

Gemeinde Bubendorf

Zonenreglement Siedlung

Exemplar Genehmigung Regierungsrat

Proj.Nr. 27.5.539

13. September 2004

SUTTER
Ingenieur- und Planungsbüro AG

Hooland 10, 4424 Arboldswil
Rufsteinweg 1, 4410 Liestal

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

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. ERLASS	4
2. EINLEITUNG	4
2.1 Zweck, Geltungsbereich	4
3. ZONENTABELLE	5
4. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	6
4.1 Bauliche Nutzung	6
4.1.1 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	6
4.1.2 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	6
4.1.3 Parzellierung über- oder unternutzter Parzellen	6
4.1.4 Bebauungsziffer	7
4.2 Gebäudeprofil	8
4.2.1 Gewachsenes Terrain	8
4.2.2 Geschosszahl	8
4.2.3 Fassadenhöhe	8
4.2.4 Gebäudehöhe	8
4.2.5 Gebäudelänge	9
4.2.6 Dachform	9
4.2.7 Attikageschosse auf Flachdächern	9
4.2.8 Abgrabungen am Gebäude	9
4.2.9 Versetzte Geschosse	10
4.2.10 Höhere Bauteile	10
4.3 Umgebungsgestaltung	10
4.3.1 Geländeänderungen	10
4.3.2 Lagerplätze	10
4.4 geSchützte Einzelobjekte	10
4.5 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	11
4.6 Quartierplanung	11
4.7 Parkierung	11
5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	12
5.1 Kernzone	12
5.1.1 Nutzungsart	12
5.1.2 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	12
5.1.3 Abbrüche	12
5.1.4 Gebäudekategorien	13
5.1.5 Geschützte Bauten	13
5.1.6 Erhaltenswerte Bauten	13
5.1.7 Übrige Bauten in der Kernzone	14
5.1.8 Ersatzneubauten	14
5.1.9 Grenzabstände	14
5.1.10 Dachgestaltung und Dachaufbauten	14
5.1.11 Gestaltungsrichtlinien	15
5.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	15
5.2.1 Nutzungsart in Wohnzonen	15
5.2.2 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	15
5.2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Schrägdächern	16

5.3	Gewerbeazonen	16
5.3.1	Nutzungsart in Gewerbeazonen	16
5.3.2	Angrenzende Zonen	16
5.3.3	Schutzbepflanzungen	17
5.3.4	Parkplätze an der Grünenstrasse	17
5.4	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	17
5.4.1	Grundsätze	17
5.4.2	ÖW-Zone Heim für Körperbehinderte	18
5.5	Uferschutzazonen	18
5.6	Grünzone	18
5.7	Archäologische Schutzzone	19
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	19
6.1	Vollzug	19
6.2	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	20
6.3	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	20
6.4	Aufhebung früherer Beschlüsse	20
6.5	Inkrafttreten	20
7.	BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG	21
7.1	Gemeinde	21
7.2	Kanton	21

ORIENTIERENDE BEILAGEN

1. Darstellungen zum Gebäudeprofil
2. Gesetzesverweise

1. ERLASS

1

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

2

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1999. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ verwiesen.

3

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

2. EINLEITUNG

2.1 ZWECK, GELTUNGSBEREICH

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

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

2

Sie regelt die Bodennutzung, die Bautätigkeit und den ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet.

3

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

4

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

3. ZONENTABELLE

Zonenart	Kernzone	Wohnzone			Wohn-/ Ge- schäftszone	Gewerbezone	
Zonenbezeichnung	K2	W1	W2	W2a	WG2	G1	G2
Zulässige Wohnungen	frei	frei	frei	12	Frei	Keine, Ausnah- me Art. 5.3.1	
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4.1.4)	40	28	28	25	28	Frei	
Maximale Fassadenhöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 4.2.3)	8.0 7.5 ^{*)}	7.3 5.3	8.0 7.5 ^{*)}	7.5 7.0 ^{*)}	8.0 7.5 ^{*)}	frei frei	
Maximale Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 4.2.4)	15.5 15.0	10.0 8.0	11.0 10.5	10.5 10.0	11.0 10.5	12.0*)	15.0*)
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 4.2.5)	Frei	25.0		33.0 Art. 4.2.5 Abs.3	25.0	60.0	160.0
Hauptbauten (Art. 4.2.6) - Dachform	Satteldach	Frei		Flach- dach über Attika	Frei	Frei	
- minimale Dachneigung bei Steildächern	40°	--		--	--	--	
Nebenbauten (Art. 4.2.6) - Dachform	Satteldach, ab- geschlepptes Pultdach	Frei			Frei	Frei	
- minimale Dachneigung bei Steildächern	25°	--			--	--	
- Höhe ab tiefstem Terrain- punkt (Art. 4.2.4)	2.7 m	2.7 m			2.7 m	--	
Dachaufbauten	zulässig Art. 5.1.10	Zulässig Art. 5.2.3			Zulässig Art. 5.2.3	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	
Spezifische Reglementsartikel	Art. 5.1	Art. 5.2			Art. 5.2	Art. 5.3	

*) mit Ausnahme von Anwendung Art. 5.3.2 Abs. 2

4. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

4.1 BAULICHE NUTZUNG

4.1.1 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.¹

2

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

3

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

4.1.2 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.³

2

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

4.1.3 Parzellierung über- oder unternutzter Parzellen

1

Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt, muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.⁴

2

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.⁵

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 50 RBV

⁴ § 51 Abs. 1 RBV

⁵ § 51 Abs. 2 RBV

4.1.4 Bebauungsziffer

1

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.⁶

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung für Hauptbauten, bis 0.8 m für Nebenbauten
- b. Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, überdachte Hauseingänge, Stützmauern, Balkone, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.
- c. unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten
- d. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen. Sichtbare Teile (z.B. Seitenmauerteile von Garagen) sind als Umgebungselemente anzusehen und müssen den Vorschriften für Geländeänderungen entsprechen.

3

Die folgenden nicht zu Wohnzwecken dienenden Nebenbauten werden bis zu einer gesamten Freifläche von 50 m² bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 30 m² pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern nicht zur überbauten Fläche gerechnet:

- a. Freistehende oder am Hauptbaukörper angebaute Nebenbauten (eingeschossig, max. 2.7m Höhe) wie Garagen, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, usw.
- ~~b. Innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Nebenbauten (z.B. Garagen) im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl~~
- c. Kleinbauten

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

4

Wintergärten, andere der temporären Nutzung dienende Räume sowie Büros, Ateliers, etc. werden zur überbauten Fläche gerechnet.

5

Jedem Baugesuch ist eine Nutzungsberechnung beizulegen. Daraus muss ersichtlich sein, welche der geplanten Bauten der Bebauungsziffer anzurechnen sind und welche davon ausgenommen werden können.

⁶ § 47 Abs 1 RBV

4.2 GEBÄUDEPROFIL

4.2.1 Gewachsenes Terrain

1

Als gewachsenes Terrain gilt:

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

2

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁷

4.2.2 Geschosszahl

1

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

4.2.3 Fassadenhöhe

1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion) auf der Traufseite. Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante des Dachrandes (konstruktive Brüstung) gemessen. Wenig in Erscheinung tretende Geländer einer allfälligen Dachterrasse werden nicht hinzu gerechnet.

2

In Zonen, die Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau der Fassadenoberkante für den ganzen Baukörper mit gleichem Geschossniveau. Für versetzte Geschosse gelten die Bestimmungen gemäss Art. 4.2.9.

4.2.4 Gebäudehöhe

1

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. Art. 4.2.3 Abs. 2 gilt sinngemäss.

2

In Zonen, die Gebäudehöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau für den ganzen Baukörper. Für versetzte Geschosse gelten die Bestimmungen gemäss Art. 4.2.9.

⁷ § 8 RBV

4.2.5 Gebäudelänge

1

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. An-, Zwischen- und Nebenbauten werden nicht mitgerechnet. (siehe Skizze in der Beilage)

2

Stehen 2 Gebäude näher als 3 m zueinander, so wird die Gebäudelänge über beide Gebäude inklusive Zwischenraum berechnet.

3

In der Zone W2a darf die Gebäudelänge maximal 33.0 m betragen. Ist ein Gebäude von mehr als 25 m geplant, so ist ein Versatz in der Gebäudemitte von mindesten 1.0 m notwendig.

4.2.6 Dachform

1

In der Kernzone K2 sind ausschliesslich Satteldächer zugelassen. Als Unterform sind Satteldächer mit Quergiebel oder Wiederkehr erlaubt. Für eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, Wintergärten, Pergolen, Velounterstände u.ä. sind neben dem Satteldach auch Pultdächer möglich, sofern sie vom Hauptgebäude abgeschleppt sind. Die minimale Dachneigung ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss Art. 3.

2

In den Wohn- und Wohn/Geschäftszonen ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude frei. Werden Flachdächer erstellt, welche nicht als Terrasse oder Balkon dienen, so ist eine Begrünung dieser Flächen vorzunehmen.

4.2.7 Attikageschosse auf Flachdächern

1

In der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone sind Attikageschosse erlaubt.

2

Das Attikageschoss muss auf allen Seiten in Bezug auf die darunterliegende Fassade mindestens 2 m Rücksprung aufweisen. Dieser Rücksprung gilt auch für offene Bauteile (Vordach, Sitzplatzüberdeckung, etc.) Erschliessungseinrichtungen für das Attikageschoss (Treppe, Lift) dürfen fassadenbündig angeordnet werden.

3

Die Gebäudehöhe gemäss Zonentabelle (Art. 3) ist einzuhalten.

4.2.8 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu 1.50 m Höhe und bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig. Abgrabungen von über 1.50 m Höhe sind für Garagen und Eingänge bis zu einer maximalen Kronenbreite von 8 m gestattet.

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in der Gewerbezone unterliegen keiner Restriktion.

4.2.9 Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2 m betragen.

4.2.10 Höhere Bauteile

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

4.3 UMGEBUNGSGESTALTUNG

4.3.1 Geländeänderungen

1

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

2

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

4.3.2 Lagerplätze

1

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

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

4.4 GESCHÜTZTE EINZELOBJEKTE

1

Die im Zonenplan mit entsprechender Signatur bezeichnete Einzelobjekte (Brunnen, Naturobjekte) sind als wesentliche Bestandteile des Dorfbildes an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

2

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen sind diese Einzelobjekte und deren Umgebung in eine dorfbildtypische Gestaltung einzubeziehen. Die Pflegemassnahmen der Naturobjekte richten sich nach der schützenswerten Funktion des einzelnen Objektes.

4.5 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

1

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

2

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

3

Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist im Zonenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

4.6 QUARTIERPLANUNG

1

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

2

Die Durchführung von Quartierplanungen ist in jeder Bauzone möglich. Der Zonenplan bezeichnet Gebiete mit Quartierplanpflicht.

3

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

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Einhaltung der zonengemässen Bebauungsziffer
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann soweit abgewichen werden, als der Zonencharakter noch gewahrt bleibt
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- Gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild

4.7 PARKIERUNG

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 2 der RBV.⁸

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.⁹

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.¹⁰

⁸ § 70 Abs 1 RBV

⁹ § 70 Abs 2 RBV

5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

5.1 KERNZONE

5.1.1 Nutzungsart

1

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.¹¹

2

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Landwirtschaftsbetriebe, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

5.1.2 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

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

2

Zum Schutz des Ortsbildes ist anzustreben, die in der Kernzone vorhandenen typischen Hofstattbereiche, Baumgärten und Vorplatzbereiche als Freiraum zu erhalten. Im Freiraum zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

3

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

5.1.3 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.¹²

¹⁰ § 70 Abs. 3 RBV

¹¹ § 22 Abs 1 RBG

¹² § 120 Abs 2 RBG

5.1.4 Gebäudekategorien

1

Die Bauten der Kernzone sind in folgende Gebäudekategorien unterteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten
- Ersatzneubauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet. Die Bestimmungen zu den Gebäudekategorien gelten auch für gekennzeichnete Gebäude ausserhalb der Kernzone.

2

Schutzobjekte, die unabhängig dieser Zonenvorschriften unter kantonalem Denkmalschutz stehen, sind im Zonenplan zur Orientierung eingezeichnet. An diesen Bauten oder Bauteilen dürfen Veränderungen jeglicher Art nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden.

5.1.5 Geschützte Bauten

1

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

2

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

5.1.6 Erhaltenswerte Bauten

1

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

2

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

3

~~Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können einzelne Gebäudeteile in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege als schützenswert eingestuft werden. Bei Ersatz-Neubauten sind diese Teile in den Neubau zu integrieren.~~

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

5.1.7 Übrige Bauten in der Kernzone

1

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

2

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

3

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

5.1.8 Ersatzneubauten

1

In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich besteht eine das Dorfbild störende Baulücke. Die ursprünglichen Gebäude wurden im Rahmen der Korrektur der Hauptstrasse abgebrochen und nicht ersetzt.

2

In diesen Bereichen sollen Ersatzneubauten angestrebt werden. Es gelten die Vorschriften der Kernzone K2.

5.1.9 Grenzabstände

Bei Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt in der Kernzone K2 das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

5.1.10 Dachgestaltung und Dachaufbauten

1

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen. Dabei sind die „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ (ARP 1993) und die „Wegleitung Teilzonenplanung Ortskern“ (ARP 2002) richtungsweisend.

2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Länge des zugehörigen Daches nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Dachenden beträgt ein Viertel der Dachlänge, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1.0 m.

3 **siehe Erwägungen RRB**

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse

- Lukarnen und überdeckte Dacheinschnitte in der unteren Dachhälfte Frontfläche 3 m²
- Kleingauben Frontfläche 1.0 m²
- Dacheinschnitte auf der strassenabgewandten Seite und in der unteren Dachhälfte: Proportionen gemäss Abs. 2
- Dachflächenfenster Lichtfläche 0.5 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster
 - o Strassenseite Lichtfläche 3 % der zugehörigen Dachfläche
 - o Strassenabgewandte Seite Lichtfläche 6 % der zugehörigen Dachfläche
- Sonnenenergieanlagen 30 % der zugehörigen Dachfläche
- Antennen (Parabol) in der Regel auf der strassenabgewandten Seite

4

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

5.1.11 Gestaltungsrichtlinien

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Dorfplatz, Anlagen, etc.) und dem Privatreal (Vorplätze, Vorgärten, Fassadengestaltung, etc.).

5.2 WOHNZONEN, WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

5.2.1 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.¹³

2

Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Verkehrsaufkommen.

5.2.2 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.¹⁴

2

Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

3

In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen (Lärmempfindlichkeitsstufe III statt II) sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

¹³ § 21 Abs 1 RBG

¹⁴ § 21 Abs 2 RBG

5.2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf Schrägdächern

1

Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben. Für Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gelten die Vorschriften sinngemäss.

2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Dachenden, von Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der rohen Dachaufbau-Konstruktion gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

4

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut (mind. 0.5 m Schrägmass) durchgeführt werden. Bei Dachflächenfenstern darf die Summe der Lichtfläche (Glasfläche) maximal 8 % der korrespondierenden Dachfläche betragen.

5.3 GEWERBEZONEN

5.3.1 Nutzungsart in Gewerbebezonen

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.¹⁵

2

Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

3

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.¹⁶

5.3.2 Angrenzende Zonen

1 **siehe Erwägungen RRB**

Gewerbebetriebe dürfen in angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen usw. verursachen.

2

Grenzt eine Wohnzone oder eine Wohn-/Geschäftszone direkt an eine Gewerbezone, so darf in der Gewerbezone bis auf eine Tiefe von 15 m ab der Grenze zur Wohnzone oder Wohn-/Geschäftszone (inkl. allfälliger Strassen) nicht höher gebaut werden, als es die maximale Gebäudehöhe gemäss Gebäudeprofil der angrenzenden Zone zulässt.

¹⁵ § 23 Abs 1 RBG

¹⁶ § 23 Abs 5 RBG

5.3.3 Schutzbepflanzungen

Zum Schutz des Strassen- und Dorfbildes sowie der angrenzenden Wohnzone oder Wohn-/Geschäftszone ist das im Zonenplan mit Schutzbepflanzung bezeichnete Randgebiet zwischen Grenze und Baukörper naturnah und standortgerecht im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu bepflanzen. Die Ausgestaltung und Dimensionierung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

5.3.4 Parkplätze an der Grünenstrasse

1

Südwestliche der Grünenstrasse (Gebiet Talhaus) darf der 6 m breite Streifen der Gewerbezone lediglich für PW-Parkplätze genutzt werden. LKW-Parkplätze und Lager aller Art sind untersagt.

2

Bei der Erstellung der Parkplätze ist zur Uferschutzzone eine unüberwindbare Abgrenzung (Erdwall, Steinblöcke) zu schaffen. Diese Abgrenzung und die Parkplätze selbst sind naturnah zu gestalten (Gebüsch, Bäume, keine Bodenversiegelung).

3

Jede bauliche und gestalterische Änderung im betroffenen Gebiet untersteht der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

5.4 ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

5.4.1 Grundsätze

1

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

a. die Gemeinwesen;

b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;

c. Inhaber staatlicher Konzessionen;

d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen,

benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.¹⁷

2

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

3

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Die Umgebung ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten.

¹⁷ § 24 RBG

5.4.2 ÖW-Zone Heim für Körperbehinderte

1

In der ÖW-Zone „Heim für Körperbehinderte“ gelten folgende Auflagen:

- Bebauungsziffer maximal 40 % der Parzellenfläche
- Gebäudelänge maximal 36 m
- Gebäudehöhe maximal 12 m
- Fassadenhöhe maximal 9 m
- Nordostseite (gegenüber Parzellen 3007, 3008):
 - Gebäudelänge maximal 25 m
 - Grenzabstand mindestens 8 m
- Dachform frei, jedoch kein Shed-, Kuppel- oder Tonnendach
- Dachneigung mindestens 15 Grad
- Flachdachanteil maximal 50% der gesamten bebauten Fläche

5.5 UFERSCHUTZZONEN

1

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.¹⁸ Sie dienen ebenfalls als Wanderkorridore.

2

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen sowie Garten- und Strassenanlagen, Lagerplätze und standortfremde Bepflanzung. Die Uferschutzzone darf durch angrenzende Bauten und Anlagen weder während ihrer Bauzeit noch durch deren Benutzung beeinträchtigt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht möglich. Liegen Uferschutzzonen im Waldareal, so unterstehen sie den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald. Eingriffe haben der Waldfunktion zu entsprechen und sind nach ökologischen Gesichtspunkten auszuführen.

3

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen. Bereiche mit fehlender oder beeinträchtigter Ufervegetation sind standortspezifisch aufzuwerten durch gezielte Förderung der standortgemässen Vegetation (Uferbegleitende Staudenfluren, Weidengehölze, etc.).

4

Liegen Teile einer Parzelle in der Uferschutzzone, so können diese Teile in die Nutzungsbeurteilung der restlichen Parzelle einbezogen werden, falls die restliche Parzelle in einer Bauzone liegt und es sich nicht um Waldareal handelt.

5.6 GRÜNZONE

1

Die Grünzone bezweckt den dauernden Schutz des bezeichneten Gebietes aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Gliederung des Siedlungsraumes und des ökologischen Ausgleichs.

¹⁸ § 13 RBV

2

Die Grünzone darf weder überbaut noch versiegelt werden. Sie ist naturnah und standortgerecht zu gestalten.

3

Liegen Teile einer Parzelle in der Freihaltezone, so können diese Teile in die Nutzungsberechnung der restlichen Parzelle einbezogen werden.

5.7 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.¹⁹

2

Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

3

Im Bereich dieser im Zonenplan Siedlung gekennzeichneten Schutzobjekte und deren Umgebung ist vor jeglichen Grabarbeiten die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1 VOLLZUG

1

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

2

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

3

Begehren zur Änderung des Zonenplanes oder des Reglementes können von jedermann gestellt werden. Der Gemeinderat führt das Mutationsverfahren. Planungskosten, welche aufgrund von Sondernutzungsplänen und Einzelbegehren zur Änderung der Zonenvorschriften resultieren, gehen zulasten jener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die das Begehren stellten und denen daraus Vorteile erwachsen. Die Gemeinde kann sich an diesen Kosten beteiligen.

4

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

¹⁹ § 19 RBV

6.2 AUSNAHMEN VON DEN ZONENVORSCHRIFTEN

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

6.3 BESTANDESGARANTIE FÜR BESTEHENDE BAUTEN

1

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.²⁰

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.²¹

6.4 AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

1

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

2

Alle im Zonenplan Siedlung dargestellten Quartierpläne und der Teilzonenplan Bad Bubendorf behalten ihre Gültigkeit.

3

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

6.5 INKRAFTTRETEN

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

²⁰ § 109 RBG

²¹ § 110 RBG

7. BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG

7.1 GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: 29. Juni 2004

Beschluss der Gemeindekommission: 16. August 2004

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 13. September 2004

Referendumsfrist: 14. September 2004 bis 13. Oktober 2004

Urnenabstimmung: keine

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.39 vom 23. September 2004

Planaufgabe vom 27. September 2004 bis 26. Oktober 2004

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

7.2 KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 724 vom 03. Mai 2005

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 18 vom 06. Mai 2005

Der Landschreiber:

Inventarnummern:

16 / ZRS / 2 / 0

16 / LES / 2 / 0