

Kanton Basel-Landschaft  
Gemeinde Zeglingen



Zonenvorschriften Siedlung

## **Zonenreglement Siedlung**

---

*Erstbeschluss RRB Nr. 160 vom 6. Februar 2007*

### **Nachführungsreglement**

Nachführung Stand RRB Nr. 1722 vom 06.12.2016 (Mutation "Gefahrenzonen")

# Aufbau des Reglementes als Beispiel

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

**Beispiel**



**Beispiel**



## § 33 Wohnzone W2

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

§ 21 Abs. 1 RBG

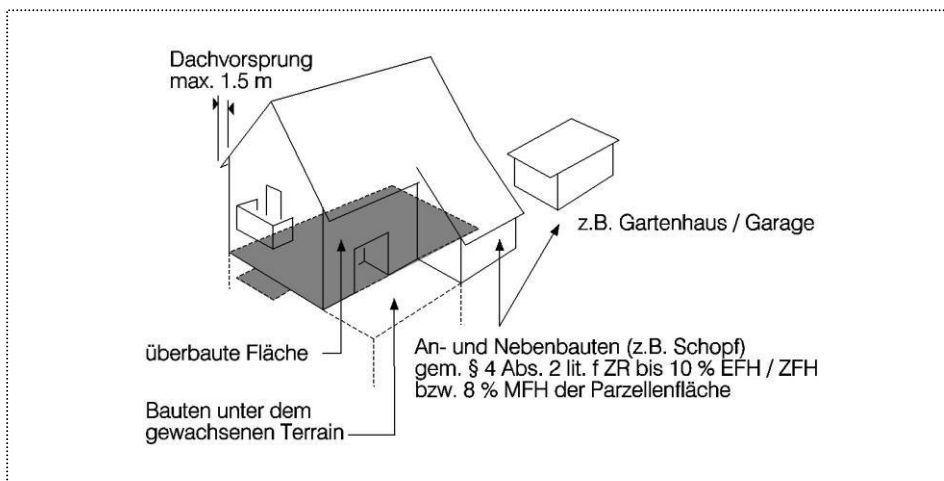
<sup>2</sup> Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

Linke Seite für:

## Prinzipskizzen

Prinzipskizzen sind Visualisierungen der Reglementsbestimmungen und haben keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

**Beispiel**



## Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ArchG	Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten vom 11. Dezember 2002
ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
GwSG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (BL)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A. Erlass</b>	<b>1</b>
<b>B. Einleitung</b>	<b>1</b>
§ 1    Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2    Rechtliche Wirkung	1
<b>C. Allgemeine Vorschriften</b>	<b>2</b>
<b>C.1 Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>2</b>
§ 3    Parzellenfläche für die bauliche Nutzung	2
§ 4    Bebauungsziffer (BZ)	2
§ 5    Gewachsenes Terrain (RBV § 8)	3
§ 6    Grenzabstände (Auszug aus RBG § 90)	3
§ 7    Ermittlung des Gebäudeprofils	4
§ 8    Vollgeschosszahl	5
§ 9    Nutzungsübertragung	5
<b>C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten</b>	<b>5</b>
§ 10   Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	5
§ 11   Dachformen / Dachgestaltung	5
§ 12   Dachaufbauten und Dacheinschnitte	6
§ 13   Attikageschosse auf Flachdächern	6
§ 14   Antennenanlagen	6
<b>C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung</b>	<b>6</b>
§ 15   Umgebungsplan	6
§ 16   Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 17   Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen	7
§ 18   Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	7
<b>C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen</b>	<b>8</b>
§ 19   Quartierplanungen	8
§ 20   Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	8
<b>D. Zonenspezifische Bestimmungen</b>	<b>10</b>
<b>D.1 Zonentabelle</b>	<b>10</b>
§ 21   Nutzungszonenvorschriften im Überblick	10

<b>D.2 Kernzone</b>	11
§ 22 Kernzone K2	11
§ 23 Allgemeine Vorschriften innerhalb der Kernzone	11
§ 24 Architektonische Gestaltung in der Kernzone	12
§ 25 Gebäudekategorien	12
§ 26 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen	13
§ 27 Geschützte Bausubstanz	13
§ 28 Erhaltenswerte Bauvolumen	13
§ 29 Übrige Bauten	14
§ 30 Gestaltungsbaulinie	14
§ 31 Vorplatzbereich	14
§ 32 Dachformen und Dachaufbauten in der Kernzone	14
<b>D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen</b>	15
§ 33 Wohnzone W2	15
§ 34 Wohn- / Geschäftszone WG2	16
§ 35 Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2	16
<b>D.4 Gewerbezone</b>	16
§ 36 Gewerbezone	16
§ 37 Dachbegrünung	16
<b>D.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen</b>	17
§ 38 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	17
<b>D.6 Schutzzonen und Schutzobjekte</b>	17
§ 39 Ortsbildschutz	17
§ 40 Uferschutzzone	17
§ 41 Grünzone	18
§ 42 Schutzbepflanzung	18
§ 43 Erhaltenswerte Einzelobjekte	18
§ 43a Gefahrenzonen allgemein	19
§ 43b Gefahrenzone Überschwemmung	19
§ 43c Gefahrenzone Rutschung	19
<b>E. Schlussbestimmungen</b>	20
§ 44 Vorinformation und Vorabklärungen	20
§ 45 Beratende Kommission	20
§ 46 Vollzug	20
§ 47 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	21
§ 48 Ausnahmen allgemeiner Art	21
§ 49 Aufhebung früherer Beschlüsse	21
§ 50 Übergangsregelung	22
§ 51 Inkrafttreten, Anpassung	22
<b>F. Beschlüsse</b>	23



## 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 Zeglingen das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

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

## B. EINLEITUNG

### § 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

#### <sup>1</sup> Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- dem Zonenplan Siedlung 1:1000
- dem Zonenreglement Siedlung

#### <sup>2</sup> Zweck

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

#### <sup>3</sup> Geltungsbereich

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

*Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.*

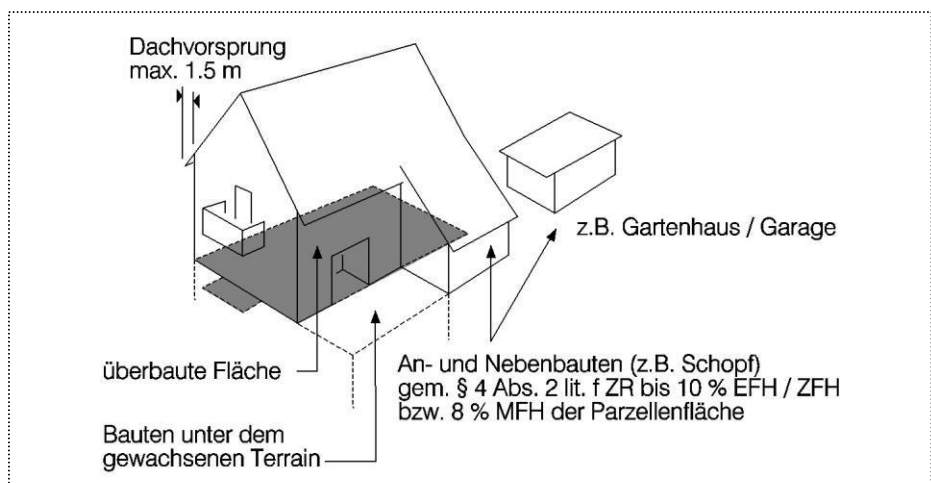
### § 2 Rechtliche Wirkung

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

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

*Diese Bestandteile sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet (siehe § 46 Abs. 3 ZR).*

**Bebauungsziffer**





## C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### C.1 Allgemeine Bauvorschriften

#### § 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung

##### <sup>1</sup> **Massgebende Parzellenfläche**

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

§ 46 Abs. 1 RBV

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat entscheidet über den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung.

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

§ 50 Abs. 1 RBV

<sup>4</sup> *Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone liegen, dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.*

§ 46 Abs. 2 RBV

<sup>5</sup> Parzellenteile innerhalb des Siedlungsperimeters, die von einer an eine Bauzone angrenzenden oder überlagernden Uferschutzzone belegt sind, werden in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen.

#### § 4 Bebauungsziffer (BZ)

##### <sup>1</sup> **Definition**

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

RBV § 47 Abs. 1

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

##### <sup>2</sup> **Nutzungsfreie Bauten und Bauteile**

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

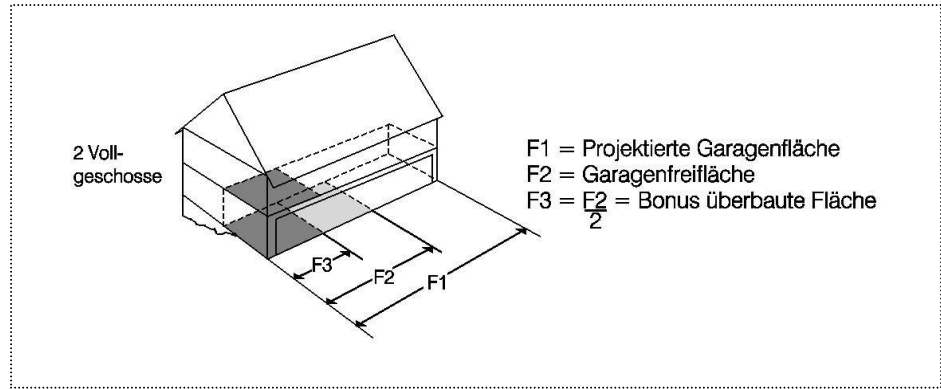
RBV § 47 Abs. 2

- a) Nicht begehbare, vorspringende Dächer bis zu max. 1.5 m Ausladung.
- b) Aussentreppen ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Pergolen, ungedeckte Sitzplätze usw.
- c) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern.
- d) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm.
- e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain bzw. in den Hang gebaut, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.

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

*Bebauungsziffer  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

Freifläche für Garagen



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

- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH)  
bis max. 10 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 50 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Bei Mehrfamilienhäusern (MFH)  
bis max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 20 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohnung.

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

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

*Freifläche für Garagen  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

## § 5 Gewachsenes Terrain (RBV § 8)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 Grenzabstände (Auszug aus RBG § 90)

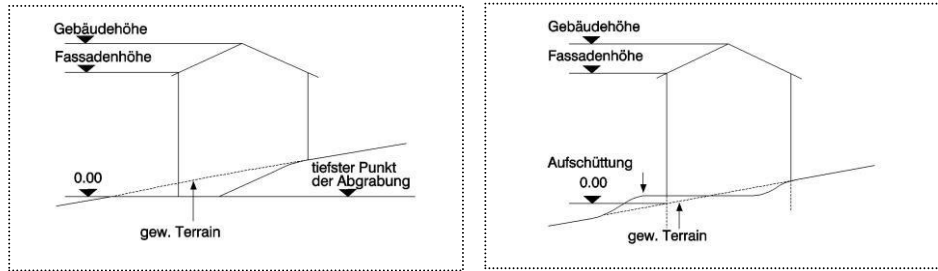
<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassadenaussenfläche und Grundstücksgrenze

<sup>2</sup> Fassaden mit oder ohne Öffnung müssen entsprechend ihrer Länge und Geschosshöhe folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:

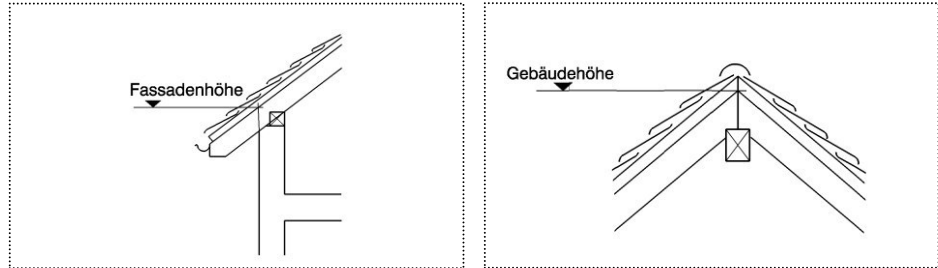
	Fassadenlänge	Geschosshöhe				
		1	2	3	4	5
bis	6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
über	6 – 12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
über	12 – 24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
über	24 – 36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

*Weiter Bestimmungen siehe RBG § 90 ff. und RBV § 52 ff.*

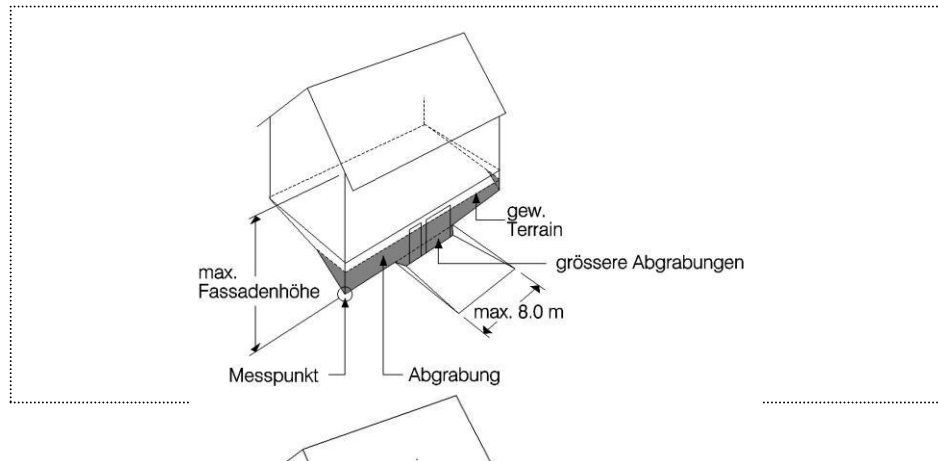
**Fassaden- / Gebäudehöhe**



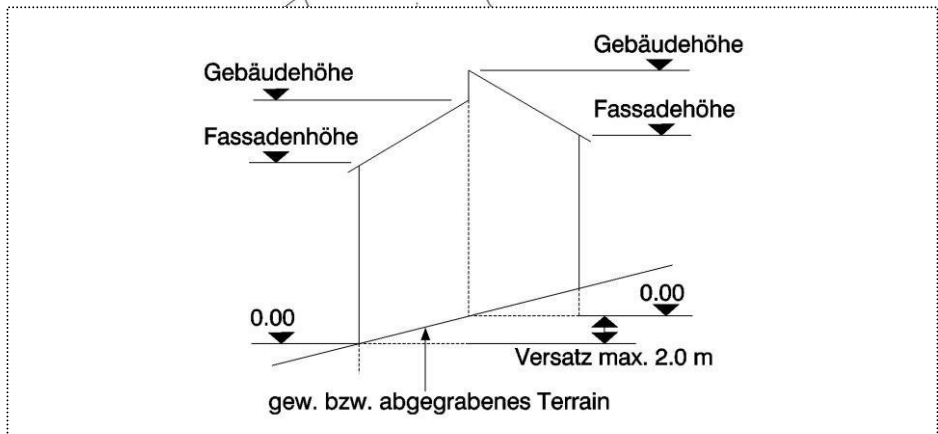
**Messpunkte**



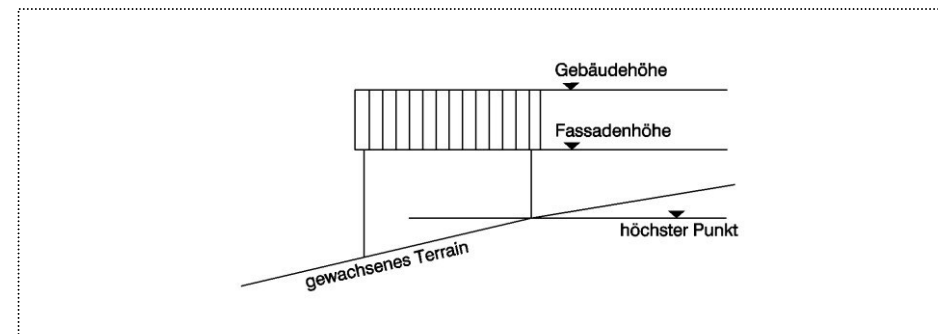
**Abgrabungen am Gebäude**



**Versetzte Geschosse**



**Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten**



## § 7 Ermittlung des Gebäudeprofils

### <sup>1</sup> Fassadenhöhe (Masse siehe ZR § 21)

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. dem abgegrabenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante des Sparrens (rohe Dachkonstruktion, exkl. Dachhaut). Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 2.0 m erhöht werden.

*Fassadenhöhe  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

### <sup>2</sup> Gebäudehöhe (Masse siehe ZR § 21)

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

In den Gewerbebezonen wird die Gebäudehöhe an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

*Gebäudehöhe  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

### <sup>3</sup> Abgrabungen am Gebäude

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

*Abgrabungen sind in Beachtung einer ästhetischen Geländeeinpassung vorzunehmen.*

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

*Abgrabungen  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

### <sup>4</sup> Versetzte Geschosse

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

*Versetzte Geschosse  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

### <sup>5</sup> Erhöhte Bauteile

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

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

### <sup>6</sup> Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten

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

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

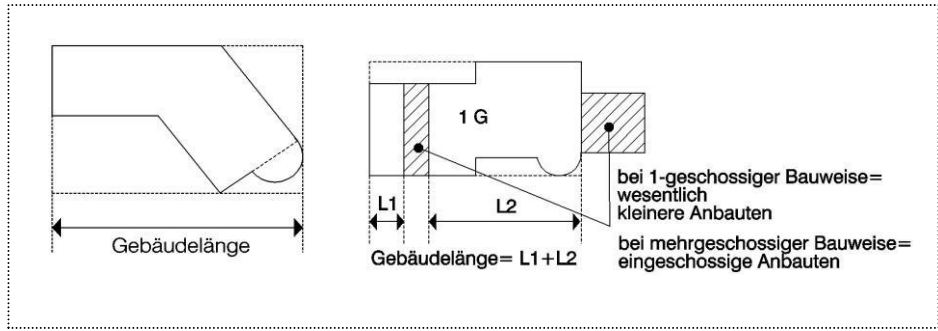
*Fassadenhöhe / Gebäudehöhe Nebenbauten  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

### <sup>7</sup> Gebäudelänge

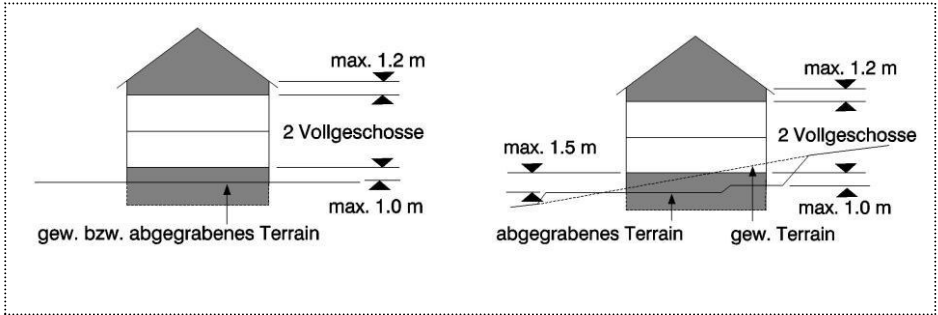
Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten in der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der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

*Gebäudelänge  
⇒ Prinzipskizze siehe Seite 5 nebenstehend*

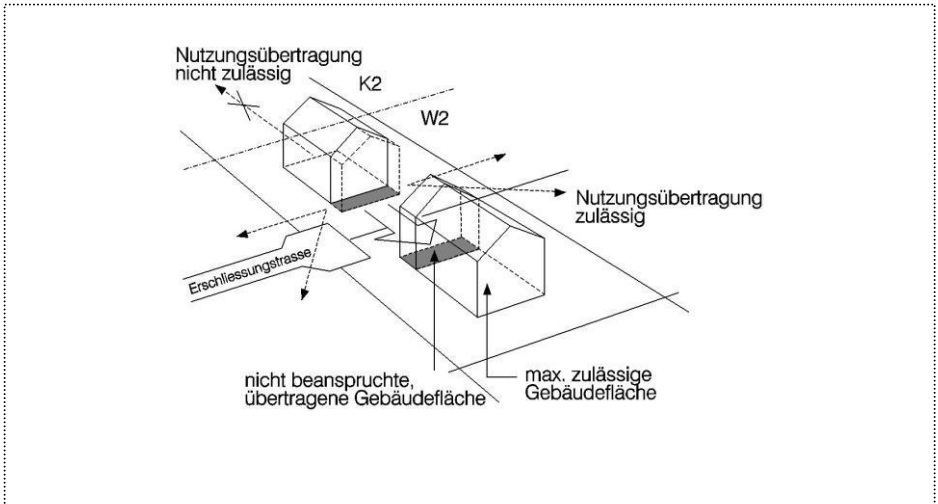
**Gebäudelänge**



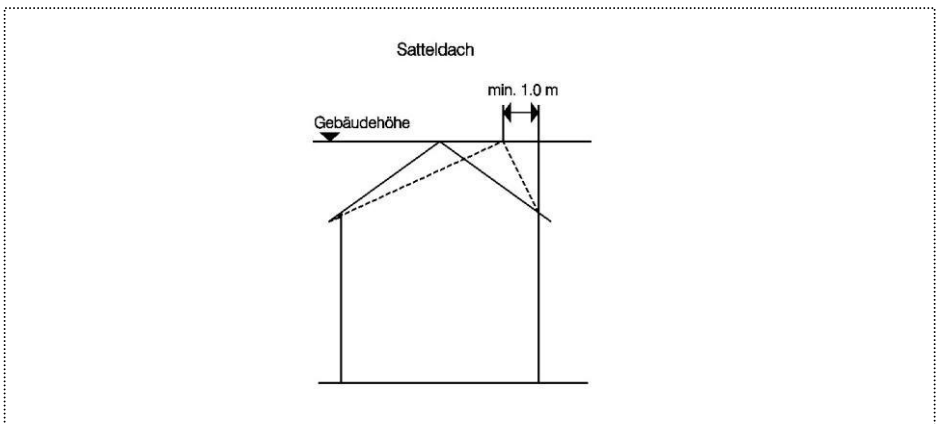
**Vollgeschosszahl**



**Nutzungsübertragung**



**Firstanordnung**



## § 8 Vollgeschosszahl

Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten bei Steildächern Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt. Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Kniestockhöhe maximal 2.0 Meter betragen ohne als Vollgeschoss angerechnet zu werden. Weiter zählen Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten nicht als Vollgeschosse. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

*Berechnung der Vollgeschosszahl*

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

*Kniestockhöhe bei Pultdächern:*  
z.B.

*Kniestock links: max. 2.0 m*

*Kniestock rechts: max. 1.2 m*

## § 9 Nutzungsübertragung

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

<sup>2</sup> Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, welche vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

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

*Nutzungsübertragung*

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

## C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten

### § 10 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

#### <sup>1</sup> Einpassung

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

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

#### <sup>2</sup> Freiräume

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

### § 11 Dachformen / Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 21 ZR für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen. Kreuzgiebeldächer sind nicht gestattet.

*Prinzipskizzen Dachformen siehe Skizzen zu § 21 ZR.*

<sup>2</sup> Der First des Satteldaches muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

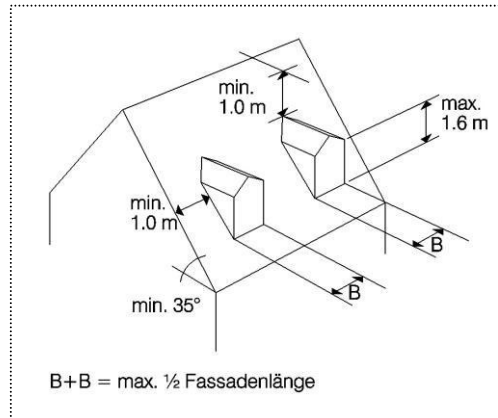
*Firstanordnung*

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

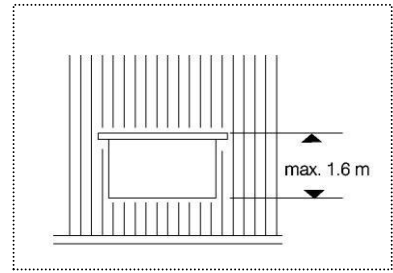
<sup>3</sup> Dächer sind mit matten nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

**Dachaufbauten**

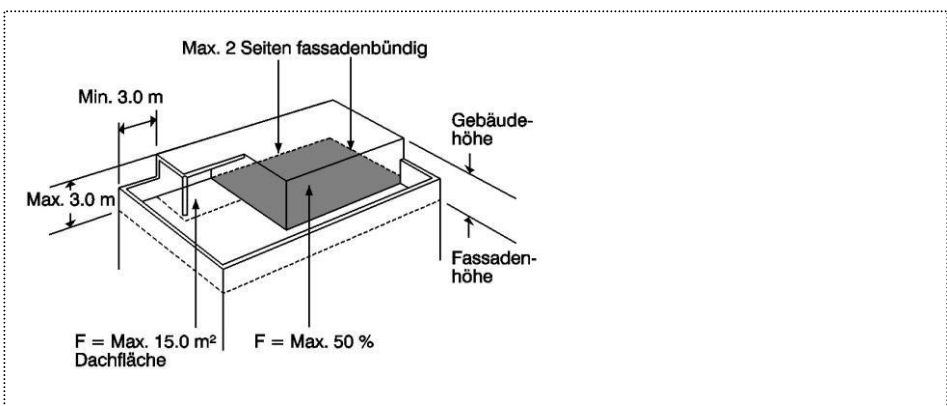
*Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten*



*Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach*



**Attikageschosse auf Flachdächern**





## § 12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- <sup>1</sup> Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35 ° a. T. zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.
- <sup>2</sup> Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m. Der Mindestabstand zum First beträgt 1.0 m. Die Dachhaut muss vor dem Dachaufbau durchgezogen werden.
- <sup>3</sup> Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

*Abstände Dachaufbauten  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Fronthöhe Dachaufbauten  
⇒ Prinzipskizze,  
nebenstehend*

## § 13 Attikageschosse auf Flachdächern

- <sup>1</sup> Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0 m betragen.
- <sup>4</sup> Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15.0 m<sup>2</sup> überdacht werden.

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

## § 14 Antennenanlagen

### Antennenanlagen

Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung.

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

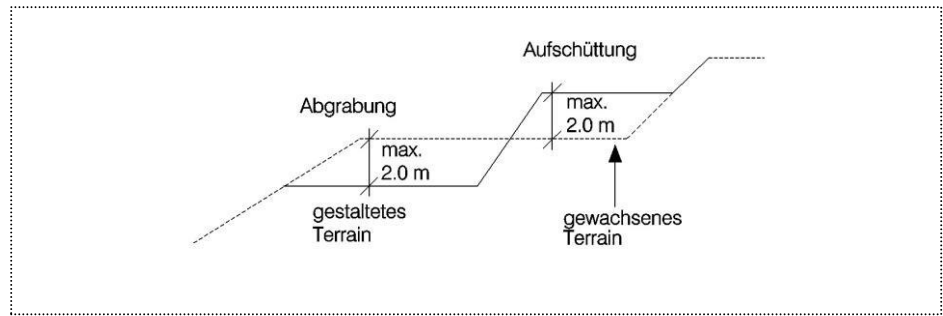
## C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung

### § 15 Umgebungsplan

- <sup>1</sup> Mit den Baugesuchsakten ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen. Der Umgebungsplan ist integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Der Gemeinderat kann bei unbedeutenden Bauvorhaben den Verzicht des Umgebungsplanes beschliessen.

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

**Abgrabungen und  
Aufschüttungen**



- <sup>2</sup> Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:
- Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Parzellengrenzbereich.
  - Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Grünflächen und Bepflanzungen.
  - Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
  - Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc. bei Mehrfamilienhäusern.
- <sup>3</sup> Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) einzutragen.

*Der Umgebungsplan entspricht dem Baugesuchsplan für den Frei- bzw. Umgebungsraum im Rahmen von Neu- und Umbauten bzw. bei einer Um- oder Neugestaltung der baulichen Umgebung.*

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

## § 16 Abgrabungen und Aufschüttungen

- <sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 2.0 m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle). Neubauten sollen sich möglichst in die bestehende Topographie einfügen.
- <sup>2</sup> **Ausnahmen**  
In Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisations-technischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.
- <sup>3</sup> **Gewerbezone**  
Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbe-zonen unterliegen keiner Höhenbeschränkung.

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

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

## § 17 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und Kompostiermaterial ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig.

*Die Gemeindebehörden scheiden die Sammelstellen aus, im Einvernehmen mit den direkt betroffenen Anwohnern*

## § 18 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

- <sup>1</sup> Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998 sowie der dazugehörigen Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkieranlagen gelten die Normen der VSS.
- <sup>2</sup> Offene Abstellplätze sollen wasserdurchlässig gestaltet werden.

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

*VSS = Vereinigung Schweizer Strassenfachleute*

## C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

### § 19 Quartierplanungen

<sup>1</sup> Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

<sup>2</sup> Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

<sup>3</sup> Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

<sup>4</sup> Folgende Kriterien sind je nach Projekt vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplänen besonders zu beachten:

- die haushälterische Nutzung des Bodens,
- die Wohnqualität,
- die Einpassung in die Nachbarschaft,
- das Orts- und Landschaftsbild,
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- die Parkierungsanordnung,
- die Lärmimmissionen,
- Wohnraum für Alterswohnungen,
- gesamtheitliche Energienutzung,
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze),
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich
- usw.

<sup>5</sup> Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

*Die nebenstehenden Kriterien sollen eine umweltgerechte Siedlung sowie eine wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.*

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

### § 20 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.

<sup>2</sup> Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt ca. 2'000 m<sup>2</sup>. Für die Zone W2 und WG2 sind in Abweichung zu § 21 ZR folgende Maximalmasse zulässig:

§ 50 RBG

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

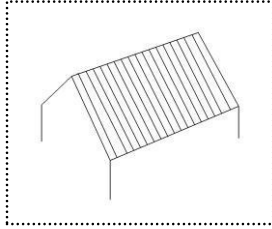
Zonenkriterien	Zone W2	Zone WG2
max. Bebauungsziffer	28 %	28 %

- <sup>3</sup> Überbauungen nach einheitlichem Plan unterliegen erhöhten Anforderungen bezüglich Situierung, kubischer Erscheinung, architektonischer Gestaltung, der Energienutzung sowie der Umgebungsgestaltung. Entsprechende Planfestlegungen sind vor der Baubewilligungseingabe dem Gemeinderat zu unterbreiten und bilden die verbindliche Grundlage für die Ausnahmeanträge.
- <sup>4</sup> Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.
- <sup>5</sup> Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit anderen Nutzungsboni (gem. § 35) ist nicht gestattet.

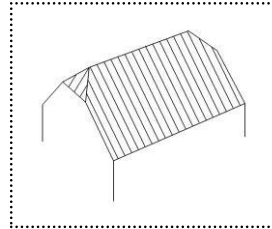
*Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.*

**Dachformen**

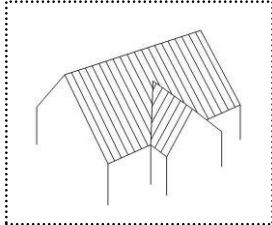
*Satteldach*



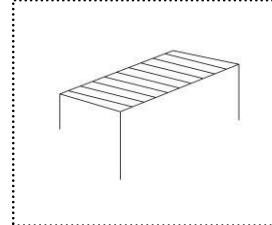
*Krüppelwalmdach*



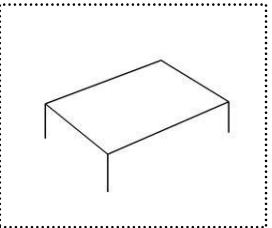
*Satteldach mit Widerkehr*



*Pultdach*



*Flachdach*



## D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

### D.1 Zonentabelle

#### § 21 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Zone K2	Zone W2	Zone WG2	Zone G1
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	gem. § 23 Abs.5 RBG
zulässige Bebauungsziffer in %	40 %	26 %	26 %	frei
Zulässige Fassadenhöhe	9.1 m *1	8.0 m	8.0 m	---
Zulässige Gebäudehöhe	17.0 m *1	13.0 m	13.5 m	13.0
zulässige Gebäuelänge für Hauptbauten	frei	20.0 m	25.0 m	frei
zulässige Dachform	gem. Skizzen gegenüberlie- gende Seite ausgenommen Pult- und Flach- dach	gem. Skizzen gegenüberlie- gende Seite	gem. Skizzen gegenüberlie- gende Seite	Sattel- / Flach- dach
Dachneigung (a. T.) Pulldach	min. 40 °	min. 20 ° min. 8 °	min. 20 ° min. 8 °	---
Dachaufbauten	gem. § 32	gem. § 12	gem. § 12	innerhalb Gebäu- deprofil zulässig
Dacheinschnitte	gem. § 32	gem. § 12	gem. § 12	---
zulässige Dachform für An- und Nebenbauten bis 50 m <sup>2</sup>	Pult- / Satteldach	frei	frei	---
Dachneigung für An- und Nebenbauten (a. T.) bis 50 m <sup>2</sup>	min. 15 °	frei	frei	---
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	III

\*1 beachte § 22 Abs. 5

## D.2 Kernzone

### § 22 Kernzone K2

#### <sup>1</sup> Geltungsbereich, Bereich

Die Kernzone ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung.

#### <sup>2</sup> Umfang / Nutzung

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

#### <sup>3</sup> Immissionsschutz

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

#### <sup>4</sup> Bauten entlang Parzellengrenzen

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

#### <sup>5</sup> Gebäudeprofil

Ortskernbauten weisen in der Regel 2 Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss auf. In begründeten Fällen kann von dieser Geschossigkeit abgewichen werden. Abweichungen sind zu begründen und mit den zuständigen Behörden abzuklären.

#### <sup>6</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

§ 22 Abs. 1 RBG

Aufgrund der Topographie und ev. von vorbestehenden Bauten kann in begründeten Ausnahmefällen die Vollgeschosshöhe auf drei erhöht werden.

Die Zonentabelle § 20 ZR gibt Auskunft über die Zonenkriterien wie Bebauungsziffer, Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudelänge u.a. mehr.

### § 23 Allgemeine Vorschriften innerhalb der Kernzone

#### <sup>1</sup> Orientierung der Bauinteressierten

Bei geschützten Bauten ist die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei den übrigen Bauten entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

Baubewilligungspflicht § 120 RBG, Unterhaltsarbeiten und Renovationen § 92 RBV

#### <sup>2</sup> Mitspracherecht

Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 10 ZR (Allgemeine Einpassung, Gestaltungsgrundsatz) ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

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



**3 Abbruchbewilligung**

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

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

*Finanzierungsnachweise z.B. in Form einer Bankgarantie*

**4 Baubewilligung**

In Ergänzung zu § 120 RBG sind in der Kernzone folgende Tätigkeiten bewilligungspflichtig:

- Gebäudeabbrüche bzw. Teilabbrüche
- Aussenrenovationen (Fassaden-, Farb-, Material-, Dachhautveränderungen)
- Ersatz von Fenstern und Aussentüren
- Einfriedigungen
- Energie- und Antennenanlagen
- Werbeanlagen und Reklameschriften und -tafeln
- Lagerplätze

**5 Garagen / Garagenrampen**

Garagen und Garagenrampen sind rücksichtsvoll in das Ortsbild einzupassen.

---

## § 24 Architektonische Gestaltung in der Kernzone

---

**1 Einfügung in die Umgebung**

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

Erfüllen Dachaufbauten diese Anforderung, so kann in der Kernzone von den Richtlinien gemäss § 32 Abs. 3 ZR abgewichen werden.

**2 Materialien und Farben**

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

**3 Wintergärten in der Kernzone**

Wintergärten sind nur auf der strassenabgewandten Seite zugelassen. Diese müssen mit der Fassade harmonisieren.

**4 Fenster**

Die Fenster von Bauten mit einer Schutzkategorie sind mit Sprossen zu unterteilen. Bei den übrigen Bauten sind Sprossenteilungen erwünscht.

---

## § 25 Gebäudekategorien

---

**1** Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- Geschützte Bausubstanz
- Erhaltenswertes Bauvolumen
- Übrige Bauten

**2** Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Siedlung dargestellt.

*Die Bestandesaufnahme der Bausubstanz / Aussenraum im Ortskern inkl. Aufnahmekarte 1:1000 gibt detailliert Auskunft über Bewertung von Gebäuden und Aussenräume etc.*

## § 26 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

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

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

## § 27 Geschützte Bausubstanz

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

*Die Aufnahmekarte Ortskern 1:1000 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.*

## § 28 Erhaltenswerte Bauvolumen

- <sup>1</sup> Bauten, welche im Zonenplan Siedlung als erhaltenswerte Bauvolumen qualifiziert sind, haben bezüglich ihrer Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind – soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll – zu erhalten.  
Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschoszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente (z.B. Fassadengliederung) sind wieder anzuwenden.
- <sup>2</sup> Umbauten und Ausbauten sind als konstruktiv fachgerechte Renovationen auszuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Gebäudeteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen.

## § 29 Übrige Bauten

- <sup>1</sup> Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.
- <sup>2</sup> Bei Renovationen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.
- <sup>3</sup> Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan Siedlung dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt. Es gelten die Bestimmungen der Kernzone K2, sofern im Zonenplan Siedlung nichts anderes vermerkt ist.
- <sup>4</sup> Nach erfolgter Überbauung infolge von Ersatz-Neubau ordnet der Gemeinderat in eigener Kompetenz und ohne Auflageverfahren die überbaute Fläche einer Kategorie zu.
- <sup>5</sup> Anbauten an Gebäude mit schützenswerter Bausubstanz (kommunal) und an Gebäude mit erhaltenswertem Bauvolumen müssen den Hauptbauten untergeordnet und angepasst werden.

---

## § 30 Gestaltungsbaulinie

---

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

---

## § 31 Vorplatzbereich

---

- <sup>1</sup> Als Vorplatzbereiche werden die Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche (Strasse, Weg) und den Gebäudefluchten der Hauptbauten bezeichnet (siehe Zonenplan Siedlung).
- <sup>2</sup> In der Kernzone ist der Vorplatzbereich von Gebäuden aller Art freizuhalten. Rechtmässig bewilligte Bauten können weiter bestehen.
- <sup>3</sup> Zugelassen sind Grünanlagen und Vorgärten, private Hauserschliessungen und Parkierungsfläche (an Kantonsstrasse unter Vorbehalt der Bewilligung durch das Tiefbauamt). Nicht zugelassen ist die dauernde Lagerung von ortsunüblichen Einrichtungen und Gütern welche das Orts- und Strassenbild beeinträchtigen.
- <sup>4</sup> Bestehende Grünanlagen und Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Soweit möglich ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung und eine standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.
- <sup>5</sup> Die Vorplätze sind in Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden möglichst wasserdurchlässige Beläge.
- <sup>6</sup> Einfriedigungen sind ortsunüblich und nicht erwünscht. Allfällig notwendige Einfriedigungen sollen zurückhaltend und in herkömmlicher Art ausgeführt werden.

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

---

## § 32 Dachformen und Dachaufbauten in der Kernzone

---

### <sup>1</sup> Dachformen

Die Dachformen sind in (§ 21 ZR) geregelt. Für untergeordnete An- und Nebenbauten können in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligt werden.

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

### <sup>2</sup> Bauteile auf dem Dach

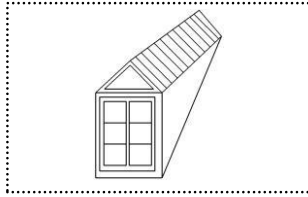
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35 ° a. T. zulässig. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc. werden nicht mitgerechnet). Technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen.

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht dominant wirken. Sie müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

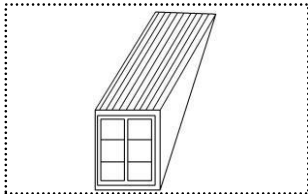
**Dachaufbauten**

**Gauben**

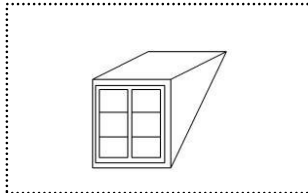
*Satteldachgaube (Grossgaube)*



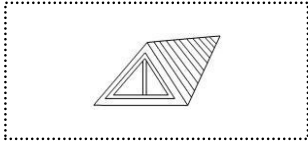
*Schleppgaube (Grossgaube)*



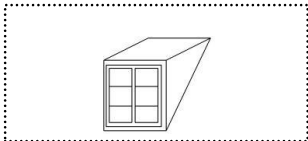
*Flachdachgaube (Grossgaube)*



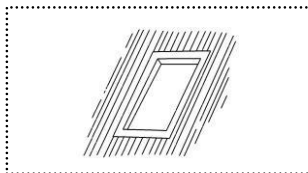
*Dreiecksgaube (Kleingaube)*



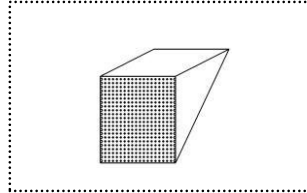
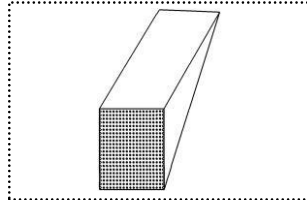
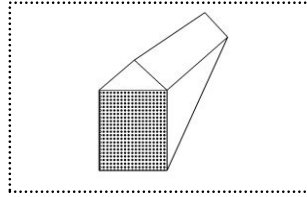
*Flachdachgaube (Kleingaube)*



*Liegendes Dachflächenfenster*



**Definition der Frontfläche**

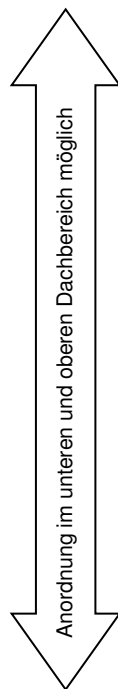
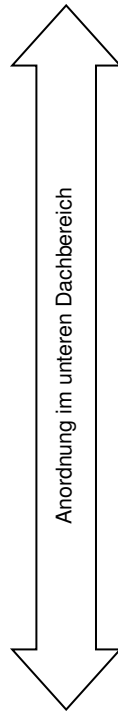
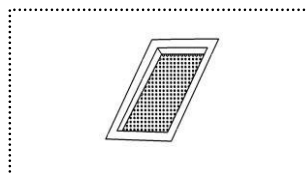


Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

**Definition der Lichtfläche**



**Dachflächenfenster**

**Anordnung Gauben:** Die Grösse der Dachaufbauten ist in Abhängigkeit ihrer Anordnung in der Dachfläche zu wählen. Dabei sind grössere Gauben im unteren und kleinere Gauben eher im oberen Bereich anzuordnen.

**Dachflächenfenster** sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Sie sind auf die weniger einsehbaren Dachflächen zu beschränken. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich.

**Dacheinschnitte** sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp- und Giebedächern zu versehen.

### <sup>3</sup> **Massvorschriften für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und überdeckte Dacheinschnitte**

- |   |  |
|---|--|
| • Grossgauben (Lukarnen)<br>in der unteren Dachfläche | Frontfläche: max. 1.8 m <sup>2</sup>         |
| • Kleingauben   | Frontfläche: max. 0.5 m <sup>2</sup>         |
| • Überdeckte Dacheinschnitte                          | Frontfläche: max. 2.5 m <sup>2</sup>         |
| • Dachflächenfenster / Glasziegel                     | Lichtfläche: max. 0.3 m <sup>2</sup>         |
| • Gesamtfläche für Dachflächenfenster/<br>Glasziegeln | Lichtfläche 2% der zugehörigen<br>Dachfläche |

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

### <sup>4</sup> **Ausnahmen**

Erfüllen Dachaufbauten die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung, so kann von den allgemeinen Massvorschriften bzw. von den obenstehenden Gestaltungsvorschriften abgewichen werden.

In Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den zulässigen Massvorschriften beantragen.

### <sup>5</sup> **Sonnenenergieanlagen, Parabolantennen etc.** dürfen auf Dächern der Hauptbauten nicht angeordnet werden, ausgenommen das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

In Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

### <sup>6</sup> **Belichtung der Giebelwände**

Ist eine natürliche Belichtung über Giebelwände möglich, ist diese einer Belichtung über das Dach vorzuziehen. Vollflächige Fassadenverglasungen der Giebelwand sind nur unter hohen Anforderungen der Gestaltung gestattet.

## **D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen**

### **§ 33 Wohnzone W2**

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

<sup>2</sup> Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

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

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Bemessungsangaben mit Prinzipskizze siehe § 12 ZR.*

*Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege.*

*Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege.*

*§ 21 Abs. 1 RBG*

## § 34 Wohn- / Geschäftszone WG2

- <sup>1</sup> Wohn- Geschäftszone umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.
- <sup>2</sup> Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

§ 21 Abs. 2 RBG

## § 35 Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2

- <sup>1</sup> Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.
- <sup>2</sup> In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte unter Bedingung von Abs. 3 möglich:

Nutzungswerte	Zone W2	Zone WG2
Bebauungsziffer	28 %	28 %

- <sup>3</sup> Eine Einliegerwohnung (Kleinwohnung) liegt dann vor, wenn sie als selbständige Kleinwohnung klar erkennbar ist, einen unabhängigen direkten Aussenzugang (mindestens via Treppenhaus) und massive Wohnungstrennwände hat. Weiter ist die Wohnung hindernisfrei (behindertengerecht) anzulegen. Sie darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.
- <sup>4</sup> Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit anderen Nutzungsboni (gem. § 20) ist nicht gestattet.

## D.4 Gewerbezone

### § 36 Gewerbezone

- <sup>1</sup> Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Sägerei, Fabriken, Garagebetriebe und weitere mässig störende Betriebe.
- <sup>2</sup> Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 21 ZR festgelegt.

§ 23 RBG

### § 37 Dachbegrünung

Flachdächer in der Gewerbezone müssen extensiv begrünt werden.

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

## D.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

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

- <sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.
- <sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.
- <sup>3</sup> Aus dem Zonenplan Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.
- <sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die allgemeine Einpassung (§ 10 ZR) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.
- <sup>5</sup> Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu folgen. Für Bodenbefestigungen sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.
- <sup>6</sup> In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

§ 24 RBG

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

## D.6 Schutzzonen und Schutzobjekte

### § 39 Ortsbildschutz

In öW+A-Zonen mit überlagernder Ortsbildschuttschraffur sind Bauten nach den Gestaltungsgrundsätzen der Kernzone zu errichten.

### § 40 Uferschutzzone

- <sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- <sup>2</sup> In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Garteneinrichtungen (Sitzplatz, Cheminée etc.) neue Ufer- und Fusswege und Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan. Insbesondere ist das Unterhalten von sorgfältig in die Uferlandschaft eingepassten Uferwegen zulässig (Unterhalt Ufer, Naherholung). Die bestehende standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.
- <sup>3</sup> Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbioologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechter Ufervegetation zu bepflanzen.

*Für die Realisierung von Wegen im Bereich von Uferschutz zonen gemäss Strassennetzplan müssen die baulichen Massnahmen angemessen auf die Ziele des Uferschutzes abgestimmt werden.*

- <sup>4</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.
- <sup>5</sup> Bestehende Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie.

---

## § 41 Grünzone

---

- <sup>1</sup> Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd von Überbauung freizuhalten. Sie dient der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.
- <sup>2</sup> Terrainveränderungen sowie die Erstellung von Parzellenzufahren, Hauszüge, Gartensitzplätze, Parkplätze etc. sind nicht gestattet
- <sup>3</sup> Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten auszuführen.
- <sup>4</sup> Parzellenteile, welche der Grünzone zugewiesen sind, werden für die Berechnung der baulichen Nutzung nicht miteinbezogen.

---

## § 42 Schutzbepflanzung

---

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Die Schutzbepflanzung ist auf der immissionsintensiveren Zone zu erstellen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan bzw. Baugesuchsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.
- <sup>2</sup> In der Regel ist eine dichte Randbepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.
- <sup>3</sup> Unterbrüche der Schutzbepflanzung für Grundstückerschliessungen sind zulässig.

---

## § 43 Erhaltenswerte Einzelobjekte

---

- <sup>1</sup> **Erhaltenswerte Brunnen**  
Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen sind geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so entscheidet der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort.
- <sup>2</sup> **Erhaltenswerte Bäume**  
Die im Ortskern bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Im Wurzelbereich (entspricht in etwa dem Baumkronendurchmesser) sind keine Abgrabungen und Erstellung von Bauten zulässig.
- <sup>3</sup> Sollte ein erhaltenswerter Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist in unmittelbarer Umgebung ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

*Die Grünzone bildet eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone zwischen dem Gewässer und der Bauzone*

*Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionschutz).*



## § 43a Gefahrenzonen allgemein

- <sup>1</sup> Für Neubauten und Anlagen sowie für wesentliche Änderungen bestehender Bauten und Anlagen, welche in rechtskräftigen Gefahrenzonen realisiert werden sollen, sind Massnahmen zu treffen, die diese Objekte gegen Einwirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
- <sup>2</sup> Die baulichen Massnahmen und deren Wirkung, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- <sup>3</sup> Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

### § 30 RBG

*vgl. auch die Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung.*

*Erforderlicher Nachweis in den Baugesuchsplänen: z.B. Schutzmassnahmen vor Überschwemmungen.*

*Für die Baueingabe sind die Wegleitung "Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Basel-Landschaft (BIT / BGV) und die entsprechenden Formulare zu beachten.*

*Bei Bauprojekten innerhalb der Gefahrenzonen wird empfohlen, vor Baugesuchseingabe Kontakt mit der Gemeinde und den kantonalen Fachstellen aufzunehmen (Bauinspektorat, Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung).*

## § 43b Gefahrenzone Überschwemmung

- <sup>1</sup> In den Gefahrenzonen mit geringer und mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung sind Bauten und Anlagen so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit, (Jährlichkeit 100 – 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe (Hochwasserkote) gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

- <sup>2</sup> Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- <sup>3</sup> Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.

*Die massgebende Hochwasserkote in absoluten Werten (m.ü.M) ist aus der Addition der Höhe des gewachsenen bzw. vorliegend gestalteten Terrains und den relativen Angaben der Fliesstiefenkarten HQ300 abzuleiten.*

*Ob und in welchem Masse zum Beispiel eine Änderung der massgebenden Kote zum Messen von Fassaden- und Gebäudehöhen (aufgrund Terrainveränderungen in Zusammenhang mit Hochwasserschutz) möglich ist, muss im Rahmen einer Interessenabwägung geklärt werden. Dabei ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild mit einzu beziehen.*

## § 43b Gefahrenzone Rutschung

- <sup>1</sup> In den Gefahrenzonen mit geringer und mittlerer Gefährdung durch Rutschung sind Gebäude und haustechnische Anlagen so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Insbesondere sind bei Bauvorhaben Böschungen sowie Baugruben nach Anweisung eines Geologen fachgerecht zu sichern.
- <sup>2</sup> Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.
- <sup>3</sup> Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

*Schutzmassnahmen sind Bestandteile des erforderlichen Baugesuchs.*

## E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 44 Vorinformation und Vorabklärungen

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat behält sich im Sinne von § 10 vor, zur Beurteilung von Projekten weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen zu verlangen.

*Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.*

### § 45 Beratende Kommission

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

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

### § 46 Vollzug

- <sup>1</sup> Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung, ev. gestützt auf die Empfehlung der Fachkommission, die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.
- <sup>2</sup> Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

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

- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.
- <sup>4</sup> Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.
- <sup>6</sup> In allen Fällen bleibt die Recht- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

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

---

## § 47 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

---

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

§ 109 und 110 RBG

---

## § 48 Ausnahmen allgemeiner Art

---

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 RBV. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat in steilen Hanglagen in begründeten Fällen Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen gewähren.
- <sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

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

*Ausnahmen gemäss § 7 Abs. 2 RBV*

---

## § 49 Aufhebung früherer Beschlüsse

---

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

- Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 1204 vom 09. April 1974 mit allen nachfolgenden Mutationen

---

## § 50 Übergangsregelung

---

Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gilt.

*siehe § 125 RBG*

---

## § 51 Inkrafttreten, Anpassung

---

<sup>1</sup> Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

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

## F. BESCHLÜSSE

### Erstbeschluss

#### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 25. April 2006  
 Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 19. Mai 2006  
 Referendumsfrist: 20. Mai bis 19. Juni 2006  
 Urnenabstimmung: -  
 Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 25 vom 22. Juni  
 Planaufgabe vom 22. Juni bis 21. Juli 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*gez. H.J. Dolder*

Die Verwalterin:

*gez. F. Bider*

#### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
 mit Beschluss Nr. 0160 vom 6. Februar 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 6 vom 8. Februar 2007

Der Landschreiber:

*gez. W. Mundschin*

### Mutationen

Mutation	EGV-Beschluss	RRB Nr.
Mutation "Gefahrenzonen"	6. Juni 2016	RRB Nr. 1722 vom 06.Dezember 2016