

Kanton Basel-Landschaft

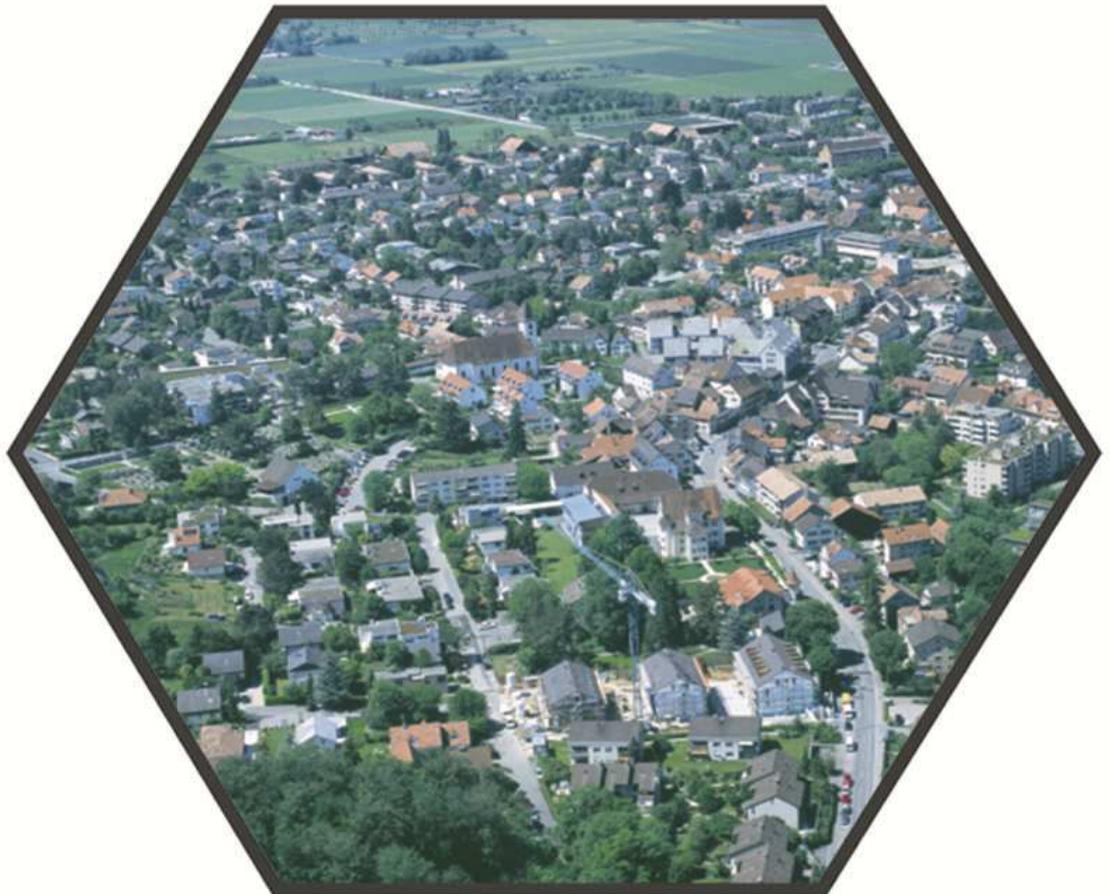


Zonenvorschriften Siedlung

# Zonenreglement Siedlung

vom 13. Oktober 2004

Nachführung Stand RRB Nr. 1248 vom 18. August 2015



# Information zum Aufbau des Reglementes

<p><b>Reglementsseite</b></p> <p>Linke Spalte für:</p> <p><b>Grundeigentumsverbindliche Vorschriften</b></p> <p><i>Kursiv hervorgehobene Passagen sind im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen worden.</i></p>	<p>Rechte Spalte für:</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p><i>(nicht grundeigentumsverbindlich)</i></p> <p><i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i></p>
--	---

**Beispiel**



**Beispiel**



## § 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

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

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- dem Zonenplan Siedlung 1:2000, inkl. Dorfkern
- dem Zonenreglement Siedlung
- dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan.

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

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

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

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

*Rechtskräftige Quartierpläne bzw. Gesamtüberbauungen sind im Zonenplan Siedlung ausgewiesen und bilden eigenständige Nutzungsplanungsinstrumente.*

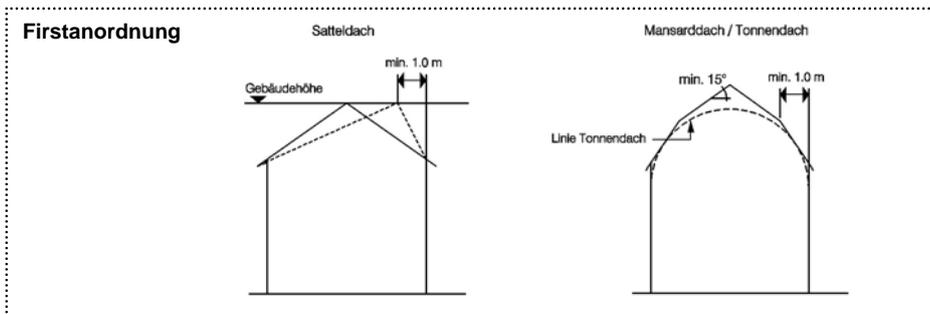
*Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.*

Linke Seite für:

## Prinzipiskizzen

Prinzipiskizzen sind Visualisierungen der Reglementsbestimmungen und haben keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

**Beispiel**



## Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003 (Kanton)
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 1. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL 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 (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Bund)
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 Massgebende Parzellenfläche	2
§ 4 Berechnung der baulichen Nutzung	2
§ 5 Bebauungsziffer (BZ)	2
§ 6 Nutzungsziffer (NZ)	3
§ 7 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	3
§ 8 Nutzungsumlagerungen	4
§ 9 Ermittlung des Gebäudeprofils für Wohnbauten	4
§ 10 Ermittlung des Gebäudeprofils für Gewerbebauten	5
§ 11 Gebäudelänge	5
<b>C.2 Vorschriften Gestaltung der Bauten</b>	<b>6</b>
§ 12 Behindertengerechte Bauweise	6
§ 13 Dachformen / Dachgestaltung	6
§ 14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	6
§ 15 Attikageschosse auf Flachdächern	7
<b>C.3 Vorschriften Gestaltung der Umgebung</b>	<b>7</b>
§ 16 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 17 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	7
<b>C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen</b>	<b>8</b>
§ 18 Quartierplanungen	8
§ 19 Vereinfachtes Quartierplanverfahren	9
§ 20 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	9
<b>D. Zonenspezifische Bestimmungen</b>	<b>10</b>
<b>D.1 Zonentabelle</b>	<b>10</b>
§ 21 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	10
Teil A: Bauzonen	10
Teil B: Bauzonen Dorfkern	11
<b>D.2 Kernzonen KA/KB/KC/KD/KE/WG2b</b>	<b>11</b>
§ 22 Kernzonen	11
§ 23 Allgemeine Vorschriften in den Kernzonen	12
§ 24 Bauweise und Gestaltung im Dorfkern	12
§ 25 Bauliche Nutzung in den Kernzonen	13
§ 26 Dachform und Dachaufbauten in den Kernzonen	13
§ 27 Geschützte Bauten, Schutzklassen und Schonzone	14
<b>D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen</b>	<b>15</b>
§ 28 Wohnzone	15
§ 29 Wohn- und Geschäftszonen	15
<b>D.4 Gewerbebezonen</b>	<b>15</b>
§ 30 Gewerbebezonen	15
§ 31 Wohnungen in Gewerbebezonen	16
§ 32 Dachbegrünung	16
<b>D.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen</b>	<b>16</b>
§ 33 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	16

<b>E.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>17</b>
§ 34	Vollzugsbehörde	17
§ 35	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	17
§ 36	Ausnahmen allgemeiner Art	17
§ 37	Aufhebung früherer Beschlüsse	18
§ 38	Inkrafttreten, Anpassung	18
<b>F.</b>	<b>Beschlüsse</b>	<b>19</b>



## 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 8. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Aesch 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 vorersten Seite des Reglementes aufgeführt.*

## B. EINLEITUNG

---

### § 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

---

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

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- dem Zonenplan Siedlung 1:2000, inkl. Dorfkern
- dem Zonenreglement Siedlung
- dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan.

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

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

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

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

*Rechtskräftige Quartierpläne bzw. Gesamtüberbauungen sind im Zonenplan Siedlung ausgewiesen und bilden eigenständige Nutzungsplanungsinstrumente.*

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

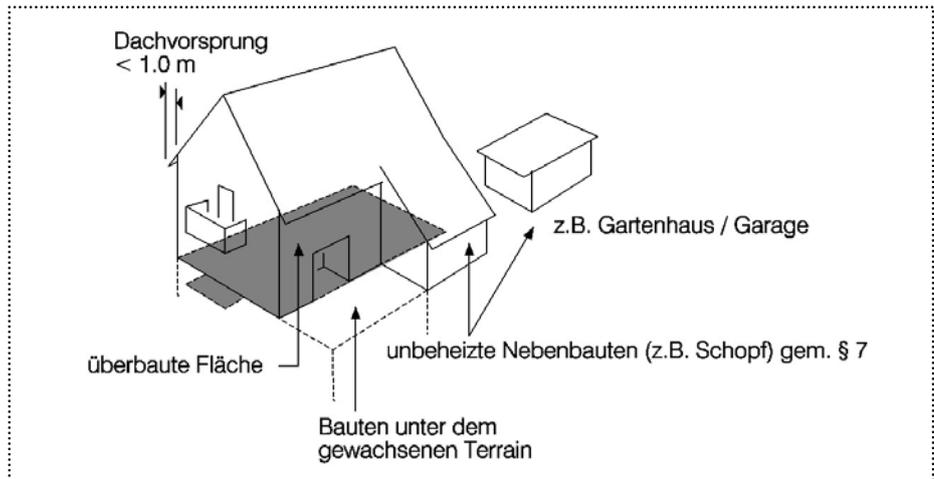
---

### § 2 Rechtliche Wirkung

---

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

**Bebauungsziffer**



## C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### C.1 Allgemeine Bauvorschriften

---

#### § 3 Massgebende Parzellenfläche

---

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

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

<sup>2</sup> 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. Diese Regelung gilt auch im Rahmen von Baulandumlegungen.

<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.

§ 46 Abs. 1 RBV  
Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

§ 50 Abs. 1 RBV

---

#### § 4 Berechnung der baulichen Nutzung

---

<sup>1</sup> Die bauliche Nutzung wird durch die Bebauungsziffer (BZ) und durch die Nutzungsziffer (NZ) festgelegt.

---

#### § 5 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.*

##### <sup>2</sup> Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

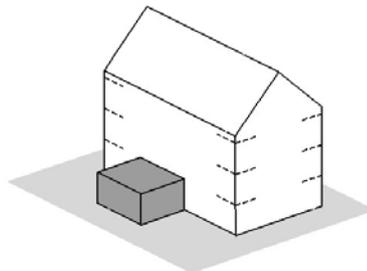
- a) Dachvorsprünge bis zu 1.00 m Ausladung;
- b) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen (Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse), Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
- c) Pergolen, ungedeckte Sitzplätze;
- d) Bauten und Bauteile gemäss § 7 ZR (Nutzungsfreie Bauten und Bauteile).

§ 47 Abs. 1 RBV  
Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bebauungsziffer, die Nutzungsziffer und das Gebäudeprofil definiert.

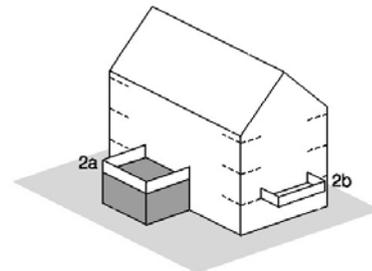
Bebauungsziffer  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

### Wintergärten und weitere Bauteile

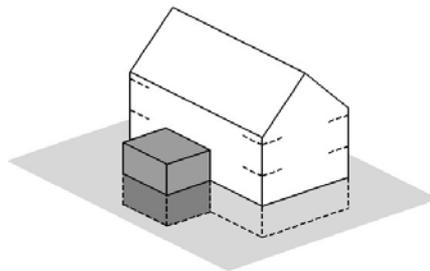
Interpretation Bebauungsziffer bei Bauteilen in Kombination mit Wintergärten



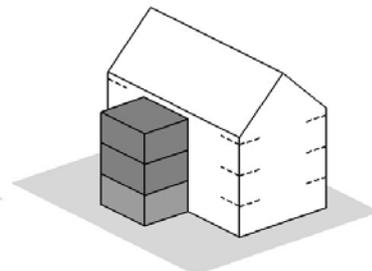
① Wintergarten im Erdgeschoss (oder auch Obergeschoss) wird nicht zur Bebauungsziffer gezählt.



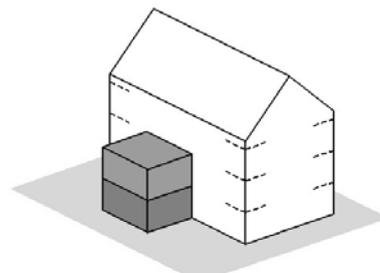
② Balkon über Wintergarten (2a) zählt nicht, Balkon im Sinne 2b zählt zur Bebauungsziffer.



③ Keller- / Sockelgeschoss unter Wintergarten zählt nicht zur Bebauungsziffer.



④ Ausbau von Vollgeschossen im Sinne von Wohn- bzw. Geschäftsnutzung über Wintergarten zählt zur Bebauungsziffer.



⑤ Ausbau von Vollgeschossen im Sinne von Wohn- bzw. Geschäftsnutzung unter Wintergarten zählt zur Bebauungsziffer.

## § 6 Nutzungsziffer (NZ)

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

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

Als Nutzfläche gilt die Summe der Vollgeschossflächen inklusive der Flächen für Mauer- und Wandquerschnitte.

### <sup>2</sup> Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen;
- Dach- und Sockelgeschosse, davon ausgenommen sind Dachgeschosse gemäss § 25 Abs. 1 ZR in den Kernzonen KA und KB;
- Bauten und Bauteile gemäss § 7 ZR (Nutzungsfreie Bauten und Bauteile).

§ 48 Abs. 1 RBV

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

Dach- und Sockelgeschosse werden auch nicht mitgerechnet, wenn sie zu Wohn- und Gewerbezwecken ausgebaut werden.

## § 7 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

### <sup>1</sup> Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

- 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;
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden;
- Gedeckte Sitzplätze, unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolierglas- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z. B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden von max. 15 m<sup>2</sup> je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
  - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen vollisoliert sind,
  - natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume, als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.
- Unbeheizte Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, Überdachungen und dergleichen werden nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche gerechnet:
  - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Grundfläche, die max. 7 % der massgebenden Parzellenfläche nicht überschreitet, im Maximum jedoch 36 m<sup>2</sup>.
  - Bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche – allfällige Restflächen zählen voll – je 20 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Werden die nicht zur Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche.
- Unterirdische Einstellhallen sowie in den Hang gebaute Garagen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze, Extensivflächen u.ä.
 

Einstellhallen und Garagen gelten dann als "unterirdisch" wenn:

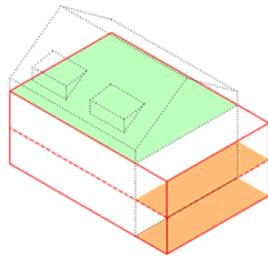
  - die Oberkante der Decke vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains gemessen nicht mehr als 1.20 m in Erscheinung tritt;
  - die Umrisse auf drei Seiten nicht erkennbar, bzw. an- oder aufgeschüttet sind.
- Unbeheizte Kleinbauten, gemäss RBV § 92 Abs. 1 lit. a, bis max. 12 m<sup>2</sup> pro Parzelle.
- Aussenwandstärken von mehr als 30 cm (Rohmass).

### Beispiel nutzungsfreie Nebenbauten bei MFH:

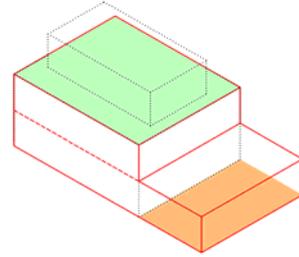
Wohnnutzfläche (BGF) = 500 m<sup>2</sup>  
 500 m<sup>2</sup> : 220 m<sup>2</sup> = Faktor 2,27  
 Faktor 3,0 (aufgerundeter Wert)  
 3 x 20 m<sup>2</sup> = 60 m<sup>2</sup> Grundfläche  
 (nutzungsfreie Nebenbauten)

z.B. nur mit dem Einfahrtsbereich in Erscheinung treten

**Nutzungsumlagerung  
Dachgeschoss**

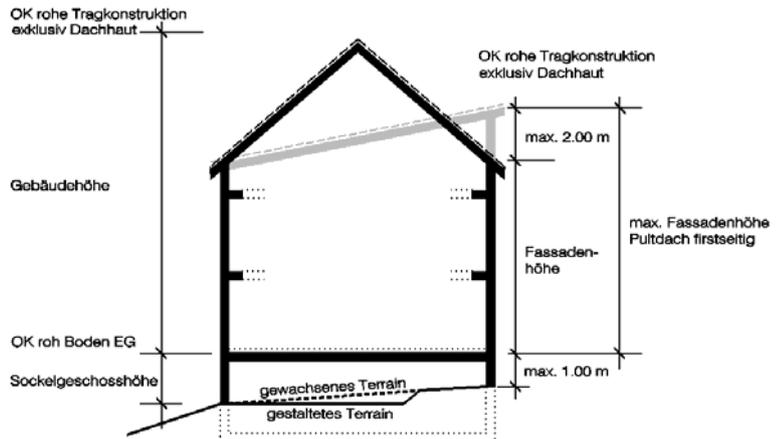


Dachgeschossfläche (2 x 25% = max. 50%) auf Vollgeschosse umgelagert.

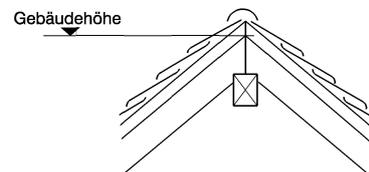
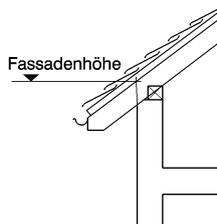


Dachgeschossfläche (max. 50%) auf Erdgeschoss umgelagert.

**Sockelgeschosshöhe /  
Fassaden- /  
Gebäudehöhe**



**Messpunkte  
Fassaden- /  
Gebäudehöhe**



## § 8 Nutzungsumlagerungen

<sup>1</sup> Die Nutzungsumlagerung gemäss § 89 RBG erlaubt eine freiere Anordnung der zulässigen Geschossflächen auf demselben Grundstück. Voraussetzung für die Nutzungsumlagerung sind wohnqualitativ, architektonisch und ästhetisch gute Projekte. Dabei kann der Gemeinderat eigenständig, oder auf Antrag einer von ihm eingesetzten Fachkommission, ausnahmsweise Abweichungen von der zulässigen Bebauungsziffer gestatten.

<sup>2</sup> Abweichungen von der Bebauungsziffer im Rahmen von Nutzungsumlagerungen sind möglich

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

<sup>3</sup> Abweichungen dürfen eine maximale Bebauungsziffer von 35 % nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Bei Nutzungsumlagerungen von nutzungsfreien Bauteilen werden maximal folgende Nutzflächenzuschläge gewährt:

- Dachgeschosse: 50 % der durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierten Nutzfläche
- Sockelgeschosse: 25 % der durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierten Nutzfläche
- Garagen im Vollgeschoss: Garagenfläche dividiert durch die zulässige Vollgeschosszahl

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

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

*Nutzungsumlagerung, § 89 RBG*

*Eine Nutzungsumlagerung liegt vor, wenn ein Teil der zulässigen baulichen Nutzung auf demselben Grundstück umgelagert wird und zu diesem Zwecke eine Abweichung von der zulässigen Bebauungsziffer erforderlich*

*Nutzungsumlagerung Dachgeschoss  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Dienstbarkeitsintrag im Grundbuch (Nutzungsumlagerung von nutzungsfreien Bauteilen):*

*Die Nutzungsumlagerung von nutzungsfreien Bauteilen (z.B. Dachgeschoss, Sockelgeschoss etc.) wird aufgrund einfacher schriftlicher Vereinbarung begründet und als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.*

*Die Eintragung lautet als Beispiel:*

*Baubeschränkung infolge Nutzungsumlagerung der Dachgeschossfläche in Vollgeschoss zL Parzelle Nr. x.*

## § 9 Ermittlung des Gebäudeprofils für Wohnbauten

### <sup>1</sup> Sockelgeschoss

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.00 m über dem höchsten und maximal um das in den zonenspezifischen Bestimmungen angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

### <sup>2</sup> Fassadenhöhe

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

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

*Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.*

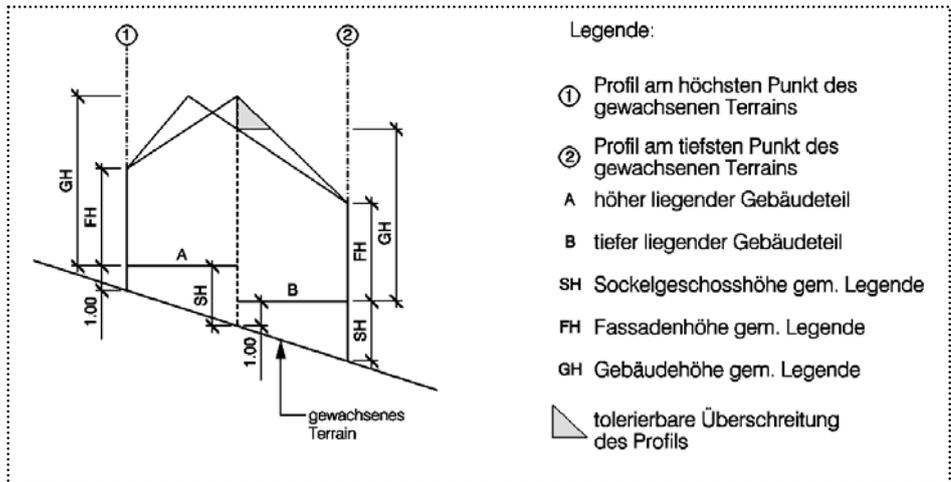
*Schnittpunkt Sockelgeschoss / Terrain = Kote 0.00*

*Sockelgeschoss  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

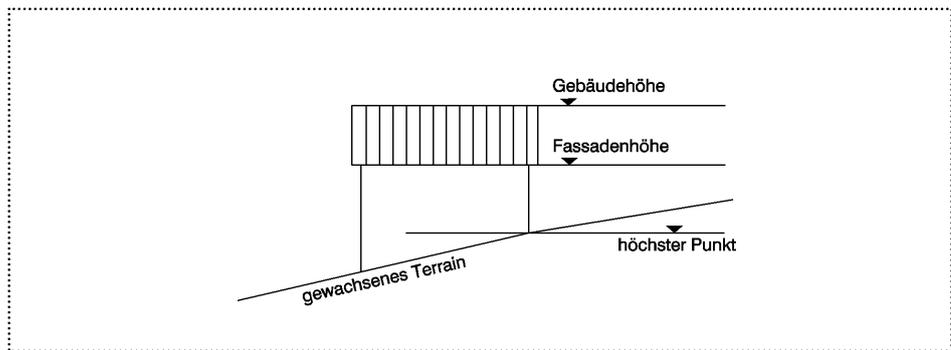
*Fassadenhöhe  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Fassadenhöhe Pultdach  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

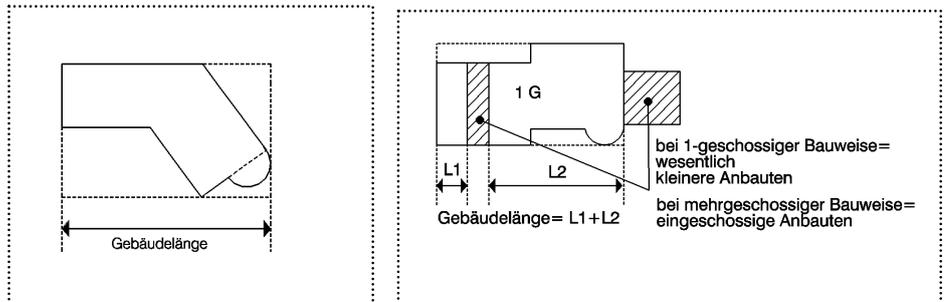
**Versetzte Geschosse**



**Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei unbeheizten Nebenbauten**



**Gebäudelänge**



**3 Gebäudehöhe**

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

*Gebäudehöhe  
⇒ Prinzipskizze Seite 4 nebenstehend*

**4 Mindergeschossige Bauweise**

Wird in einer Zone um ein Vollgeschoss weniger hoch gebaut als zulässig, so gilt dies als mindergeschossig, wenn die Fassaden- und Gebäudehöhen um mindestens 2.00 m unter den jeweils gültigen Maximalhöhen liegen.

**5 Versetzte Geschosse**

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

*Versetzte Geschosse  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

**6 Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei unbeheizten Nebenbauten**

Die Fassadenhöhe von max. 3.50 m und die Gebäudehöhe von max. 5.50 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 § 7 Abs. 1 lit. d ZR).*

**§ 10 Ermittlung des Gebäudeprofils für Gewerbebauten****1 Gebäudehöhe**

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

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile (Liftüberfahrten, haustechnische Anlagen u.ä.), die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

**2 Verhältnis zu Bauten in der Wohnzone bzw. in der Wohn- / Geschäftszone**

Grenzt eine Wohnzone bzw. Wohn- / Geschäftszone oder ein Quartierplan-Areal direkt an eine Gewerbezone, so darf bis auf eine Tiefe von 15.00 m (ab der Parzellengrenze bzw. Zonengrenze der Gewerbezone) nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone bzw. Wohn- / Geschäftszone oder das Gebäudeprofil der Quartierplanung zulässt.

Diese Regelung gilt auch, wenn eine öffentliche Strasse dazwischen liegt.

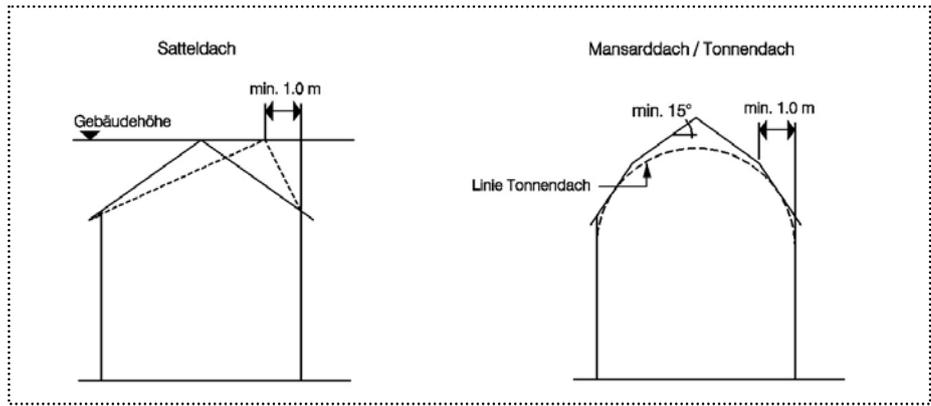
**§ 11 Gebäudelänge**

<sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

*Gebäudelänge  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

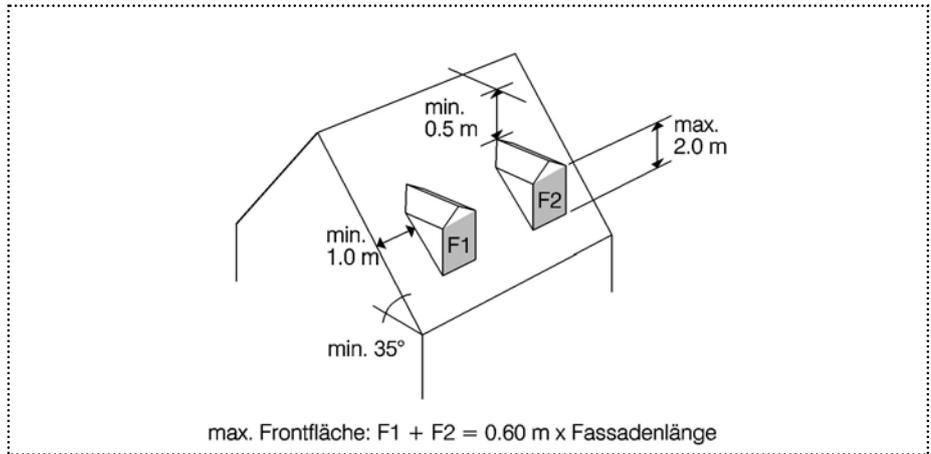
<sup>2</sup> Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten in der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

**Firstanordnung**



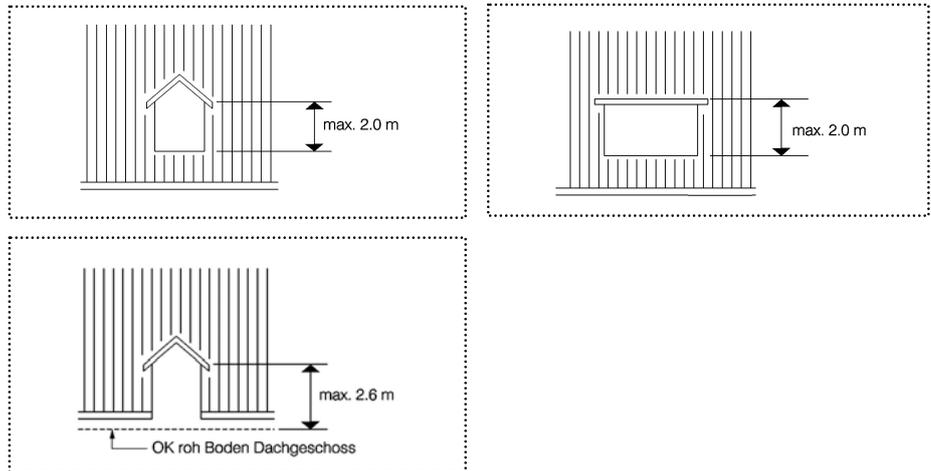
**Dachaufbauten**

*Dachgestaltung mit Dachaufbauten*



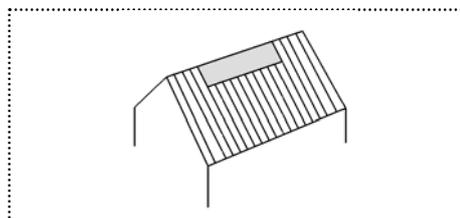
**Bemessung der Fronthöhe**

*Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach*

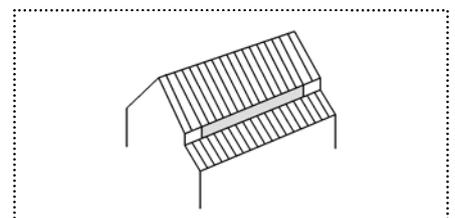


**Firstverglasungen und Lichtbänder**

*Firstverglasung*



*Lichtband*



## C.2 Vorschriften Gestaltung der Bauten

### § 12 Behindertengerechte Bauweise

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998.

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

### § 13 Dachformen / Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 21 für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen im Dorfkern (Prinzipskizze Dachformen) entscheidet der Gemeinderat.

<sup>2</sup> Der First des Satteldaches muss mindestens 1.00 m hinter der Fassade liegen.

*Firstanordnung  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

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

*Mansarddach  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

<sup>4</sup> Das Profil des Tonnendaches muss innerhalb des Profils des Mansarddaches (gemäss Abs. 3) verlaufen.

*Tonnendach  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

### § 14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

#### <sup>1</sup> Gestaltung

Alle Aufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

#### <sup>2</sup> Aufbauten bei geneigten Dächern

Aufbauten sind nur bei Dachneigungen von mindestens 35 ° a. T. gestattet. Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.

*Dachaufbauten  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

<sup>3</sup> Die Summe der Frontflächen der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf das Mass von 0.60 m x Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Bemessung der Frontflächen erfolgt am Umriss der Dachaufbauten, wobei bei der Satteldachgaube das Giebedreieck nicht gemessen wird. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.00 m. Der Mindestabstand zum First beträgt 0.50 m (vertikal gemessen).

<sup>4</sup> Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal betragen:

- 2.00 m für Aufbauten auf der Dachhaut aufgesetzt
- 2.60 m für fassadenbündige Aufbauten (ab roh Boden Dachgeschoss)

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. Im Bereich der fassadenbündigen Aufbauten darf die Fassadenhöhe entsprechend überschritten werden.

*Abstände Dachaufbauten  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

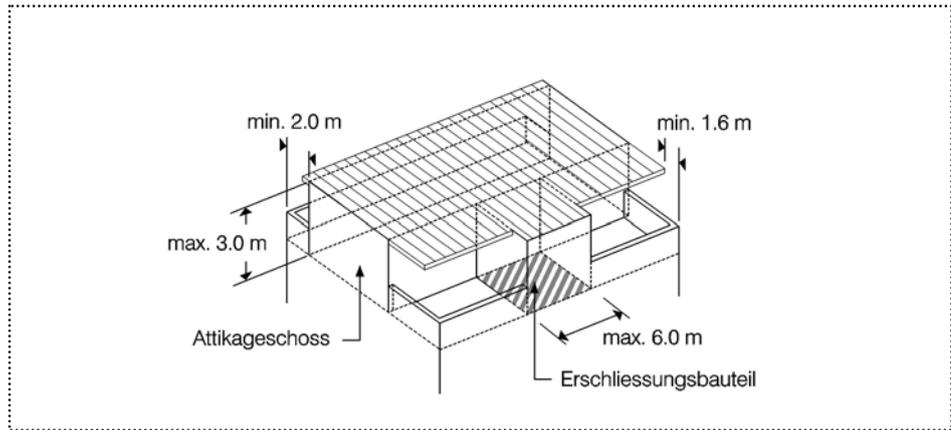
#### <sup>5</sup> Lichtbänder im Dach

Dachflächenbündige Firstverglasungen sowie Lichtbänder mit stehender (senkrechter Verglasung) sind zulässig. Die Breite der Lichtfläche richtet sich nach der Grösse und der Proportion der Dachfläche, jedoch im Maximum 0.80 m (auf der Glasfläche gemessen). Pro Dachfläche ist nur ein Lichtband zulässig.

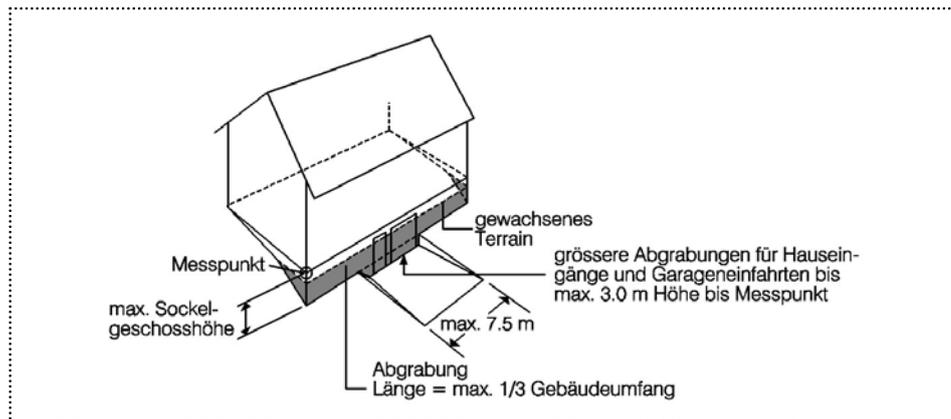
*Lichtbänder im Dach  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Bei kleineren Dachflächen ist die Breite der Lichtbänder deutlich kleiner 0.80 m zu wählen.*

**Attikageschosse auf Flachdächern**



**Abgrabungen**



## § 15 Attikageschosse auf Flachdächern

<sup>1</sup> Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke des darunter liegenden Vollgeschosses bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Attikageschosses, maximal 3.00 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind mit Ausnahme technisch bedingter Bauteile verboten.

<sup>2</sup> Die Attikageschosse dürfen an den Schmalseiten des Baukörpers mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 2.00 m betragen. Dies gilt auch für nutzungsfreie Wintergärten.

<sup>3</sup> Bauteile zur Erschliessung des Attikageschosses (Treppenhaus, Lift etc.) dürfen auch an der Längsfassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Maximallänge des Erschliessungsbauteiles darf 6.00 m nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Überdachungen und Dachvorsprünge müssen minimal 1.60 m hinter der darunter liegenden Längsfassade des Baukörpers liegen.

Attikageschoss  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

## C.3 Vorschriften Gestaltung der Umgebung

### § 16 Abgrabungen und Aufschüttungen

#### <sup>1</sup> Abgrabungen beim Sockelgeschoss

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Sockelgeschosshöhe nicht überschritten werden. Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu  $\frac{1}{3}$  des Umfangs zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den zonenspezifischen Bestimmungen angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Abgrabungen  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

#### <sup>2</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten

Für Hauseingänge und Garageneinfahrten dürfen Abgrabungen vom maximal 7.50 m obere Einschnittsbreite und 3.00 m Höhe vorgenommen werden. Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern kann der Gemeinderat weitergehende Abgrabungen bewilligen.

Für Abgrabungen in der Kernzone siehe § 24 Abs. 4 ZR

#### <sup>3</sup> Aufschüttungen

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

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

<sup>4</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezonon unterliegen keiner Restriktion.

### § 17 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 8. Januar 1998 sowie der dazugehörigen Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkieranlagen gelten die Normalien der VSS.

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

VSS = Vereinigung Schweizer Strassenfachleute



<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 3 m<sup>2</sup> Veloabstellfläche zu erstellen.

<sup>3</sup> Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten.

*Es wird empfohlen, dass gemäss "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für PW und Velos / Mofas" des ARP auch Parkraum für Velos und Mofas im Rahmen von Baugesuchen nachgewiesen werden.*

## C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

### § 18 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 Quartierplanvorschriften 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,
- die behindertengerechte Bauweise (Bsp. Alterswohnungen),
- der Wohnungsmix ist so zu gestalten, dass der demographischen Entwicklung Rechnung getragen wird,
- die zentrale Wärmeerzeugung,
- 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 wohnqualitativ, architektonisch und städtebaulich gute Überbauung sicherstellen.*

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



## § 19 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

<sup>1</sup> Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 sinngemäss, insbesondere sind die §§ 37 bis 47 RBG zu beachten.

<sup>2</sup> Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen. Die Mindestfläche für das vereinfachte Verfahren beträgt ca. 2'500 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahren gelten folgende Grundsätze:

- Art der Nutzung gemäss Grundzone.
- Nutzungsmass gemäss Grundzone. Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen das Nutzungsmass bis zu 15 % (relativ) erhöhen.
- Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um max. ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten.
- Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde.
- Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 18 ZR).

§ 42 RBG

*Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten QP-Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich.*

## § 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. 2'500 m<sup>2</sup>. Es sind für die einzelnen Zonen folgende Maximalmasse zugelassen:

Zonenkriterien	Zone W2a	Zone W2c
max. Bebauungsziffer	max. 20 %	max. 25 %
max. Nutzungsziffer	max. 31 %	max. 42 %
max. Gebäudelänge für Hauptbauten	35.0 m	40.0 m

<sup>3</sup> Überbauungen nach einheitlichem Plan unterliegen erhöhten Anforderungen bezüglich Situierung, kubischer Erscheinung, architektonischer Gestaltung sowie der Umgebungsgestaltung. Entsprechende Planungen sind vor der Baueingabe 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.

§ 50 RBG

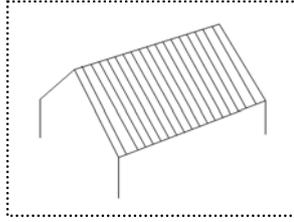
*Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.*

*Wohnqualitative, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.*

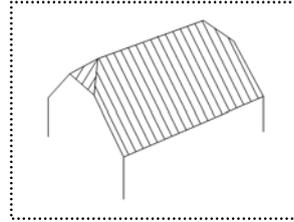
**Dachformen**

nicht abschliessend aufgeführt

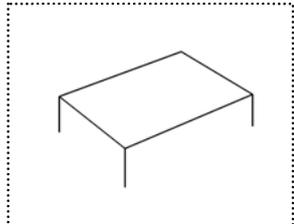
*Satteldach*



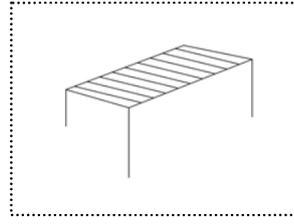
*Krüppelwalmdach*



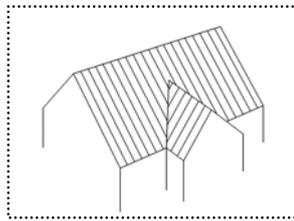
*Flachdach*



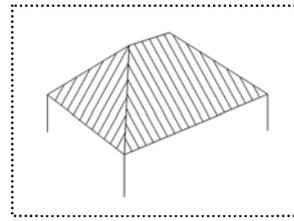
*Pultdach*



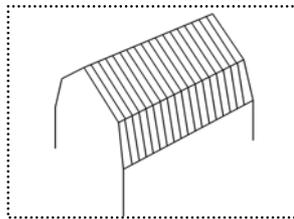
*Satteldach mit Widerkehr*



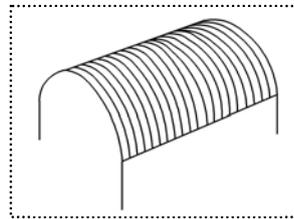
*Walmdach*



*Mansarddach*



*Tonnendach*



# D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

## D.1 Zonentabelle

### § 21 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

#### Teil A: Bauzonen

	W2a	W2b	W2c	WG2a	WG2c <sup>(1)</sup>	W3a	G1	G2
zulässige Vollgeschosshöhe	2 <sup>(8)</sup>	2 <sup>(8)</sup>	2 <sup>(8)</sup>	2 <sup>(8)</sup>	2	3		
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	1 - 2	frei	frei	frei	frei	frei		
zulässige Bebauungsziffer	16 % <sup>(2)</sup>	22 % <sup>(2)</sup>	22 % <sup>(2)</sup>	22 % <sup>(2)</sup>	35 %	22 %		
zulässige Nutzungsziffer	28 % <sup>(3)</sup>	38 % <sup>(3)</sup>	38 % <sup>(3)</sup>	38 % <sup>(3)</sup>	60 % <sup>(3)</sup>	60 % <sup>(3)</sup>		
zulässige Sockelgeschosshöhe	1.5 m	1.5 m						
zulässige Fassadenhöhe	7.0 m <sup>(6)</sup>	7.0 m <sup>(6)</sup>	7.0 m <sup>(6)</sup>	7.0 m <sup>(6)</sup>	7.0 m	9.0 m		
zulässige Gebäudehöhe	10.0 m <sup>(6)</sup>	10.0 m <sup>(6)</sup>	10.0 m <sup>(6)</sup>	10.0 m <sup>(6)</sup>	11.0 m	9.0 m	21.0 m <sup>(7)</sup>	17.0 m
zulässige Gebäudelänge	25.0 m	20.0 m	35.0 m	35.0 m	25.0 m	35.0 m	frei	frei
zulässige Dachform und Dachneigung	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten A) bei geneigten Dächern	zulässig <sup>(4)</sup>	zulässig <sup>(4)</sup>	zulässig <sup>(4)</sup>	zulässig <sup>(4)</sup>	zulässig <sup>(5)</sup>	zulässig	innerhalb des Gebäudeprofils zulässig	
Dachaufbauten B) bei Flachdächern	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig <sup>(5)</sup>	zulässig		

<sup>(1)</sup> Der "Gebäudekomplex Güterzug" muss in seinem äusseren Erscheinungsbild, insbesondere die Strassenfassade Weidenweg, erhalten bleiben. Hofseitige Anbauten, Wintergärten etc. sind möglich.

<sup>(2)</sup> In den Zonen W2a, W2b, W2c und WG2a darf für eingeschossige Bauten die Bebauungsziffer um 3 % (absolut) erhöht werden.

<sup>(3)</sup> Dachräume frei.

<sup>(4)</sup> In den Zonen W2a, W2b, W2c und WG2a sind Dacheinschnitte bei voller Fassadenhöhe möglich, wobei keine Dachneigung vorgeschrieben wird.

<sup>(5)</sup> Die Form der bestehenden Dachaufbauten dürfen in ihrem Charakter nicht verändert werden. Neue Dachaufbauten müssen sich den bestehenden anpassen.

<sup>(6)</sup> Für Bauten mit Mansard- oder Tonnendächern in den Zonen W2a, W2b, W2c und WG2a gilt eine um 1.0 m reduzierte Fassaden- und Gebäudehöhe.

<sup>(7)</sup> Baumbepflanzung für Bauten ab 17.0 m gegenüber Landschaftsgebiet (siehe § 30 Abs. 4 ZR)

<sup>(8)</sup> In den Zonen W2a, W2b, W2c und WG2a gelten Geschosse unter dem Dach bis zu einer Kniestockhöhe bis 1.5 m nicht als Vollgeschoss. Die Kniestockhöhe wird gemessen ab der Oberkante der rohen Geschosdecke zum bis Schnittpunkt der Fassade mit Oberkante der rohen Dachkonstruktion



**Teil B: Bauzonen Dorfkern**

	Kernzone KA	Kernzone KB	Kernzone KC	Kernzone KD	Kernzone KE	Kernzone WG2b
zulässige Vollgeschosszahl	keine Beschränkungen		3	2	2	2
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper			frei	frei	frei	frei
zulässige Bebauungsziffer			27 %	35 %	35 %	35 %
zulässige Nutzungsziffer	105 % <sup>(1)</sup>	90 % <sup>(1)</sup>	75 % <sup>(2)</sup>	60 % <sup>(2)</sup>	60 % <sup>(2)</sup>	60 % <sup>(2)</sup>
zulässige Sockelgeschosshöhe	keine Beschränkungen siehe § 24 Abs. 1		1.5 m	1.5 m	1.5 m	1.5 m
zulässige Fassadenhöhe			9.0 m	6.0 m	6.0 m	8.0 m
zulässige Gebäudehöhe			13.0 m	10.0 m	12.0 m	12.0 m
zulässige Gebäudelänge			frei	25.0 m	25.0 m	20.0 m
zulässige Dachform und Dachneigung	schräg 30 – 50 ° a. T.	schräg 30 – 50 ° a. T.	schräg 30 – 50 ° a. T.	schräg 30 – 50 ° a. T.	schräg 30 – 50 ° a. T.	schräg 30 – 50 ° a. T.
zulässige Dachaufbauten A) bei geneigten Dächern	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig
zulässige Dachaufbauten B) bei best. Flachdächern	keine	keine	keine	keine	keine	keine

a. T. = Altgrad-Winkelteilung (Vollkreis = 360 °)

<sup>(1)</sup> Einzurechnen sind sämtliche Dachräume ab 2.00 m lichter Raumhöhe.

<sup>(2)</sup> Dachräume frei.

**D.2 Kernzonen KA/KB/KC/KD/KE/WG2b****§ 22 Kernzonen****<sup>1</sup> Kernzonen K**

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, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 22 Abs. 1 RBG

<sup>2</sup> Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen. Nicht zugelassen sind: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Abstellplätze für Altfahrzeuge, Lärmschutzwände usw.



## § 23 Allgemeine Vorschriften in den Kernzonen

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

Den Bauinteressierten wird empfohlen, im Interesse einer rationellen Bauplanung mit der Gemeinde frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

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

Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 24 Abs. 1 (Bauliche Gestaltung) ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

### <sup>3</sup> Fachkommission

Sämtliche innerhalb des Planungssperimeters anfallende Baugesuche werden von einer vom Gemeinderat eingesetzten Fachkommission begutachtet. Der Gemeinderat ist befugt, auf Vorschlag der Fachkommission, im Interesse eines möglichst guten Orts- und Strassenbildes, projektbezogene Weisungen zu erlassen und Ausnahmen zu gewähren.

### <sup>4</sup> Abbruchbewilligung

In den Zonen KA/KB/KC/KD/KE 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.

<sup>5</sup> Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 21 dieses Reglementes festgelegt.

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

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

*Bei Abbruch von Bauten wird empfohlen die kantonale Denkmalpflege vor der Eingabe des Baugesuches zu konsultieren.*

## § 24 Bauweise und Gestaltung im Dorfkern

### <sup>1</sup> Bauliche Gestaltung

In den Kernzonen sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einpassung 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.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung des Baukörpers, der Gebäudeform und der architektonischen Gestaltung.

Neu- und Umbauten müssen sich sinnvoll in das Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen, vor allem im Hinblick auf:

- Stellung, kubische Form und Dachneigung der Bauten;
- Massstab, Gestaltung, Material und Farbgebung;
- Vorplatzgestaltung.

Nicht gestattet sind im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sowie freistehende oder angebaute Garagen.

### <sup>2</sup> Gestaltung der Strassenfassaden

Die Strassenfassaden der einzelnen Bauten sind als Teil der Fassadenabwicklung zu sehen. Dabei ist dem Erdgeschoss besondere Beachtung zu schenken.



**3 Geschlossene Bauweise**

Ob und in welchem Ausmass die Grenz- und Näherbaurechte beizubehalten, zu erteilen oder zu verweigern sind, wird mittels Baulinien festgelegt.

Dabei ist zu beachten:

- ob dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild und den Einzelfall erreicht wird;
- ob mit passenden baulichen Ergänzungen auf den Nachbarparzellen gerechnet werden kann;
- ob bei veränderten Gebäudeabständen die Frage der Belichtung bestehender Bauten zufrieden stellend lösbar ist.

**4 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten**

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind gestattet. Sie dürfen nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der jeweiligen Fassade ausmachen und eine max. Höhe von 3.00 m aufweisen (ab OK rohe Decke Sockelgeschoss). Bei Mehrfamilienhäusern kann der Gemeinderat weitergehende Abgrabungen bewilligen.

---

**§ 25 Bauliche Nutzung in den Kernzonen**

---

**1 Kernzone KA/KB**

In den Kernzonen KA und KB besteht nur eine Beschränkung durch die Nutzungsziffer. Dabei sind – im Gegensatz zu den übrigen Zonen – alle Dachräume ab 2.00 m lichter Raumhöhe einzurechnen.

Bei bestehender Übernutzung ist für Sanierungen und kleinere Umbauten die vorhandene Bausubstanz massgebend. Für Neubauten ist eine Abbruchbewilligung nötig und die Bebauungsstruktur (Firstrichtung, Quergiebel, Unterschied Strassen- und Rückfassade etc.) ist beizubehalten.

Bei bestehender Unternutzung sind Neubauten nur möglich unter Berücksichtigung einer historischen und/oder städtebaulichen Bedeutung der vorhandenen Baustruktur.

**2 Kernzone KC/KD/KE**

Die vorhandene Bebauungsstruktur kann mit Neubauten ergänzt und erneuert werden, wobei die Strassenfassaden der Neubauten partiell auf der Baulinie liegen müssen.

**3 Wohn- und Geschäftszone WG2b**

Die Wohn- und Geschäftszone WG2b dient der Aufnahme von Wohnungen, Büros und wenig störenden Betrieben, sowie zur Erweiterung der Geschäftshäuser entlang der Hauptstrasse.

Es dürfen nur Geschäftsbetriebe angesiedelt werden, die für die angrenzenden Wohnzonen keine Belästigung mit sich bringen. Lage und Grösse von Neubauten werden mittels Baulinien geregelt.

---

**§ 26 Dachform und Dachaufbauten in den Kernzonen**

---

**1 Dachformen**

Die Dachform ist in den Zonenvorschriften geregelt. Für untergeordnete An- und Nebenbauten können 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 1.00 m beträgt.

Das Bedachungsmaterial ist so zu wählen, dass es sich bestmöglichst in die vorhandene Bebauung einfügt.

**Dachaufbauten**

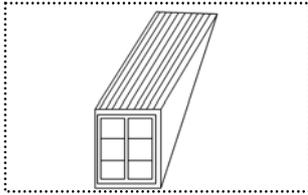
**Gaube**

Prinzipiskizzen nicht abschliessend

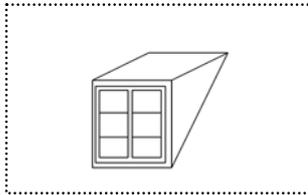
*Satteldachgaube (Grossgaube)*



*Schleppgaube (Grossgaube)*



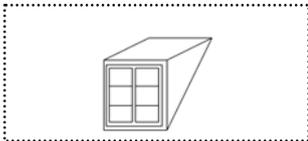
*Flachdachgaube (Grossgaube)*



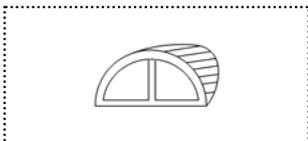
*Dreiecksgaube (Kleingaube)*



*Flachdachgaube (Kleingaube)*



*Halbmondgaube (Kleingaube)*



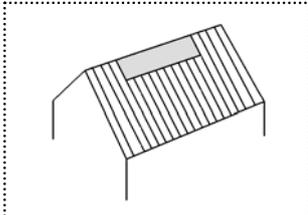
**Dachflächenfenster**

*Liegendes Dachflächenfenster*

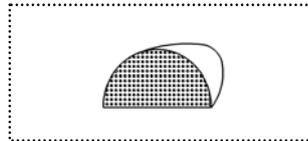
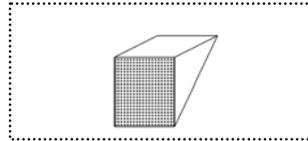
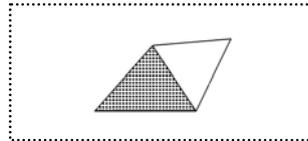
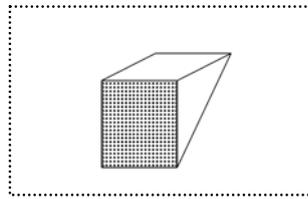
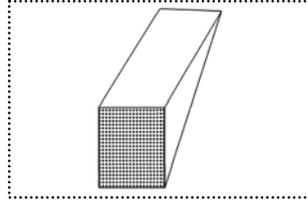
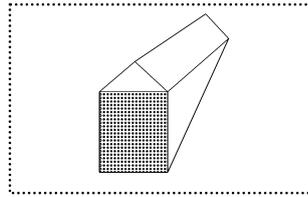


**Firstverglasungen und Lichtbänder**

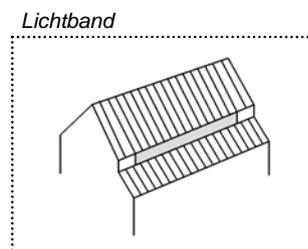
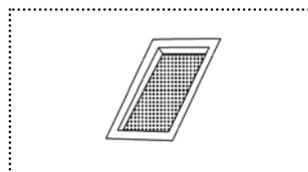
*Firstverglasung*



**Definition der Frontfläche**



**Definition der Lichtfläche**



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.

## <sup>2</sup> Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nicht dominant wirken und müssen mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Aufbauten zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc. werden nicht mitgerechnet). Technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen.

Erfüllen Dachaufbauten die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung, so kann von den allgemeinen Massvorschriften in § 14 bzw. von den nachfolgenden Gestaltungsvorschriften abgewichen werden. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen zur Vorabklärung konsultiert werden.

Die Grösse der Dachaufbauten ist in Abhängigkeit ihrer Lage in der Dachfläche zu wählen. Dabei sind die grösseren Gauben im unteren und die kleineren eher im oberen Bereich anzuordnen.

Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Dachflächenfenster in Kombination mit Dachaufbauten auf ein- und derselben Dachfläche sind zurückhaltend anzuwenden.

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen und sind zu überdachen.

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

- |                              |              |                         |
|------------------------------|--------------|-------------------------|
| • Gauben                     | Frontfläche: | max. 2.5 m <sup>2</sup> |
| • Überdeckte Dacheinschnitte | Frontfläche: | max. 4.5 m <sup>2</sup> |
| • Dachflächenfenster         | Lichtfläche: | max. 0.6 m <sup>2</sup> |

## <sup>4</sup> Bemessung der Frontflächen

Die Summe der Frontflächen der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf das Mass von 0.60 m x Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Bemessung der Frontflächen erfolgt am Umriss der Dachaufbauten, wobei bei der Satteldachgaube das Giebeldreieck nicht gemessen wird.

## <sup>5</sup> Belichtung der Giebelwände

Ist eine natürliche Belichtung über Giebelwände möglich, ist diese einer Belichtung durch Gauben oder liegenden Dachflächenfenster vorzuziehen.

## <sup>6</sup> Lichtbänder im Dach

Dachflächenbündige Firstverglasungen sowie Lichtbänder mit stehender (senkrechter Verglasung) sind zulässig. Die Breite der Lichtfläche richtet sich nach der Grösse und der Proportion der Dachfläche, jedoch im Maximum 0.80 m (auf der Glasfläche gemessen). Pro Dachfläche ist nur ein Lichtband zulässig.

*Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege*

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

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Bemessungsangaben mit Prinzipskizze siehe § 14 ZR.*

*Lichtbänder im Dach*

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Bei kleineren Dachflächen ist die Breite der Lichtbänder deutlich kleiner 0.80 m zu wählen.*

## § 27 Geschützte Bauten, Schutzklassen und Schonzone

### <sup>1</sup> Geschützte Bauten

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig. Sind Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

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

### <sup>2</sup> Schutzklasse A

Diese Gebäude stehen unter kantonalem Schutz. Die Gemeinde kann für fachgerechte Restaurationsarbeiten Beiträge leisten.



**<sup>3</sup> Schutzklasse B**

Diese Gebäude unterstehen dem Schutz durch die Gemeinde, welche an fachgerechte Restaurationsarbeiten Beiträge leisten kann.

**<sup>4</sup> Schonzone**

In diesem Gebiet gilt vor allem ein Ensemble-Schutz. Um- und Neubauten sollen sich für die sinnvolle Erhaltung des Dorf- und Strassenbildes sorgfällig einordnen.

**D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen****§ 28 Wohnzone**

<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, namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 21 Abs. 1 RBG

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

**§ 29 Wohn- und Geschäftszonen**

<sup>1</sup> Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 21 Abs. 2 RBG

z.B. Quartierladen, Bürohaus, Versicherung, Dorfbeiz, Modellbauer, Sanitärinstallateur, Maler u.ä.

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

**D.4 Gewerbebezonen****§ 30 Gewerbebezonen**

<sup>1</sup> Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Garagebetriebe und weitere mässig störende Betriebe.

§ 23 RBG

<sup>2</sup> Bildet eine Strasse die Grenze zwischen einer Wohn- und Gewerbezone, so darf das Areal zwischen Bau- und Strassenlinie in der Gewerbezone nicht zu Lagerzwecken verwendet werden. Dieses Areal muss als Grünanlage oder als Autoabstellplatz ansprechend gestaltet und soweit als möglich bepflanzt werden.

**<sup>3</sup> Verhältnis zu Bauten in der Wohnzone bzw. in der Wohn- / Geschäftszone**

Grenzt eine Wohnzone bzw. Wohn- / Geschäftszone oder ein Quartierplan-Areal direkt an eine Gewerbezone, so darf bis auf eine Tiefe von 15.00 m (ab der Parzellengrenze bzw. Zonengrenze der Gewerbezone) nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone bzw. Wohn- / Geschäftszone oder das Gebäudeprofil der Quartierplanung zulässt.

Diese Regelung gilt auch, wenn eine öffentliche Strasse dazwischen liegt.



<sup>4</sup> Gegenüber dem Landschaftsgebiet ist bei Bauten (Neubauten und Gebäudeaufstockungen) mit einer Gebäudehöhe ab 17.0 m eine Bepflanzung mit kronenbildenden Bäumen (standortheimische Hochstamm-Arten, min. 1.5 m Stammhöhe bei der Anpflanzung) entlang der Bauzonengrenze vorzunehmen.

<sup>5</sup> Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 21 dieses Reglementes festgelegt.

---

## § 31 Wohnungen in Gewerbezon

---

<sup>1</sup> In den Gewerbezon 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 Abs. 5 RBG

---

## § 32 Dachbegrünung

---

<sup>1</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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

---

## § 33 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.

§ 24 RBG

<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> Verhältnis zu Bauten in der Wohnzone bzw. in der Wohn- / Geschäftszone  
Grenzt eine Wohnzone bzw. Wohn- / Geschäftszone direkt an eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen so darf bis auf eine Tiefe von 15.00 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone bzw. Wohn- / Geschäftszone zulässt. Diese Regelung gilt nur, wenn eine gemeinsame Grenze vorliegt und keine öffentliche Strasse dazwischen liegt.

<sup>4</sup> Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

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

<sup>5</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen.



## E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 34 Vollzugsbehörde

<sup>1</sup> Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften. Der Gemeinderat kann für die Behandlung der Baugesuche die Fachkommissionen zur Beurteilung beiziehen.

<sup>2</sup> Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

<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.

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

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

### § 35 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

*§ 109 und 110 RBG sowie Art. 24c RPG*

### § 36 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.

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

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat in steilen Hanglagen in begründeten Fällen Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen insbesondere bei Nebenbauten gewähren.

*Ausnahmen gemäss § 7 Abs. 2 RBV sowie Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen.*

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.



---

### § 37 Aufhebung früherer Beschlüsse

---

<sup>1</sup> Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

<sup>2</sup> Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

---

### § 38 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

### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	31. August 2004
Beschluss der Gemeindekommission:	21. September 2004
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	13. Oktober 2004
Referendumsfrist:	13. Oktober 2004 bis 13. November 2004
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 47 vom	18. November 2004
Auflage vom	18. November 2004 bis 22. Dezember 2004

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

---

### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 407 vom 15. März 2005

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 17. März 2005

Der Landschreiber:

sig. W. Mundschin







