

Gemeinde Titterten

Zonenreglement Siedlung

Proj.Nr. 014.05.0546

22.04.2010

SUTTER
Ingenieur- und Planungsbüro AG

Hooland 10, 4424 Arboldswil
Rufsteinweg 1, 4410 Liestal

Tel. 061 935 10 20 Fax 935 10 21
Tel. 061 935 10 20 Fax 935 10 51

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ERLASS	4
EINLEITUNG	4
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	4
ZONENTABELLE	5
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	5
ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	6
1.1 Bauliche Nutzung	6
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	6
Art. 4 Bebauungsziffer	6
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	7
1.2 Gebäudeprofil	7
Art. 6 Gewachsenes Terrain	7
Art. 7 Geschosszahl	7
Art. 8 Fassadenhöhe	8
Art. 9 Gebäudehöhe	8
Art. 10 Abgrabungen am Gebäude	8
Art. 11 Versetzte Geschosse	9
Art. 12 Höhere Bauteile	9
Art. 13 Gebäuelänge	9
Art. 14 Schwierige topographische Verhältnisse	9
Art. 15 Dachform	9
1.3 Umgebungsgestaltung	9
Art. 16 Geländeänderungen	9
Art. 17 Naturnahe Gestaltung	10
Art. 18 Lagerplätze	10
Art. 19 Reklameeinrichtungen	10
Art. 20 Stützmauern und Einfriedigungen	10
1.4 Weitere Vorschriften	11
Art. 21 Immissionsschutz	11
Art. 22 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	11
Art. 23 Quartierplanung	12
Art. 24 (Aufgehoben)	12
Art. 25 Parkierung	12
BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN	13
1.5 Kernzone	13
Art. 26 Nutzungsart	13
Art. 27 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	13
Art. 28 Abbrüche	13
Art. 29 Gebäudekategorien	13
Art. 30 Geschützte Bauten	14
Art. 31 Erhaltenswerte Bauten	14
Art. 32 Übrige Bauten	14
Art. 33 Dachform	14
Art. 34 Dachgestaltung	15
Art. 35 Vorplatzbereich	16

Art. 36	Garagerampen, Abgrabungen, Terrainveränderungen	16
Art. 37	Grenzabstände	16
Art. 38	Gestaltungsrichtlinien	16
1.6	Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	17
Art. 39	Nutzungsart in Wohnzonen	17
Art. 40	Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	17
Art. 41	Dachform	17
Art. 42	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	18
1.7	Gewerbebezonen	18
Art. 43	Nutzungsart	18
Art. 44	Grüngürtel Gewerbezone	18
1.8	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	19
Art. 45	Nutzungsart	19
Art. 46	Vorschriften	19
1.9	Naturschutzeinzelobjekte	19
Art. 47	Schutzziel, Zweck	19
Art. 48	Schutzvorschriften	20
1.10	Archäologische Schutzobjekte	20
Art. 49	Schutzziel, Beschreibung	20
Art. 50	Schutzvorschriften	20
SCHLUSSBESTIMMUNGEN		21
Art. 51	Vollzug	21
Art. 52	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	21
Art. 53	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	21
Art. 54	Aufhebung früherer Beschlüsse	21
Art. 55	Inkrafttreten	21
BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG		22
BEILAGEN		23
Erläuterungsskizze zulässige Dachformen für Hauptbauten (zu Art. 15, 33 und 41)		23
Erläuterungsskizze zu „geringfügig in Erscheinung treten“ (Art. 4, Buchstabe e und f)		24
Erläuterungsskizze zu Abgrabungen am Gebäude (zu Art. 10)		24
Erläuterungsskizze Wiederkehr Kernzone (zu Art. 33 Abs 2)		25
Erläuterungsskizze Dachaufbauten W- und WG-Zone (zu Art. 42 Abs 1)		25

ERLASS

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

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der Verordnung zum RBG vom 27. Oktober 1998. Diese unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglementes. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG und der Verordnung zum RBG (RBV) verwiesen.

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

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 unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte.

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 in der Beilage enthaltenen Skizzen dienen zur Erläuterung und sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

ZONENTABELLE

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone	Wohnzone	Wohn-/ Geschäftszone	Gewerbezone
Zonenbezeichnung	K	W	WG	G
Maximal zulässige Vollgeschosszahl (siehe Art. 7)	2	frei	frei	frei
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	Art. 43
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4)	50	28	28	frei
Maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 8)	8.0	7.0	7.0	frei
Maximale Fassadenhöhe für Nebenbauten in m ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 8)	3.5	3.5	3.5	
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 9)	15.5	11.0	11.0	10.0
Maximale Gebäudehöhe für Nebenbauten in m ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 9)	5.5	5.5	5.5	
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 13)	frei	25.0	30	frei
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptbauten (siehe Art. 15)	Satteldach min 40° Art. 33	Sattel-, Walm-, Pulldach min 25° Art. 41	Sattel-, Walm-, Pulldach min 25° Art. 41	frei
Zulässige Dachform für Nebenbauten (siehe Art. 15)	frei Art. 33	frei Art. 41	frei Art. 41	frei
Dachaufbauten	zulässig Art. 34	zulässig Art. 42	Zulässig Art. 42	zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 22)	III	II	II	III
Spezifische Reglementsartikel	Kapitel 1.5	Kapitel 1.6	Kapitel 1.6	Kapitel 1.7

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1.1 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

4

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

Art. 4 Bebauungsziffer

1

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel 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 1.0 m Ausladung;
- d. Aussentreppen ohne Haupteintrittstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw;
- e. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten. (Siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 46 Abs. 3 RBV

⁴ § 47 Abs 1 RBV

- f. in den Hang gebaute Bauteile von nicht Wohnzwecken dienenden Nebenbauten, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen. (Siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

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.

1.2 Gebäudeprofil

Art. 6 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.⁶

Art. 7 Geschosszahl

1

Die Anzahl zulässiger Geschosse in den Zonen W, WG, und G ergibt sich aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (RBV § 74).

2

In der Kernzone sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Als Vollgeschosse gelten hier alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten.

⁵ § 50 RBV

⁶ § 8 RBV

Art. 8 Fassadenhöhe

1

Für Hauptbauten wird die Fassadenhöhe gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Terrainpunkt bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren).

2

Für nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebengebäude wird die Fassadenhöhe gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Terrainpunkt.

3

Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.

Art. 9 Gebäudehöhe

1

Für Hauptbauten wird die Gebäudehöhe gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Terrainpunkt bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

2

Für nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebengebäude wird die Gebäudehöhe gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Terrainpunkt.

3

Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.

Art. 10 Abgrabungen am Gebäude

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) über den ganzen Gebäudeumfang zulässig. Dabei dürfen die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen, gemessen ab abgegrabenem Terrain, nicht überschritten werden. Dementsprechend verschiebt sich der massgebende Terrainpunkt auf das Niveau des abgegrabenen Terrains.

2

Für Garagezufahrten und Eingänge darf die Abgrabungstiefe auf maximal 3.0 m erweitert werden. Dabei bleibt der massgebende Terrainpunkt für die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen gemäss Absatz 1 unverändert (maximal 2.0 m unter dem gewachsenen Terrain). Die Gesamtlänge der Abgrabungen für Garagezufahrten und Eingänge darf 1/3 des Gebäudeumfanges nicht überschreiten.

3

Abgrabungen in der Kernzone können durch die spezifischen Bestimmungen zur Kernzone (Kapitel 1.5, insbesondere Art. 36) eingeschränkt oder verhindert werden.

Art. 11 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 massgebenden Terrainpunkt gemessen.

Art. 12 Höhere Bauteile

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

Art. 13 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.

Art. 14 Schwierige topographische Verhältnisse

Bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbau der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisationstechnischen Gründen können bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Abgrabungen am Gebäude Ausnahmen im Sinne § 7 RBV bewilligt werden.

Art. 15 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Kapitel 0) und den spezifischen Dachformbestimmungen zu den einzelnen Zonen.

2

Als Nebenbauten gelten nicht dem Wohnzweck dienende, freistehende oder angebaute Bauten und Gebäudeteile.

1.3 Umgebungsgestaltung

Art. 16 Geländeänderungen

1

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

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbe- und Industriezonen unterliegen keiner Restriktion.

Art. 17 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dazu eignen sich folgende Massnahmen:

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

Art. 18 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 unter Einhaltung der Eigentumsgarantie jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 19 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. 20 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.⁷

2

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.⁸

3

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.⁹

⁷ § 92 Abs 1 RBG

⁸ § 92 Abs 2 RBG

4

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.¹⁰

5

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹¹ (§ 80 und 81 EG ZGB)

6

Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.¹² Dabei muss § 99 RBG berücksichtigt werden.

1.4 Weitere Vorschriften

Art. 21 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹³

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.¹⁴

Art. 22 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

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)
Kernzonen	K	III
Wohn-/Geschäftszonen	WG	II
Wohnzonen	W	II
Gewerbezone	G	III

⁹ § 92 Abs 3 RBG

¹⁰ § 92 Abs 4 RBG

¹¹ § 92 Abs 5 RBG

¹² §120 Buchstabe e. RBG; § 92 Buchstabe c. RBV

¹³ § 87 Abs 1 RBG

¹⁴ § 87 Abs 2 RBG

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	ÖW	Friedhof	II
	ÖW	Übrige	III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes			III

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

Art. 23 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 des vereinfachten Verfahrens gemäss § 42 RBG vom Gemeinderat erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Maximal zulässige Bebauungsziffer: K: 50 %; W: 32 %; WG: 32 %
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann nicht abgewichen werden.
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Massnahmen für den ökologischen Ausgleich (Umgebungsplan)
- Gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild

Art. 24 (Aufgehoben)

Art. 25 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV.¹⁵

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁶

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.¹⁷

¹⁵ § 70 Abs 1 RBV

¹⁶ § 70 Abs 2 RBV

¹⁷ § 70 Abs 3 RBV

BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN

1.5 Kernzone

Art. 26 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.¹⁸

2

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen sowie Landwirtschaftsbetriebe ohne industrielle Zucht- und Mastbetriebe.

Art. 27 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

Zum Schutz des Ortsbildes ist anzustreben, die in der Kernzone vorhandenen typischen Hofstattbereiche, Baumgärten und Vorgärten als Freiraum zu erhalten.

3

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. 28 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.¹⁹

Art. 29 Gebäudekategorien

1

Die bestehenden Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien unterteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten

¹⁸ § 22 Abs 1 RBG

¹⁹ § 120 Abs 2 RBG

- 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. An diesen Bauten oder Bauteilen sind Veränderungen jeglicher Art nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 30 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.

Art. 31 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 richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

Art. 32 Übrige Bauten

1

Den übrigen, im Zonenplan nicht speziell gekennzeichneten Bauten kommt keine historische Bedeutung zu. Diese haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

2

Bei Renovationen und Umbauten ist soweit erforderlich eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

3

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann vom vorhandenen Gebäudeumriss und den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

4

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

Art. 33 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

In die Kategorie Satteldach gehört auch:

- Satteldach mit Wiederkehr

2

Bei Satteldächern mit Wiederkehr muss die Trauflänge des Hauptdaches mindestens die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der Wiederkehrfirst muss mindestens 1.0 m tiefer als der Hauptfirst liegen.

3

Die freie Dachform für nicht dem Wohnzweck dienende Nebenbauten beschränkt sich auf eingeschossige, freistehende oder angebaute Gebäudeteile und Bauten.

Art. 34 Dachgestaltung

1

Bezüglich Dachgestaltung (Material, Farbe, Firstrichtung, etc.) sowie Zulässigkeit, Gestaltung und Abmessungen der Dachelemente (Aufbauten, Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen, Dacheinschnitte, etc.) sind die „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ (ARP, Okt. 1993) und die „Wegleitung Ortskernplanung“ (ARP, Dez. 2002) massgebend.

2

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonieren und sich dem Dorfbild anpassen. Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken. Pultdächer auf Nebenbauten sind nur in der vom Hauptgebäude abgeschleppten Form zulässig.

3

Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen:

- Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild.
- Feingliederige Konstruktion wählen.
- Pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten zugelassen.
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination Dachflächenfenster und andere Dachaufbauten ist nicht zulässig.
- Sonnenkollektoren, Parabolantennen, etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4

Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- Überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: max. 2.5 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 0.3 m²

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

5

Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

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. Von der im Zonenplan eingezeichneten Abgrenzung kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn der Vorplatzbereich grundsätzlich und sinngemäss freigehalten wird und damit eine gute Lösung für das Ortsbild erreicht wird.

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, nicht versiegelte Natursteinpflasterungen und dergleichen.

4

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.

5

Einfriedigungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen

6

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

Art. 36 Garagerampen, Abgrabungen, Terrainveränderungen

Veränderungen und Abgrabungen am gewachsenem Terrain sowie Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Dabei sind im Strassenbild sichtbare Rampen und Abgrabungen nicht zulässig.

Art. 37 Grenzabstände

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

Art. 38 Gestaltungsrichtlinien

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Verkehrs- und Parkieranlagen, Plätze, Grünflächen, etc.) und dem Privatreal (Vorplätze, Gärten, Hofstattbereich, Gebäude- und Fassadengestaltung, etc.).

1.6 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 39 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.²⁰

2

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

Art. 40 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.²¹

2

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

Art. 41 Dachform

(Siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

In die Kategorie Sattel- Walm- und Pultdach gehören auch:

- Satteldach mit Wiederkehr
- Kreuzgiebelartige Dachformen
- Krüppelwalmdach
- Abgesetztes Pultdach

2

Die Dachneigung von Schrägdächern darf höchstens 60° betragen.

3

Bei Flachdächern auf Nebenbauten gilt die zulässige Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe.

4

Bei hangparallelen Pultdächern muss der Pultfirst die zulässige Gebäudehöhe einhalten. Bei nicht hangparallelen Pultdächern darf der talseitige Pultfirst um 2.00 m höher sein als die zulässige Fassadenhöhe.

5

Beim abgesetzten Pultdach darf der Absatz höchstens 1.50m hoch sein (vertikaler Abstand zwischen Oberkante roher Dachkonstruktion).

²⁰ § 21 Abs 1 RBG

²¹ § 21 Abs 2 RBG

Art. 42 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern (Siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Die Frontflächen von Dachaufbauten dürfen die möglichen Fassadenflächen von zulässigen Kreuzgiebeldachformen nicht überschreiten.

2

Dacheinschnitte sind soweit erlaubt, wie ein zulässiger Dachaufbau die Dachfläche durchschneidet.

1.7 Gewerbebezonen

Art. 43 Nutzungsart

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.²²

2

Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Einrichtungen und Anlagen.

3

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.²³

4

Für die ökologische Aufwertung sind im Zusammenhang mit neuen Bauten und Gewerbeeinrichtungen die Freiflächen naturnah zu gestalten und ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen.

Art. 44 Grüngürtel Gewerbezone

1

Der im Zonenplan als Grüngürtel eingezeichnete Bereich überlagert die Gewerbezone und dient als Grünanlage und Schutzbepflanzung zwischen Gewerbe- und Wohnzone sowie dem ökologischen Ausgleich. Dieser 5 m breite Bereich ist dauernd vor Überbauung freizuhalten und darf nicht als Lagerplatz verwendet werden.

2

Der Grüngürtel ist naturnah zu gestalten und mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

3

Der an einen Gewerbebetrieb angrenzende Teil des Grüngürtels muss bezüglich Eigentum zum Gewerbeareal gehören und mit der Erstellung von Gewerbebauten verwirklicht und unterhalten werden.

²² § 23 Abs 1 RBG

²³ § 23 Abs 5 RBG

1.8 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 45 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.²⁴

2

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

Art. 46 Vorschriften

1

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

2

Für die ökologische Aufwertung der Freiflächen sind wertvolle Baumbestände und Hecken zu erhalten und zu pflegen. Im Zusammenhang mit neuen Bauten und Anlagen sind mit naturnaher Umgebungsgestaltung auch ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

3

Für erhaltenswerte und geschützte Bauten in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone sinngemäss.

1.9 Naturschutzzeitzobjekte

Art. 47 Schutzziel, Zweck

1

Naturschutzzeitzonen und Naturschutzzeitzobjekte 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.²⁵

2

Die im Zonenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichneten Naturschutzzeitzobjekte und Dorfbrunnen überlagern die dargestellte Grundzone.

²⁴ § 24 RBG

²⁵ § 10 Abs 1 RBV

Art. 48 Schutzvorschriften

1

Naturschutz Einzelobjekte und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

2

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden.

3

Es gelten nachfolgende spezifische Schutz- und Pflegevorschriften:

- Einzelbäume: Erhaltung und Pflege. Keine Abgrabungen im Wurzelbereich. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.
- Feldgehölze, Hecken: Erhaltung und Pflege. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation.
- Trockenmauern: Erhaltung der Mauer als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen.
- Brunnen: Erhaltung und Pflege der Dorfbrunnen an ihrem typischen Standort.

1.10 Archäologische Schutzobjekte

Art. 49 Schutzziel, Beschreibung

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.²⁶

2

Archäologische Schutzzonen kennzeichnen Fundstellen und die Umgebung von Siedlungsresten früherer Kulturen, die aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung sind. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

3

Beschreibung:

- Pos. 1: Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Friedhof Kirche St. Martin
(Koordinaten: 621 010 / 250 100)

Art. 50 Schutzvorschriften

Im Umkreis von 20 m um den Koordinatenpunkt sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Kantonsarchäologie) einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.

²⁶ § 19 RBV

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 51 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 erforderlichen Auflagen berücksichtigen zu können und um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 52 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

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

Art. 53 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.²⁷

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.²⁸

Art. 54 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

Art. 55 Inkrafttreten

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

²⁷ § 109 RBG

²⁸ § 110 RBG

BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG

Gemeinde

Beschlüsse des Gemeinderates:	26.04.2007, 20.08.2009
Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung:	14.06.2007, 23.09.2009
Referendumsfristen:	14.06.2007 bis 14.07.2007, 24.09.2009 bis 24.10.2009
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planaufgaben im Amtsblatt:	Nr. 30 vom 26.07.2007, Nr. 40 vom 01.10.2009
Planaufgaben:	02.08.2007 bis 31.08.2001, 01.10.2009 bis 31.10.2009

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Kanton

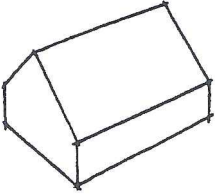
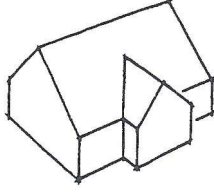
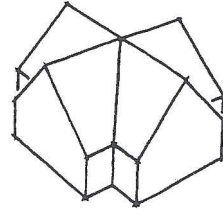
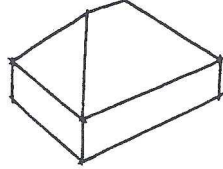
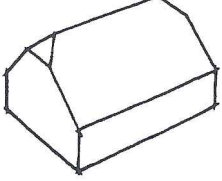

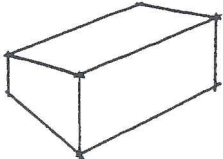
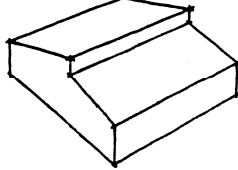
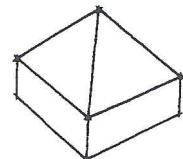
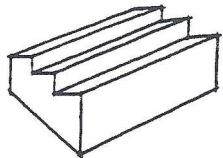
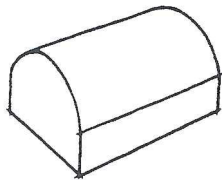
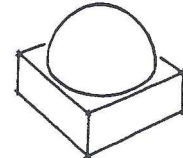
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 97 vom 22. Januar 2008 und
Beschluss Nr. 528 vom 20. April 2010

Publikation der Regierungsratsbeschlüsse in den Amtsblättern
Nr. 4 vom 24. Januar 2008 und
Nr. 16 vom 22. April 2010

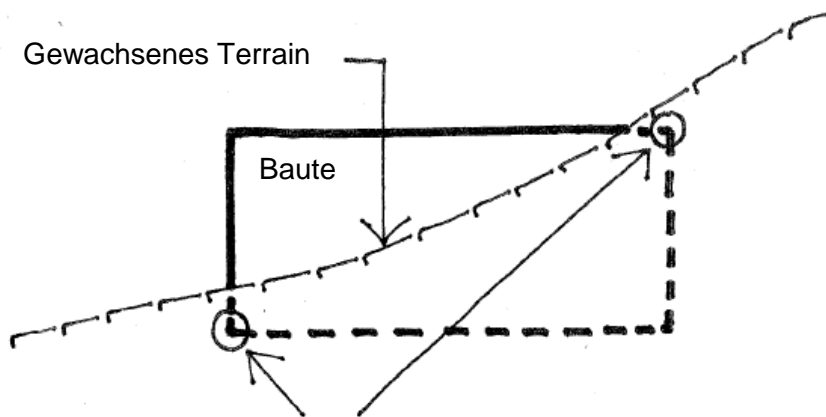
Der Landschreiber:

BEILAGEN

Erläuterungsskizze zulässige Dachformen für Hauptbauten (zu Art. 15, 33 und 41)

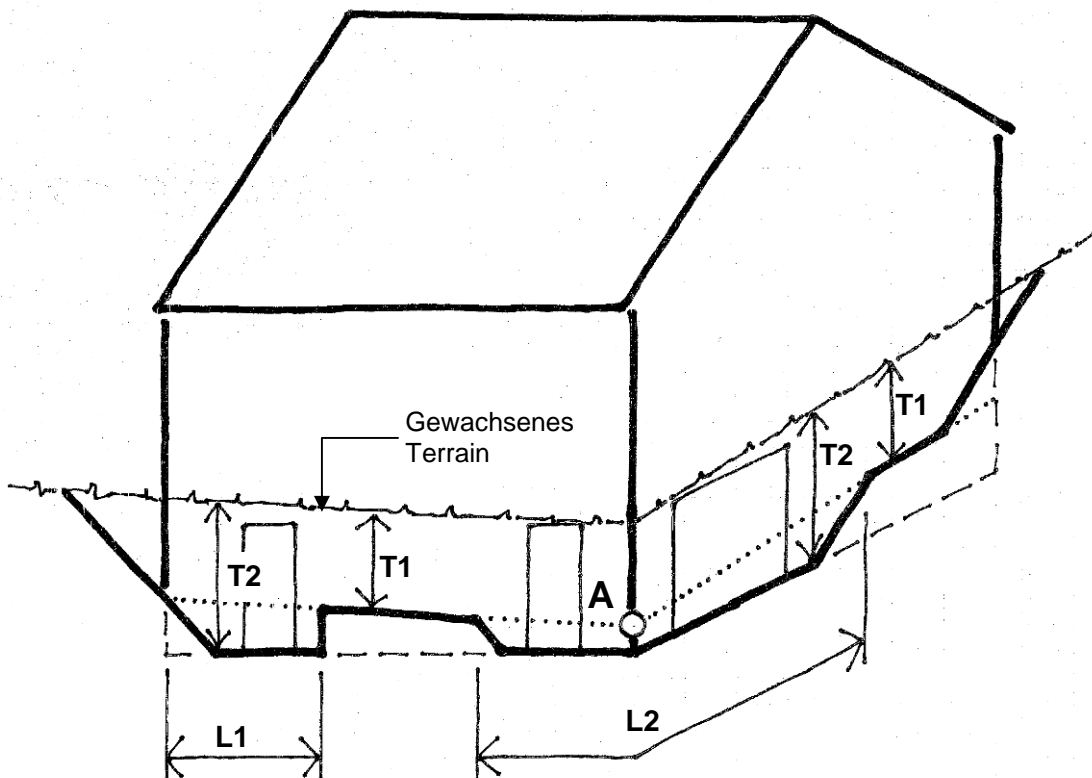
<p>Satteldach</p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>		<p>Satteldach mit Wiederkehr</p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>		<p>Kreuzgiebeldach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>
<p>Walmdach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>		<p>Krüppelwalmdach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>		<p>Flachdach</p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig</p>
<p>Pultdach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>		<p>Abgesetztes Pultdach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig G zulässig</p>		<p>Zeldach</p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig</p>
<p>Sheddach</p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig</p>		<p>Tonnendach</p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig</p>		<p>Kuppeldach</p>  <p>K nicht zulässig W nicht zulässig WG nicht zulässig G zulässig</p>

Erläuterungsskizze zu „geringfügig in Erscheinung treten“ (Art. 4, Buchstabe e und f)



Der talseits tiefste und der bergseits höchste Punkt der Baute müssen unterhalb des gewachsenen Terrains liegen

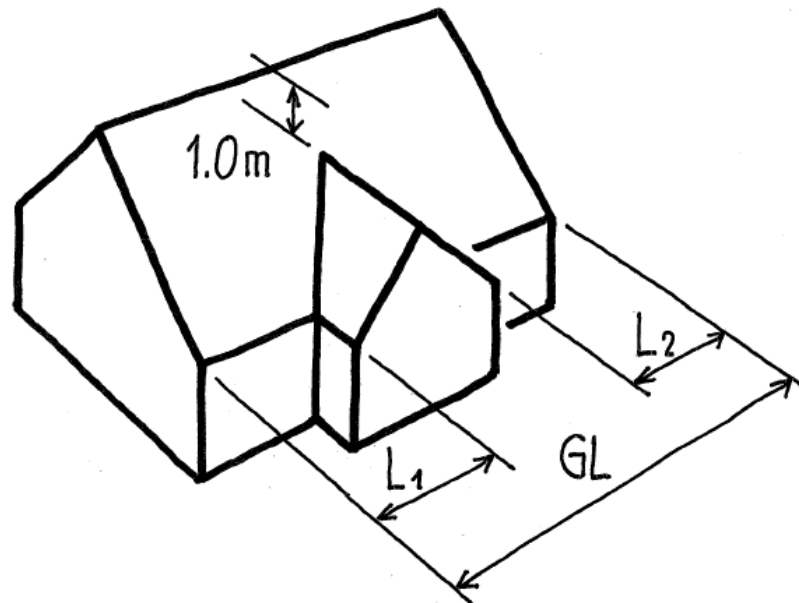
Erläuterungsskizze zu Abgrabungen am Gebäude (zu Art. 10)



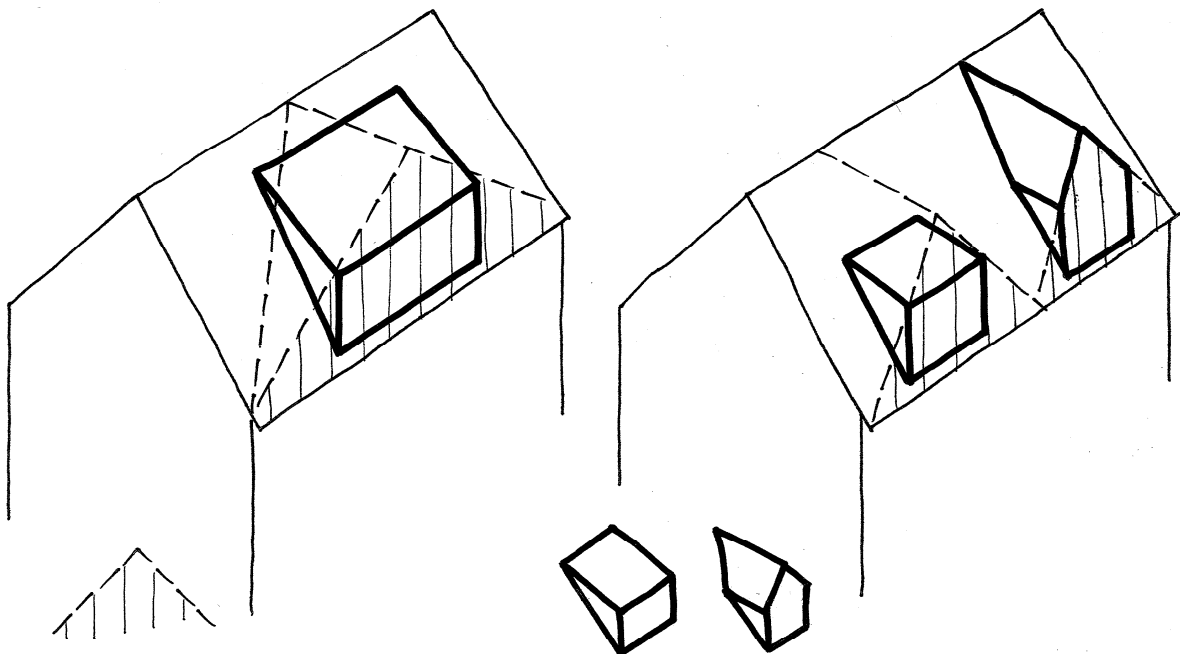
T1 = 2.0 m : Maximale Abgrabungstiefe, zulässig über ganzem Gebäudeumfang

T2 = 3.0 m: Maximale Abgrabungstiefe für Garageneinfahrten und Eingänge, zulässig über einer Gesamtlänge (L1 + L2) von max. 1/3 Gebäudeumfang

A : Massgebender Terrainpunkt für zulässige Fassaden- und Gebäudehöhen

Erläuterungsskizze Wiederkehr Kernzone (zu Art. 33 Abs 2)

Trauflänge (L_1+L_2) min. $\frac{1}{2}$ Gebäudelänge GL
Wiederkehrfirst min. 1.0 m tiefer als Hauptfirst

Erläuterungsskizze Dachaufbauten W- und WG-Zone (zu Art. 42 Abs 1)

Mögliche Fassadenflächen
Kreuzgiebeldächer

Zulässige Dachaufbauten