Erlaubt sind in zwei Vollgeschossen und einem Sockelgeschoss maximal 12 Alterswohnungen mit dazugehöriger Infrastruktur sowie eine unterirdische Einstellhalle. Entlang des Talweges dürfen maximal 5 Besucherparkplätze realisiert werden.

Im südlichen Teil der Parzelle Nr. 296 sind Garten- und Erholungsnutzungen sowie feste eingeschossige, nicht dem Wohnen dienende Bauten wie Gartenpavillon, Schopf, pergolaartige Überdachung und ähnliches bis gesamthaft maximal 60 m² Bebauungsfläche zugelassen.

³ Gebäudeprofil und -standort

Die Lage der zwei Hauptbaukörper wird durch die zwei versetzten Baubereiche A und B definiert (Versetzung in Lage und Höhe). Dabei können die nach Westen ausgerichteten Balkone sowie die Vordächer der Hauptbaukörper die Begrenzung der Baubereiche überragen. Die Gebäude beinhalten zwei Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss, welches talseitig (West- und Nordfassade) auf die volle Geschosshöhe in Erscheinung treten darf. Die Gebäudehöhen werden durch die maximalen Höhenbegrenzungen (m.ü.M.) in den Baubereichen A= max. 387.50m und B= max. 388.90m verbindlich festgelegt. Einzelne erhöhte Bauteile, technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, können die maximalen Höhenbegrenzungen überschreiten.

⁴ Nutzungsmass

Für die Berechnung des Nutzungsmasses ist die Parzelle Nr. 296 mit einer Fläche von 2576 m² massgebend. Die maximal zulässige Bebauungsziffer (BZ) beträgt 17.5% (= Bebauungsfläche max. 450 m²). Die maximal zulässige Nutzungsziffer (NZ) für zwei Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss beträgt 48.5% (= Nutzfläche max. 1250 m²). Nicht zur BZ bzw. NZ werden gerechnet: Die Balkonflächen, die Vordächer, die Einstellhallenrampe sowie eine Bebauungsfläche von max. 60m² für eingeschossige Bauten wie Gartenpavillon, Schopf, pergolaartige Überdachung und ähnliches im südlichen Teil der Parzelle Nr. 296.

⁵ Gestaltung der Baukörper

Die Baukörper haben sich bezüglich Materialisierung und Farbgebung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen. Der Gemeinderat (Fachkommission für Baufragen) erhält ein Mitbestimmungsrecht im Bezug auf die Materialisierung und Gestaltung der Baukörper. Im Weiteren gilt § 4 des Zonenreglementes Siedlung. Als Dachform wird ein flach geneigtes Dach (Schmetterlingsdach) festgelegt. Die Dächer der Hauptbaukörper sind extensiv zu begrünen.

⁶ Aussenraum

Zugelassen sind Gartennutzungen sowie allgemein begehbare Grün- und Freiflächen für Erholungsnutzungen etc. Grün- und Freiflächen sind naturnah zugestalten und mit einheimischen Arten zu bepflanzen im Sinne des ökologischen Ausgleiches. Die im Zonenplan enthaltenen Bäume sind in die Baugesuchspläne aufzunehmen und im Rahmen der Bauausführung zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Wege und befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Terrainveränderungen sind zu minimieren.

§ 56 Grünzone

¹ Grünzonen umfassen gemäss § 27 RBG Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

² Die Pflege und der Unterhalt der Grünzonen soll nach möglichst naturnahen Kriterien erfolgen. Die naturnahe Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und zu pflegen.

³ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungs-/ Nutzungsziffer) darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

⁴ Folgende Biotope sind innerhalb der im Zonenplan definierten Grünzonen zu fördern und zu erhalten:

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| - Grünzone Lettenweg: | Magerwiese |
| - Grünzone Bahnbord: | Hochhecke |
| - Grünzone Sonnenbergweg: | Hecke mit Einzelbäumen (Spitzahorn) |
| - Grünzone Scheihagweg: | bestockte Fläche auf ehemaliger Grube |

§ 57 Baumreihe / Einzelbäume

¹ Die im Zonenplan festgelegten Baumreihen / Einzelbäume sind in Verbindung mit Neubauten auf angrenzenden Baugrundstücken bzw. im Zuge von Strassenbauten zu realisieren.

² In der Regel sind standortgerechte hochstämmige Bäume bei Baumreihen in einem Abstand von ca. 12 - 15 Metern zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

³ Der Gemeinderat unterstützt die Pflanzungen und erteilt die nötigen Weisungen.

⁴ Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume / Baumreihen sind sachgemäss zu pflegen, in Grösse und Form dem Siedlungsraum anzupassen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

§ 58 Wasserschutzzonen

Gemäss Wasserschutzzonen-Reglement Gstaadmatt.

§ 59 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Erlaubt ist ein Gartenweg mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenmaterial als interne Parzellenverbindung Nord-Süd. Eine standortgerechte Uferbestockung darf jedoch nicht beeinträchtigt werden.

³ Die Uferbereiche sind naturnah zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

§ 60 Archäologische Schutzzonen

¹ Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzonen werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

² Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen bei Baumassnahmen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, die gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.

³ Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen, verpflichtet sich die Kantonsarchäologie - in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren - die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen.

⁴ In den im Zonenplan definierten Zonen werden folgende Objekte erwartet bzw. vermutet:

- Zone A: Bronzezeitliche und eisenzeitliche Siedlungsreste Landstrasse
- Zone B: Frühmittelalterliche Gräber "Auf Kreuzen"
- Zone C: Mittelalterliches Weiherhaus

Genehmigt mit RRB Nr. 1020 vom 25. Juni 2002

(Mutation Alterswohnungen Weiherhof, Gebiet Tal)

Quelle: Amt für Kultur, Abteilung Kantonsarchäologie, Liestal

Beschreibung Zone A: In einer Baugrube wurden in 1 bis 2.2 m Tiefe verschiedene Keramik enthaltende Siedlungsschichten beobachtet. Es ist damit zu rechnen, dass sich in der Umgebung noch Reste davon erhalten haben.

Beschreibung Zone B: In den 1860er Jahren wurden entlang der Landstrasse mehrere gemauerte Gräber mit Beigaben gefunden. Es ist damit zu rechnen, dass sich in der Umgebung noch weitere Gräber erhalten haben.

Beschreibung Zone C: Es wird vermutet, dass sich im Bereich des alten Dorfweihers ein Weiherhaus befunden hat, von dem sich möglicherweise noch Reste im Boden erhalten haben.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 61 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

² Der Gemeinderat hat bei der Beurteilung von Baugesuchen ein Mitspracherecht, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Er kann im Baubewilligungsverfahren unter den Voraussetzungen von § 64 ZR und wo dies im Zonenreglement ausdrücklich vorgesehen ist, Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten. Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Beschluss des Gemeinderates die entsprechenden Verfügungen.

³ Die Beurteilung der Einpassung und Gestaltung der Bauvorhaben gemäss § 4 - § 6 ZR liegt im Kompetenzbereich des Gemeinderates.

⁴ Für den Vollzug einzelner Vorschriften kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese haben wegleitenden Charakter.

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

§ 62 Beratende kommunale Fachkommission

Zur Beurteilung von Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine beratende Fachkommission im Sinne von § 13 der Gemeindeordnung ein, die mehrheitlich aus Architektur- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Wenn nötig kann diese durch auswärtige unabhängige Fachleute ergänzt werden. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

§ 63 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

*§ 109, 110 RBG
Art. 24c RPG*

§ 64 Ausnahmen allgemeiner Art

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten.

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL

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

Ausnahmen gemäss § 7 Abs.2 RBV.

§ 65 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben.

§ 66 Inkrafttreten, Anpassung

¹ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

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

BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 29. Mai 2007
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 12. Juni 2007
Referendumsfrist: 13. Juni 2007 – 13. Juli 2007
Urnenabstimmung: -----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 30 vom 26. Juli 2007
Planaufgabe vom 30. Juli 2007 – 31. August 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:



20.11.2007

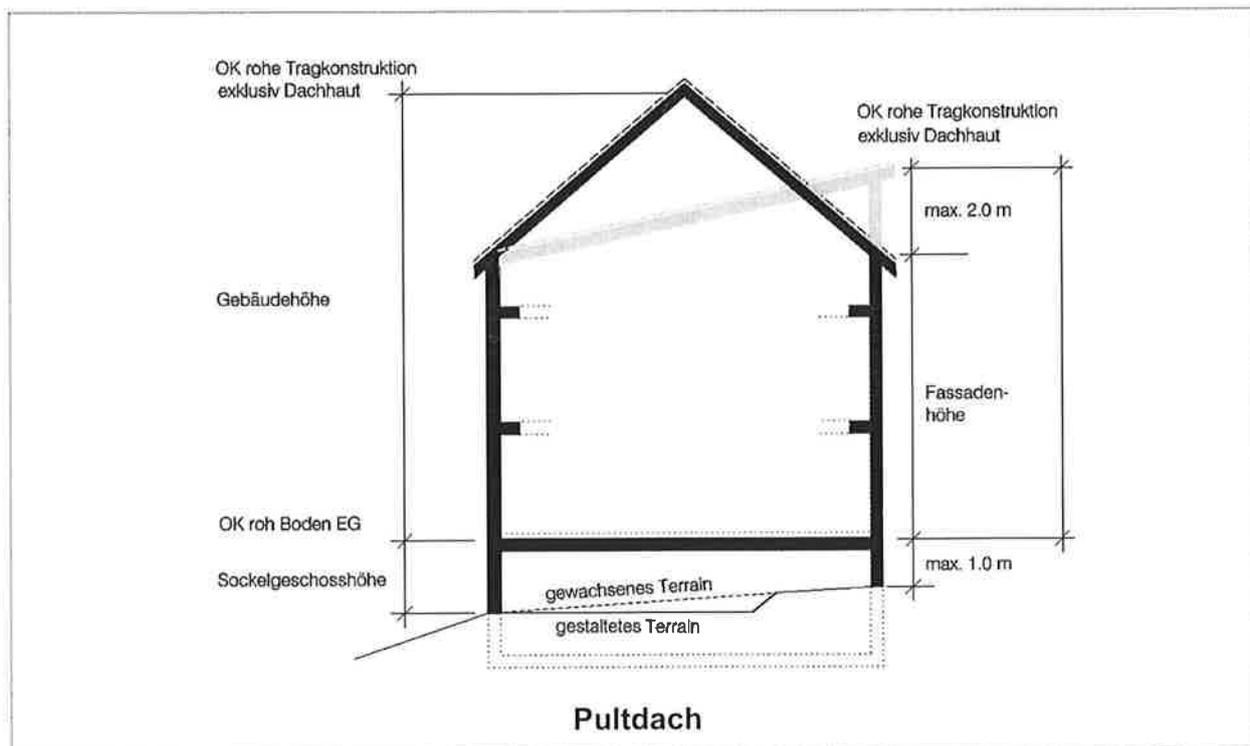
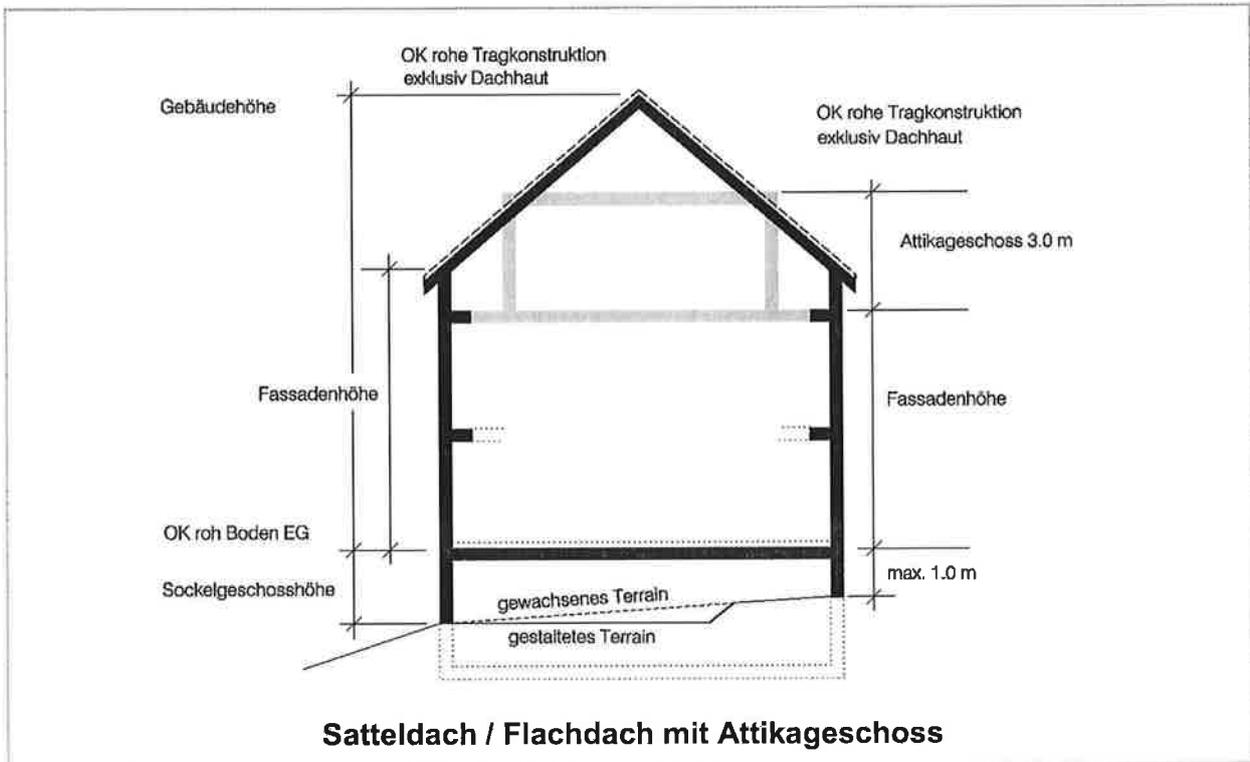
Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ²⁰⁵ vom **19. Feb. 2008**
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 8. vom ...21..2..08...

Der Landschreiber:

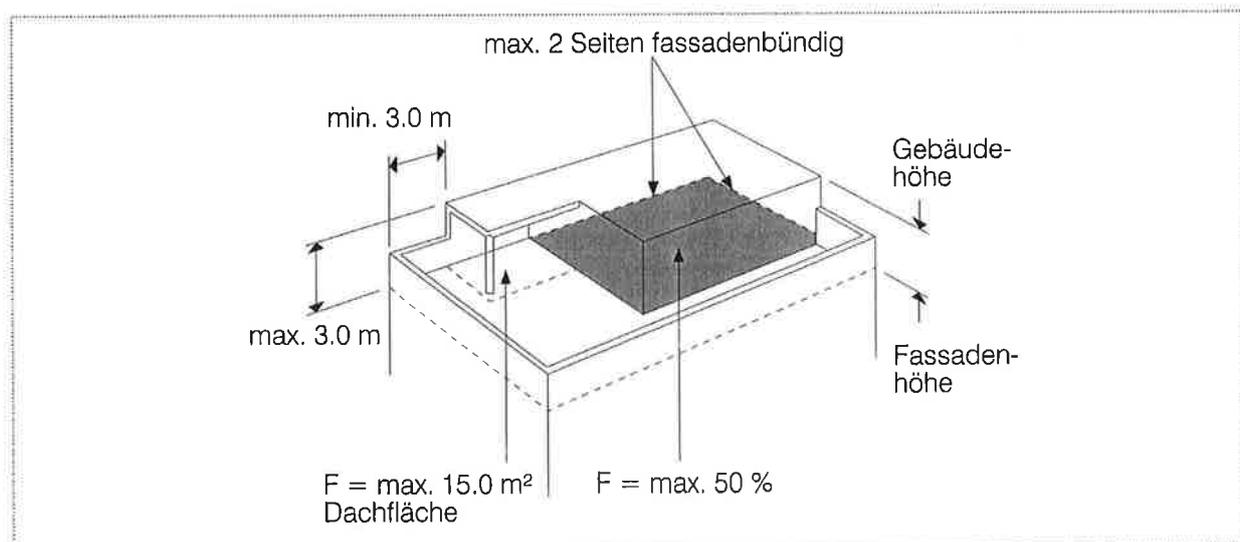
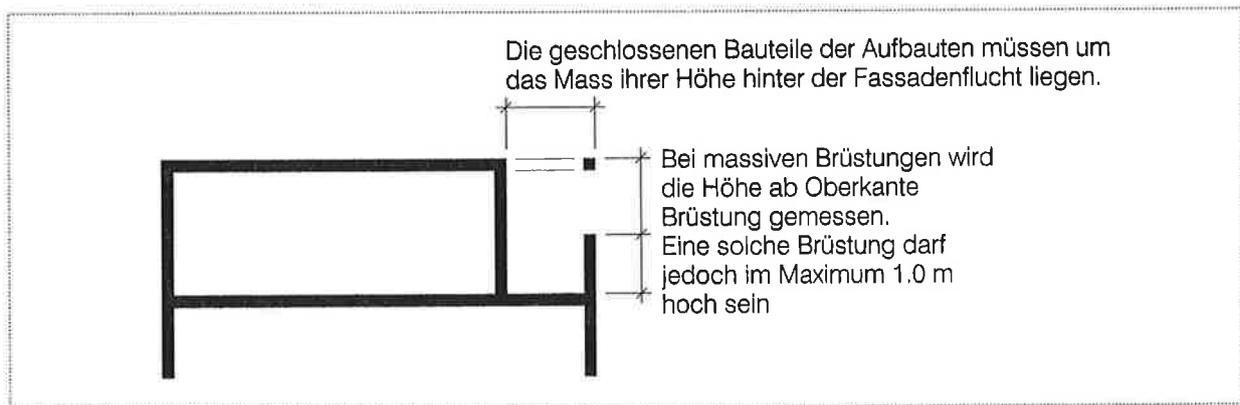
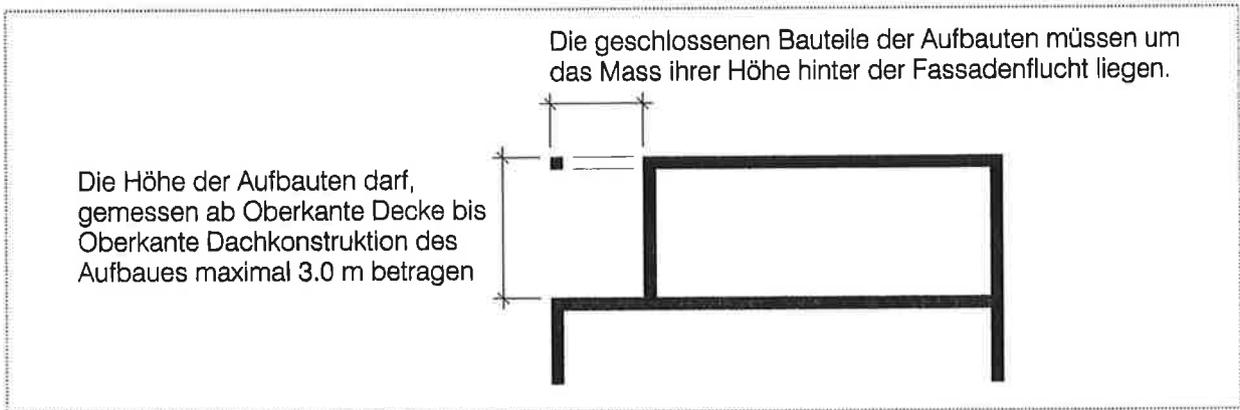


**Prinzipskizze zum Gebäudeprofil
(§§ 17-21 ZR)**



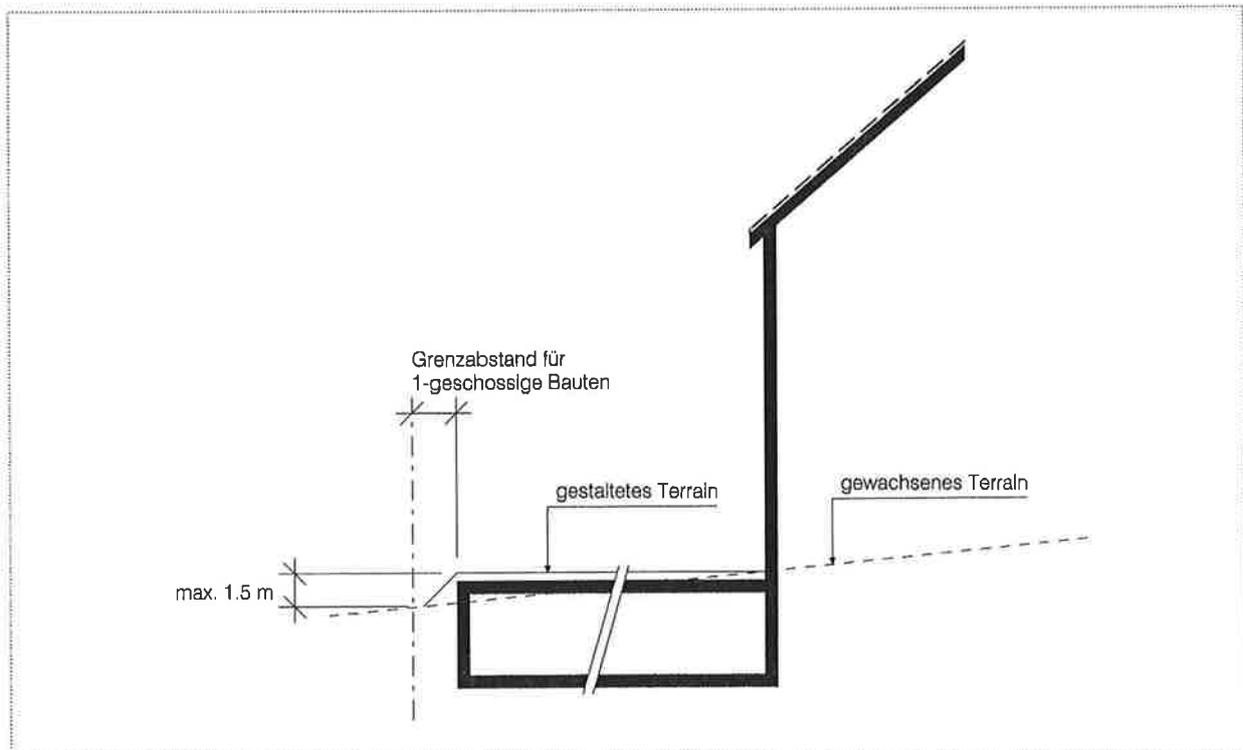
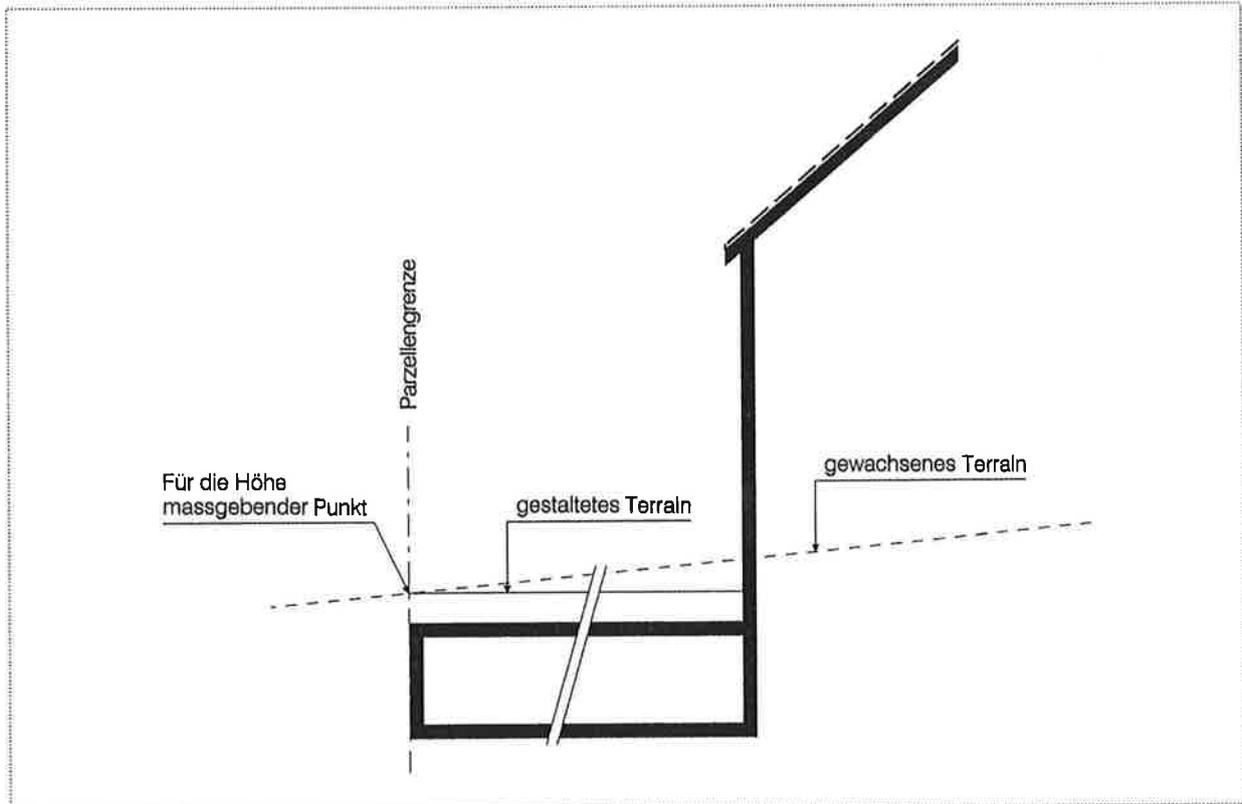
Prinzipskizzen Aufbauten auf Flachdächern / Attikageschossen

§ 27 ZR



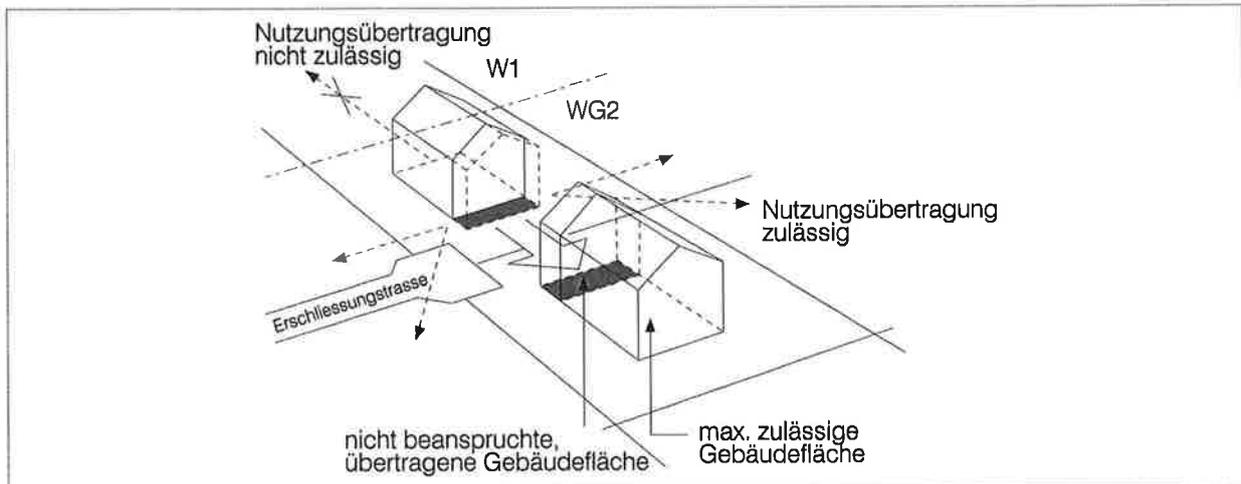
Prinzipskizzen zur Überdeckung von unterirdischen Garagen

§§ 11, 23, 33 ZR

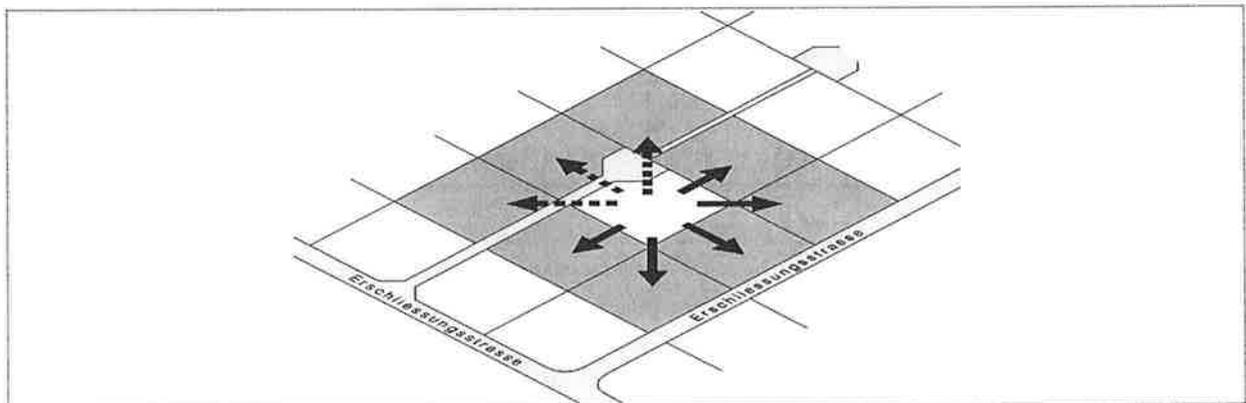


Prinzipskizzen zur Nutzungsübertragung

§ 12 ZR



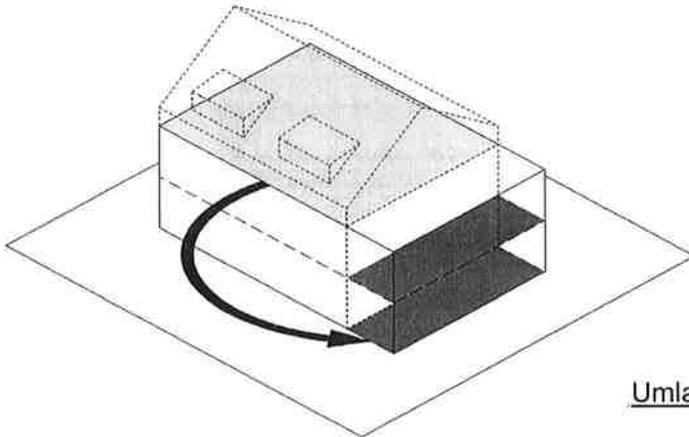
Zulässige Nutzungsübertragung auf benachbarte Grundstücke



- ordentliche Nutzungsübertragung
- > Nutzungsübertragung in Beachtung des räumlichen Zusammenhanges

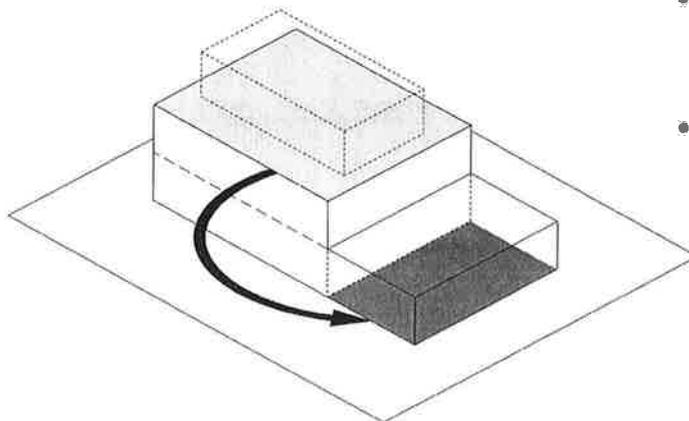
Prinzipskizzen zur Nutzungsumlagerung

§ 13 ZR



Umlagerung nutzungsfreie Dachgeschosse:

- Nutzflächenzuschlag: 50 % der durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierten Nutzfläche.
- Abweichungen von der Bebauungsziffer (BZ) dürfen eine maximale BZ von 35 % nicht überschreiten.



Dachformen / Dachgestaltung

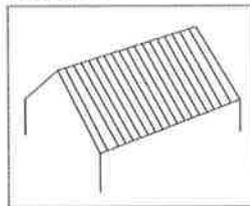
§ 25 / § 46 ZR

Dachformen

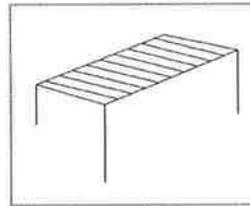
(nicht abschliessend illustriert)

Prinzipskizzen Hauptformen

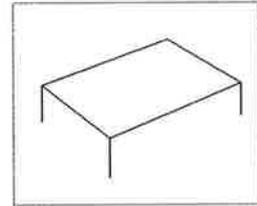
Satteldach



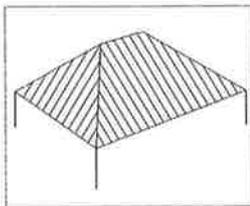
Pultdach



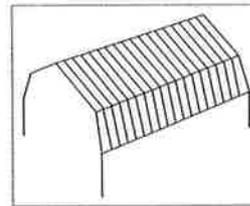
Flachdach



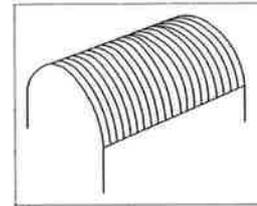
Walmdach



Mansarddach

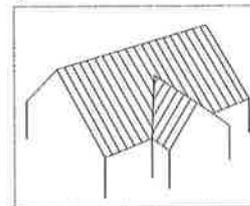


Tonnendach

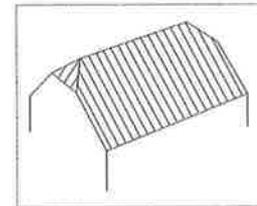


Prinzipskizzen Unterformen

Satteldach mit deutlich abgesetztem Widerkehr



Krüppelwalmdach



Dachgestaltung / Firstanordnung

