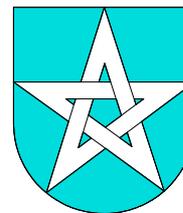


Gemeinde Giebenach
Kanton Basel-Landschaft



26 / ZRS / 2 / 0

Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung inkl. Ortskern

Aufbau des Reglements als Beispiel

Linke Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Kursiv geschriebene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen und unterliegen demzufolge nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.

Rechte Spalte für:

Kommentar

(nicht grundeigentumsverbindlich)

Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).

Beispiel



Beispiel



§ 4 Bebauungsziffer (Auszug)

¹ Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 30° a. T. zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m. Der Mindestabstand zum First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Die Dachhaut muss vor dem Dachaufbau durchgezogen werden.

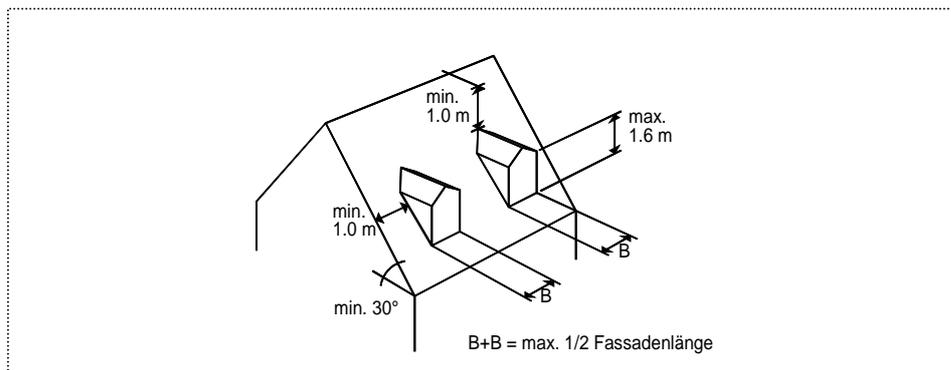
§ 21 Abs. 1 RBG

Linke Seite für:

Prinzipiskizzen

Prinzipiskizzen sind Visualisierungen der Reglementsbestimmungen und haben keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

Beispiel



S+R/RU K:\Giebenach\26086\02_Reglemente\26086_Reg01_ZRS_rechtskräftig_mit_RRB.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

Auftragsnummer:
Verfasser:
Datum:
Kontrolle / Freigabe:

26086
KI / RU
23. Juli 2013
RU

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 30. Mai 1911
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
USG	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
GwSG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

Abkürzungen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
ZR	Zonenreglement
NZ	Nutzungsziffer
GfZ	Grünflächenziffer

Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Baureife der Grundstücke

Baureife	RBG § 83	RBV §§ 45
Vorfinanzierung der Erschliessung	RBG § 84	--
Selbsterschliessung	RBG § 85	--

Nutzung der Grundstücke

Art und Mass der Nutzung	RBG § 86	RBV §§ 46 – 51
Immissionsschutz	RBG § 87	--
Nutzungsübertragung	RBG § 88	--
Nutzungsumlagerung	RBG § 89	RBV § 50 Abs. 2

Abstandsvorschriften

Grenzabstände	RBG § 90	RBV §§ 52 – 70
Gebäudeabstand	RBG § 91	RBV §§ 52 – 70
Abgrabungen und Aufschüttungen	RBG § 93	--
Näher- und Grenzbaurecht	RBG § 94	--
Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern Gewässern und Friedhöfen	RBG § 95	--

Bau- und Strassenlinien

Baulinien	RBG § 96	RBV §§ 5, 66
Baulinienarten	RBG § 97	--
Strassenlinien	RBG § 98	§ 67
Stützmauern, Einfriedungen, Abgrabungen und Auf- schüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	RBG § 99	--

Sondernutzungsplanung

Quartierplanungen	RBG §§ 39 – 47	--
-------------------	----------------	----

Anforderungen an Bauten und Anlagen

Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	RBG § 101	RBV §§ 73, 78, 81 – 84
Bauvorgang	RBG § 102	--
Baupolizeivorschriften	RBG § 103	--
Orts- und Landschaftsbild	RBG § 104	--
Reklamen	RBG § 105	--

Ausstattung der Bauten und Anlagen

Abstellplätze	RBG § 106	RBV §§ 70, 77, 78
Ersatzabgabe	RBG § 107	--

Behindertengerechte Bauweise	RBG § 108	--
Bestandesgarantie		
Besitzstandsgarantie	RBG § 109 und § 110	--
Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften		
Härtefall	RBG § 111	RBV § 85
Erschliessung	RBG § 112	RBV § 85
Abstände	RBG § 113	RBV § 85
Revers	RBG § 114	RBV § 85
Baubewilligungsverfahren		
Bewilligungserfordernis	RBG § 120	RBV § 94
Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht der Gemeinde	--	RBV §§ 92 – 93
Gesuche	RBG § 124	RBV §§ 86 – 88
Anwendbares Recht	RBG § 125	--
Publikation und öffentliche Auflage	RBG § 126	RBV § 89
Behandlungsdauer	RBG § 128	--
Erteilung der Baubewilligung	RBG § 129	--
Beginn der Bauarbeiten	RBG § 130	--
Widerruf	RBG § 131	--
Erlöschen	RBG § 132	--
Beschwerdeverfahren		
Beschwerderecht	RBG § 133	RBV §§ 95 – 97
Baurekurskommission	RBG § 134	--

Inhaltsverzeichnis

Seite

A.	Erlass	1
B.	Einleitung.....	1
	§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
	§ 2 Rechtliche Wirkung	1
C.	Allgemeine Vorschriften	2
	§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung	2
	§ 4 Bebauungsziffer (BZ)	2
	§ 5 Nutzungsübertragung	3
	§ 6 Ermittlung des Gebäudeprofils.....	3
	§ 7 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen.....	4
	§ 8 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz).....	5
	§ 9 Behindertengerechte Bauweise	5
	§ 10 Dachformen / Dachgestaltung	5
	§ 11 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	6
	§ 12 Attikageschoss auf Flachdächern	6
	§ 13 Antennenanlagen	6
	§ 14 Zusatzanlagen bei Mehrfamilienhäusern.....	7
	§ 15 Energiesparende Massnahmen	7
	§ 16 Immissionsschutz.....	7
C.1	Vorschriften und Empfehlungen zur Gestaltung der Umgebung	7
	§ 17 Naturwerte.....	7
	§ 18 Umgebungsplan	8
	§ 19 Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützmauern.....	8
	§ 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	9
C.2	Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen.....	9
	§ 21 Quartierplanungen	9
	§ 22 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	10
D.	Zonenspezifische Bestimmungen	11
D.1	Zonentabelle.....	11
	§ 23 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	11
D.2	Kernzonen	12
	§ 24 Kernzone.....	12
	§ 25 Allgemeine Vorschriften in den Kernzonen.....	12
	§ 26 Bereich für Hauptbauten Kernzone.....	12
	§ 27 Vorplatz-/Vorgartenbereich Kernzone	13
	§ 28 Bereich für An- und Nebenbauten Kernzone.....	13
	§ 29 Architektonische Gestaltung, Einfügung in den Kernzonen	13
	§ 30 Dachformen / Bauteile auf dem Dach in den Kernzonen	14
	§ 31 Solaranlagen in Kernzonen.....	15
	§ 32 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen Kernzone	15
	§ 33 Geschützte Bausubstanz Kernzone.....	15
	§ 34 Erhaltenswerte Bauvolumen Kernzone	16
	§ 35 Übrige Bauten Kernzone.....	16
	§ 36 Bereich für Erweiterungs- und Neubauten.....	16
	§ 37 Weitere Bestimmungen Kernzone	16
D.3	Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen	17
	§ 38 Wohnzonen	17

§ 39	Wohn- / Geschäftszonen WG	17
§ 40	Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2.....	17
D.4	Gewerbezone	18
§ 41	Gewerbezone G1	18
§ 42	Grünflächenziffer in Gewerbezone	18
D.5	Weitere Zonen	19
§ 43	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	19
§ 44	Uferschutzzone	19
§ 45	Archäologische Schutzzone.....	19
§ 46	Gefahrenzonen allgemein (gemäss Naturgefahrenkarte Kanton BL).....	20
§ 47	Gefahrenzone Überschwemmung (gemäss Naturgefahrenkarte Kanton BL)	20
§ 48	Gefahrenzonen Rutschung (gemäss Naturgefahrenkarte Kanton BL).....	21
§ 49	Gefahrenbereiche Überschwemmung (kommunal)	21
D.6	Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition	21
§ 50	Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG (Baugebietsetappierung).....	21
D.7	Schutzobjekte	22
§ 51	Erhaltenswerte Einzelobjekte.....	22
E.	Schlussbestimmungen	23
§ 52	Vorinformation und Vorabklärungen	23
§ 53	Beratende Kommission	23
§ 54	Vollzug	23
§ 55	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	24
§ 56	Ausnahmen allgemeiner Art.....	24
§ 57	Aufhebung früherer Beschlüsse.....	24
§ 58	Inkrafttreten, Anpassung	24
F.	Beschlüsse	25

A. ERLASS

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

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

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- a) dem Zonenplan Siedlung 1:2'000
- b) dem Zonenreglement Siedlung

² Zweck

Die Zonenvorschriften bezwecken eine geregelte Ordnung der Nutzung und der Bautätigkeit innerhalb des Siedlungsgebietes.

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- a) haushälterische Nutzung des Bodens
- b) wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten
- c) überschaubare Siedlungsentwicklung gewährleisten;
- d) Verhindern von Streubausiedlungen
- e) zweckmässige und rücksichtsvolle Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
- f) naturnahe Begrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich
- g) zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Werke und Anlagen ausscheiden
- h) Erhaltung, Verbesserung und Erneuerung des Orts- und Strassenbildes im herkömmlichen Dorfkern
- i) Schutz der traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt Umgebung vor allem im Ortskern

³ Geltungsbereich

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

Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

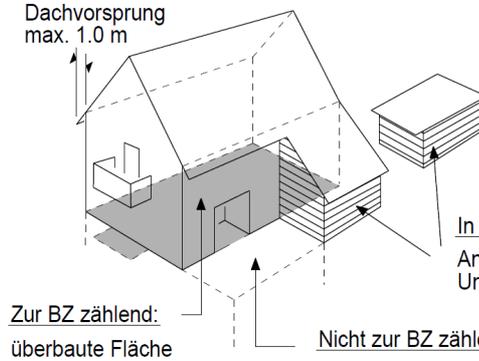
§ 2 Rechtliche Wirkung

Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

**Bebauungsziffer
§ 4 ZR**

Nicht zur BZ zählend:

Dachvorsprung
max. 1.0 m



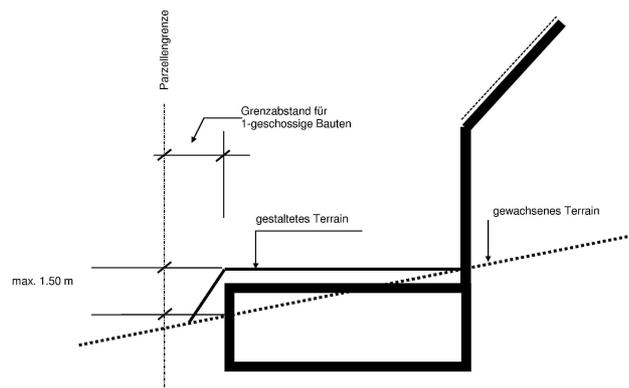
In W- und WG-Zonen nicht zur BZ zählend:
An- und Nebenbauten (z.B. Garagen, Schöpfe,
Unterstände gem. § 4 Abs. 2)

Zur BZ zählend:
überbaute Fläche

Nicht zur BZ zählend:
Bauten unter dem gewachsenen Terrain

**Überdeckung von
unterirdischen
Garagen und Kellern**

§ 4 ZR



C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

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

§ 46 Abs. 1 RBV

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

² Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone liegen, dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.

§ 46 Abs. 2 RBV

³ Parzellenteile die von Grünzone/Uferschutzzone belegt sind, können – unter Vorbehalt von § 8 ZR – in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 46 Abs. 3 RBV

⁴ Liegen Parzellenteile in verschiedenen Zonen, so ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen, wenn die Baute dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung trägt.

§ 50 Abs. 1 RBV

§ 4 Bebauungsziffer (BZ)

¹ Definition

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.

§ 47 Abs. 1 RBV

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

² Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung, bei Attikageschossen 0.50 m
- b) Aussentreppen ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Pergolen, ungedeckte Sitzplätze, Wintergärten usw.
- c) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- d) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden.
- e) unterirdische Bauteile
 - aussen liegende unterirdische Garagen und Einstellhallen, deren Decken als natürliche Bestandteile der Gartennutzung dienen. Die maximal mögliche Auffüllhöhe darf nicht überschritten werden.
 - aussen liegende unterirdische Keller, deren Bauteile vollständig (allseitig) überdeckt werden und als natürliche Bestandteile der Gartennutzung dienen. Die maximale mögliche Auffüllhöhe darf nicht überschritten werden.

§ 47 Abs. 2 RBV

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

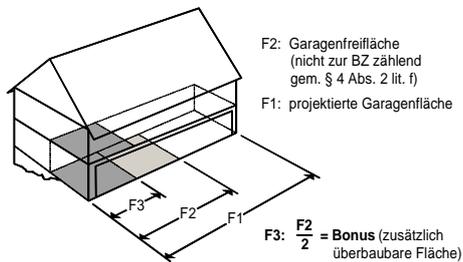
Bebauungsziffer

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

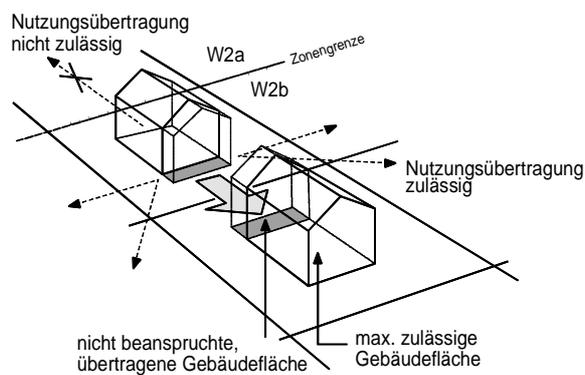
⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

siehe § 19

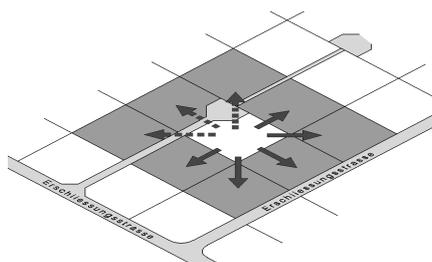
Freifläche für Garagen § 4 ZR



Nutzungsübertragung § 5 ZR

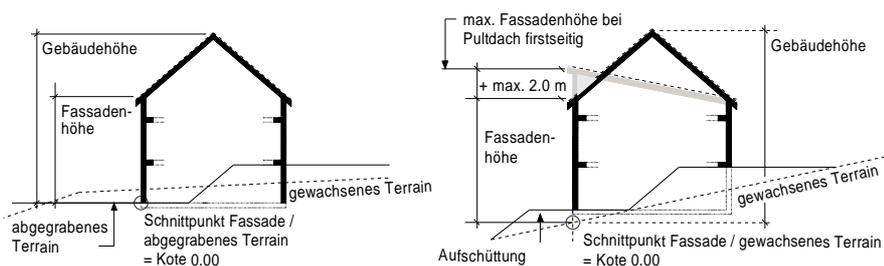


Zulässige Nutzungsübertragung auf benachbarte Grundstücke § 5 ZR



- ordentliche Nutzungsübertragung
- Nutzungsübertragung in Beachtung des räumlichen Zusammenhanges

Ermittlung des Gebäudeprofils § 6 ZR



Bei Bauten mit Flachdächern entspricht die Fassadenhöhe der Gebäudehöhe.

f) An- und Nebenbauten bzw. Kleinbauten in Wohnzonen, Wohn-/ Geschäftszone,
Unbeheizte An- und Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, überdeckte Sitzplätze, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV:

- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH) bis max. 7 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m² Grundfläche.
- Bei Mehrfamilienhäusern (MFH) max. 5% der Parzellenfläche bzw. 15 m² pro Wohneinheit
- In den Hang gebaute Garagen und Unterstände, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freiflächen dienen.

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

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

Massgebende Parzellenfläche siehe § 3 ZR

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Garagenfreifläche gem. Abs. f) An- und Nebenbauten EFH/ ZFH: max. 7 % der Parz.-Fläche bzw. max. 35 m².

§ 5 Nutzungsübertragung

¹ Im Sinne von § 88 RBG ist es zulässig, innerhalb der W2 und der WG2 nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor der Erteilung der Baubewilligung der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

² Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Die Nutzungsübertragung wird nur in Verbindung mit einem Baugesuch gewährt. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

³ Die Gemeinde führt für die Nutzungsübertragung ein Kataster.

§ 6 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der äusseren Fassadenflucht mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion). Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 2.0 m überschritten werden.

² Gebäudehöhe

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

Gebäudehöhe

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

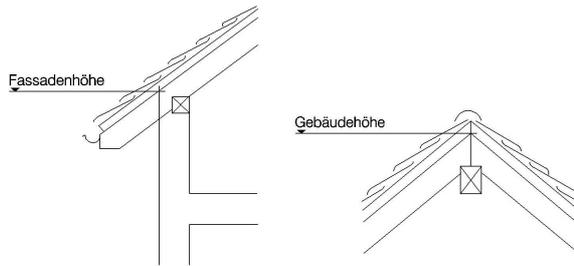
³ Gebäudehöhe für Gewerbebauten

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

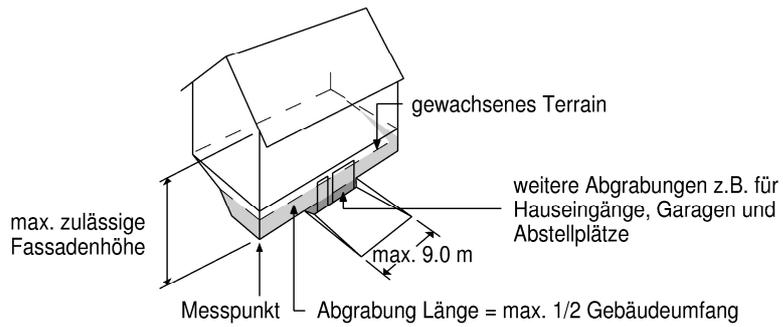
Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Ermittlung des Gebäudeprofils (Messpunkte)

§ 6 ZR



Abgrabungen § 6 ZR

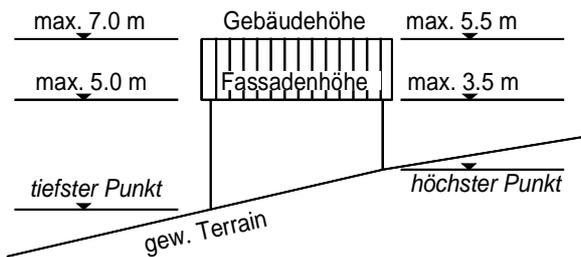


Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten

§ 6 ZR

Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten

§ 6 ZR

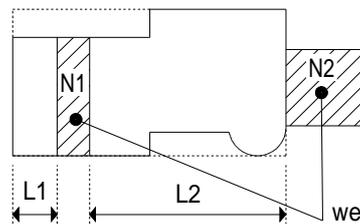
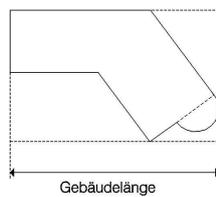


Gebäudelänge

§ 6 ZR

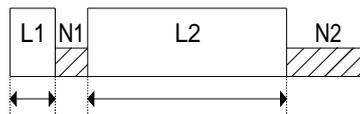
Gebäudelänge

§ 6 ZR



wesentlich niedrigere Nebenbauten als Hauptbauten

Gebäudelänge = L1+L2
 Nebenbauten = N1+N2 (max. 10.0 m)



4 Erhöhte Bauteile

Für einzelne höhere Bauten und Bauteile (Liftüberfahrten, haustechnische Anlagen etc.), die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden. Diese Bauteile müssen gegenüber der Fassade zurückgesetzt sein.

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

5 Abgrabungen

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Abgrabungen sind bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges zulässig. Zusätzlich sind für Garagen, Abstellplätze und Eingänge Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 9 m gestattet.

Abgrabungen sind in Beachtung der ästhetischen Geländeeinpassung vorzunehmen.

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

*Abgrabungen
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

6 Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise müssen für jeden versetzten Teil die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau separat eingehalten werden.

7 Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten in Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

Die Fassadenhöhe angebauter oder freistehender Nebenbauten darf maximal 3.5 m, die Gebäudehöhe maximal 5.5 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus.

Gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains darf die maximale Fassadenhöhe 5.0 m und die maximale Gebäudehöhe 7.0 m betragen. Bei Nebenbauten mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

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

Fassaden- / Gebäudehöhe Nebenbauten

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend
Massvorschriften für An- und Nebenbauten in den Kernzonen siehe § 28 ZR.*

8 Gebäudelänge

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

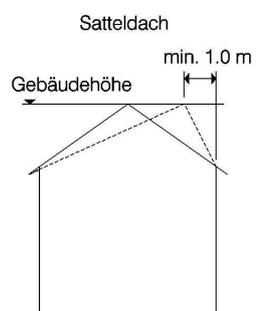
Für Bauten und Bauteile, welche frei von der Bebauungsziffer sind (§ 4 Abs. 2) gilt eine Längenbeschränkung von 10.0 m. Die Länge dieser Bauten und Bauteile bleibt bei der Berechnung der Gebäudelänge unberücksichtigt.

*Gebäudelänge
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

§ 7 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

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

**Firstanordnung
§ 10 ZR**



§ 8 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

¹ Einpassung

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

² Umgebungsgestaltung

Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Es ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit standortheimischen Arten anzustreben. Bei Bodenbefestigungen sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

³ Bepflanzungen

Die Grenzabstände für Bepflanzungen sind im kantonalen Einführungsgesetz zum ZGB geregelt.

⁴ Dachbegrünung

Flachdächer müssen im Sinne des ökologischen Ausgleichs und des Gewässerschutzes als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden, sofern sie nicht als begehbare Fläche (z.B. Dachterrasse) genutzt werden. Für die Begrünung ist aus ökologischen Gründen eine Samenmischung mit einheimischen Arten zu verwenden.

Diese Bestimmung konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.

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

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

SGS 211, §§ 130 ff.

§ 9 Behindertengerechte Bauweise

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

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

§ 10 Dachformen / Dachgestaltung

¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 23 ZR für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.

Prinzipskizzen Dachformen siehe Skizzen zu § 23 ZR.

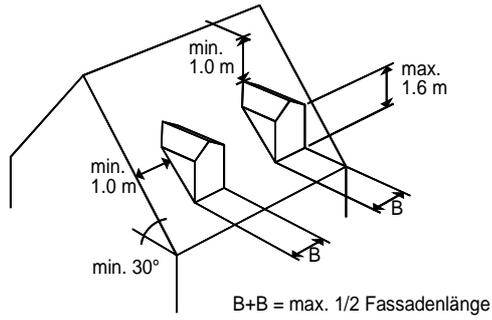
² Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen. Der maximale Dachneigungswinkel beträgt 60°.

*Firstanordnung
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

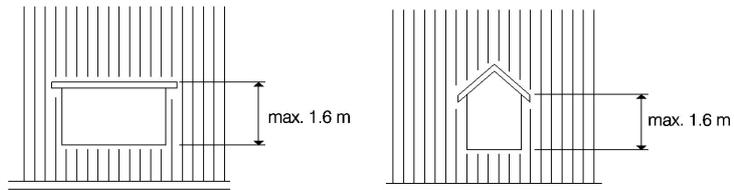
³ Die Farbe der Bedachung ist derjenigen der Umgebung bzw. dem Ortsbild anzupassen. Das Eindeckmaterial muss matt sein. Davon ausgenommen sind Solaranlagen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
§ 11 ZR

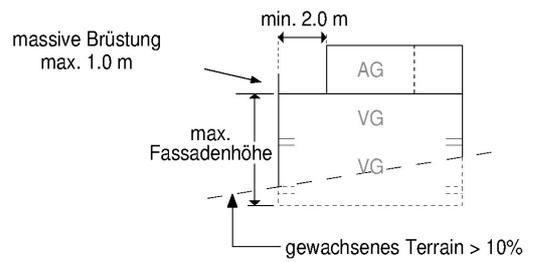
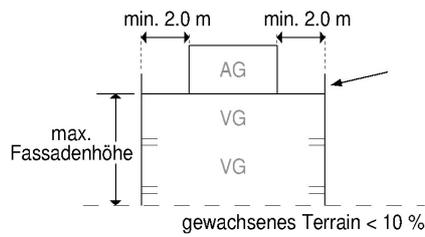
Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



Attikageschoss auf Flachdächern
§ 12 ZR



§ 11 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- ¹ Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 30° a. T. zulässig und müssen mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.
- ² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m. Der Mindestabstand zum First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Zwischen Traufe und Dachaufbau muss die Dachhaut durchgezogen werden.
- ³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaften im Ortskern hilfreich. Weitere Bestimmungen für die Kernzonen siehe § 24 ZR.

*Abstände Dachaufbauten
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Fronthöhe Dachaufbauten
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

§ 12 Attikageschoss auf Flachdächern

- ¹ Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.
- ² Die Fläche der Attikageschosse inkl. technischer Anlagen darf max. 60% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.
- ³ Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei gegenüberliegenden Seiten mit der darunterliegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 2.0 m betragen.
- ⁴ Geschlossene Brüstungen dürfen die Fassadenhöhe um maximal 1.0 m überragen.
- ⁵ In Hanglagen dürfen Attikageschosse auf maximal zwei Seiten mit der darunterliegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Dabei darf das Attikageschoss talseitig nicht fassadenbündig angeordnet werden. Als Hanglage gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie in der Mitte des Gebäudegrundrisses mindestens 10 % beträgt.
- ⁶ Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss max. 12.0 m² überdacht werden.

*Attikageschoss auf Flachdächern:
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

§ 13 Antennenanlagen

- ¹ Telekommunikationsanlagen sollen, wo dies möglich ist, an die Gemeinschafts-Antennenanlage der Gemeinde Giebenach angeschlossen werden.
- ² Nach dem Anschluss an die Gemeinschaftsanlagen müssen vorhandene Ausenantennen innerhalb von drei Monaten entfernt werden.

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

³ Parabolspiegel auf Dächern sind nicht erlaubt. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn der Gesuchsteller nachweisen kann, dass er an keinem anderen Standort auf seiner Parzelle das Signal in genügender Stärke empfangen kann. Parabolspiegel sind so klein wie möglich auszubilden und farblich an die Umgebung anzupassen. Sie dürfen nicht einsehbar sein und keine Blendwirkung verursachen.

Für Mobilfunkantennenstandorte schlägt der Gemeinderat aufgrund der Bedürfnisse der Bevölkerung, der Mobilnetzbetreiber und der örtlichen Gegebenheiten Antennenstandorte vor. Diese befinden sich in grösstmöglicher Distanz zu den Wohnzonen.

§ 14 Zusatzanlagen bei Mehrfamilienhäusern

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen:

- a) sind genügend grosse, Einstellräume (für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte, etc.) zu errichten und dauernd zu unterhalten;
- b) sind den Bewohnern zugängliche und zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen zur Verfügung zu stellen. Die Freiflächen sind in ihrem Zweck dauernd zu unterhalten;

§ 15 Energiesparende Massnahmen

Bei Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen an bestehenden Bauten sind die Zielsetzungen für eine effiziente Energienutzung sowie eine Minimierung der Umweltbelastung zu beachten.

Siehe auch Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" des Kantones.

§ 16 Immissionsschutz

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe die in einer Gewerbezone liegen, haben verkehrstechnisch und immissionsmässig auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

Zu beachten sind insbesondere Art. 684 des ZGB, § 87 RBG sowie die LSV und die LRV

C.1 Vorschriften und Empfehlungen zur Gestaltung der Umgebung

§ 17 Naturwerte

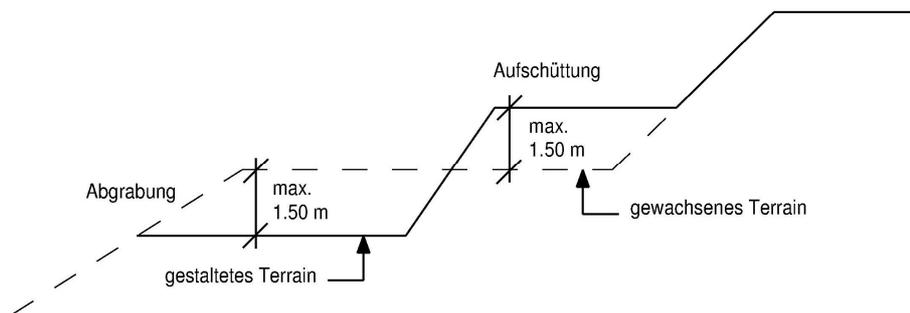
¹ Bei Um- und Neugestaltungsmassnahmen im Bereich der Vorplätze und Vorgärten im Ortskern (Kernzonen bzw. öW+A-Zone) wird empfohlen den Gemeinderat vorgängig zu informieren.

² Der Gemeinderat kann Neu- und Umgestaltungsmassnahmen im Aussenraum unterstützen bzw. Empfehlungen für die Gestaltungsmassnahmen im Sinne einer ökologischen Aufwertung abgeben.

Dies gilt insbesondere für Belagsarten, Mauern, Vorgärten, Gestaltung der Hofstattbereiche, Natur-Einzelemente etc. im Einflussbereich des Naturinventars.

z.B. Beitrag zu Vorplätzen in Mergel etc.

**Abgrabungen und
Aufschüttungen
§ 19 ZR**



³ Bei der architektonischen Gestaltung sind auch Gebäude oder Teile von Bauten zu beachten, die als Lebensraum und Nistplatz für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sind. Besonders erhaltenswerte oder förderungswürdige Lebensräume, vor allem in alten Bauten, sind:

- a) Zugängliche Dachstöcke und Estriche (z.B. für Fledermäuse, Schleiereule).
- b) Nischen- und spaltenreiche Fassaden, Mauern und Treppen (z.B. für Mauervegetation, Mauersegler, Fledermäuse).

§ 18 Umgebungsplan

¹ Bei Mehrfamilienhäusern wird empfohlen einen Umgebungsplan (Ausführungsplan) mindestens im Massstab 1:200 zu erstellen.

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Umgebungsplan einzureichen ist. Der Umgebungsplan wird integrierender Bestandteil der Baubewilligungsunterlagen.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- a) Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
- b) Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc.
- c) Grünflächen, Bepflanzungen sowie Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.
- d) Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Böschungen etc.

³ Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m.ü.M.) einzutragen.

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

§ 19 Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützmauern

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen

Terrainabgrabungen und -aufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 1.5 m (lotrecht gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).

² Stützmauern

Für Stützmauern gelten die Bestimmungen gemäss § 92, 99 und 120 RBG.

³ Terrainanpassungen und Parzellierung längs des Baugebietsperimeters

Das fertig gestaltete Terrain muss entlang dem Baugebietsperimeter eine harmonische Anpassung an die Landwirtschaftszone oder das Forstareal gewährleisten. Im Rahmen der Umliegung bzw. Erschliessung von Bauland ist anzustreben, dass keine Bauparzellen über den Baugebietsperimeter hinausragen. Auf ausserhalb des Baugebietsperimeters liegenden Parzellenteilen dürfen keine Terrainveränderungen, private Garteneinrichtungen oder andere nicht bewilligungspflichtige Anlagen und Einrichtungen erstellt werden.

⁴ Ausnahmen

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

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

§ 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Offene Abstellplätze sollen unversiegelt und wasserdurchlässig ausgestaltet werden. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen müssen in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

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

Für die Dimensionierung von Parkieranlagen sind die Normalien der VSS anzuwenden. VSS = Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

C.2 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

§ 21 Quartierplanungen

¹ 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.

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

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

⁴ Folgende Kriterien sind je nach Projekt vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens,
- b) die Wohnqualität,
- c) die Einpassung in die Nachbarschaft,
- d) das Orts- und Landschaftsbild,
- e) die Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- f) die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- g) die Parkieranordnung,
- h) die Lärmimmissionen,
- i) Wohnraum "Wohnen im Alter",
- j) Der haushälterische Umgang mit Energie,
- k) die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze),
- l) die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich,
- m) weitere Kriterien.

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

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine umweltgerechte Siedlung sowie wohnhygienisch, architektonisch und ortsbaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

Die Arealbaukommission prüft die wohnhygienische, architektonische und ortsbauliche Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).

§ 22 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

¹ In den Zonen W2 und WG2 kann der Gemeinderat Ausnahmen von der Bebauungsziffer und der Gebäudelänge gestatten, wenn eine oder mehrere Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2000 m² nach einem einheitlichen Plan überbaut werden. Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Die Einwirkungen der Lärmimmissionen sind besonders zu berücksichtigen.

² Folgende maximale Abweichungen von den Zonenvorschriften sind möglich:

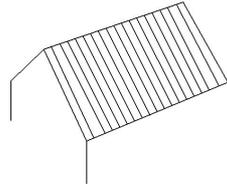
Nutzungswerte	Zone W2	Zone WG2
Bebauungsziffer	28 %	28 %
Gebäudelänge	30.0 m	35.0 m

³ Ausnahmen dürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohngygienisch gute Projekte gewährt werden

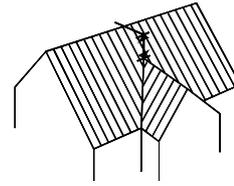
⁴ Ausnahmeüberbauungen können auf Beschluss des Gemeinderates der Arealbaukommission vorgelegt werden.

**Dachformen
Hauptbauten
§ 23 ZR**

Satteldach

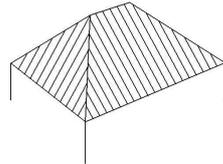


Satteldach mit Widerkehr

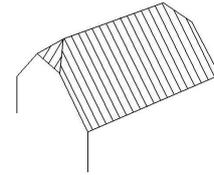


Widerkehrfirst ist in Höhenlage deutlich vom Hauptfirst abzusetzen

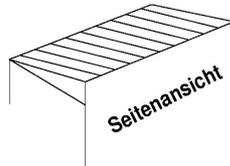
Walmdach



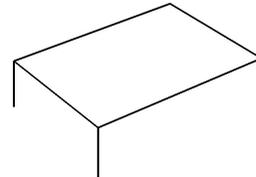
Krüppelwalmdach



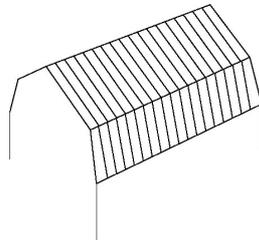
Pulldach



Flachdach

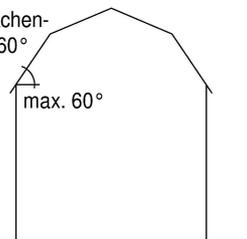


Mansarddach

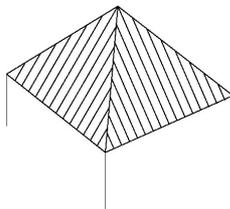


Seitenansicht Mansarddach

untere Dachflächen-
neigung max. 60°



Pyramidendach



D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 Zonentabelle

§ 23 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Kernzone K	Wohnzone W2	Wohn- Geschäftszone WG2	Gewerbezone G1
zulässige Vollgeschosszahl	2	2	2	frei
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	Gem. § 23.Abs. 5 RBG
zulässige Bebauungsziffer in %	40 %	25 %	25 %	frei
minimale Grünflächenziffer (G1-Zone)	keine	keine	keine	10 % gem. § 42 ZRS
Zulässige Fassadenhöhe	7.5 m	6.5 m	7.5 m	-----
Zulässige Gebäudehöhe	15.5 m	10.5 m	11.5 m	12.0 m gem. § 6 Abs. 3 ZRS
maximale Gebäudelänge	frei	20.0 m	30.0 m	40.0 m
Zulässige Dachform Hauptbauten	Satteldach	zulässig gemäss Skizzen	zulässig gemäss Skizzen	frei
Dachneigung (a. T.)	45° - 55°	frei	frei	frei
Dachaufbauten	zulässig, gem. § 30 ZRS	zulässig gem. § 10, 11, 12 ZRS	zulässig gem. § 10, 11, 12 ZRS	zulässig innerhalb Ge- bäudeprofil
Dacheinschnitte	zulässig, gem. § 30 ZRS	zulässig gem. § 11 ZRS	zulässig gem. § 11 ZRS	zulässig gem. § 11 ZRS
zulässige Dachform für An- und Nebenbauten	Pult- / Satteldach	frei	frei	frei
Dachneigung für An- und Nebenbauten	min. 25°	frei	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	III

D.2 Kernzonen

§ 24 Kernzone

¹ Kernzone

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

§ 22 Abs. 1 RBG

² Immissionsschutz

Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat im Rahmen von Baugesuchen entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen. Nicht zugelassen sind: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Abstellplätze für Alautos, Schweinemast- und bodenunabhängige Tierbetriebe u.dgl.

³ Bauten entlang Parzellengrenzen

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

⁴ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 23 ZR festgelegt.

§ 25 Allgemeine Vorschriften in den Kernzonen

¹ Abbruchbewilligung

In den Kernzonen ist der Abbruch von Bauten bewilligungspflichtig. Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

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

² Bereiche

Die Kernzone besteht aus drei Bereichen:

- a) Bereich für Hauptbauten
- b) Vorplatz- und Vorgartenbereich
- c) Bereich für An- und Nebenbauten

Im Interesse einer allseits vernünftigen Lösung kann der Gemeinderat Abgrenzungsverschiebungen zwischen den Bereichen erlassen.

§ 26 Bereich für Hauptbauten Kernzone

¹ Der Bereich für Hauptbauten Kernzone wird in vier Kategorien eingeteilt:

- a) Geschützte Bausubstanz
- b) Erhaltenswerte Bauvolumen
- c) Übrige Bauten
- d) Bereiche für Erweiterungs- und Neubauten

§ 27 Vorplatz-/Vorgartenbereich Kernzone

- ¹ Der Vorplatz-/Gartenbereich ist von neuen Hochbauten freizuhalten
- ² Terrainveränderungen und dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern, welche das Orts- und Strassenbild störend beeinträchtigen könnten, sind nicht gestattet.
- ³ Ein angemessener Teil des Vorplatzbereiches ist als offen zugängliche Fläche zu belassen und zweckentsprechend zu gestalten (Zugänge, Parkierung etc.). Als Belagsmaterialien sind Natursteine und Mergel den Asphaltbelägen und Betonverbundsteine vorzuziehen. Gärten und Grünanlagen dürfen eingefriedet werden. Dabei sind nur Einfriedungen herkömmlicher Art wie Eisenstäbe, Staketten und dergleichen bis zu einer Höhe von 1.20 m sowie Heckenbepflanzungen gestattet. Einfriedungsmauern sind nicht erwünscht und nur bis zu einer Höhe von 0.60 m zugelassen.
- ⁴ Baum- und Strauchneupflanzungen sind erwünscht. Es sind jedoch nur dorftypische Arten zu verwenden.

§ 28 Bereich für An- und Nebenbauten Kernzone

- ¹ Im Bereich für An- und Nebenbauten sind Kleinbauten, Garagen, Schöpfe, Abstellplätze, Garteneinrichtungen und dergleichen zugelassen. Wohn- und Geschäftsnutzung ist nur in Anbauten gestattet. Diese müssen sich in Ausmass und Gestaltung dem Hauptbaukörper harmonisch anpassen.
- ² Für alle baulichen Objekte gilt die eingeschossige Bauweise.
- ³ Alle An- und Nebenbauten haben sich hinsichtlich Standort, Formgebung, Materialwahl und Farben möglichst gut und unauffällig in die Umgebung einzuordnen und dürfen die Hauptbauten nicht beeinträchtigen.
- ⁴ Offene Garagenrampen sind gestattet, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- ⁵ Die bebaute Fläche aller An- und Nebenbauten darf nicht mehr als 20 % des Bereiches für An- und Nebenbauten ausmachen.

Als "eingeschossige Bauweise" gelten Bauten, mit einer Fassadenhöhe vom 3.5 m und einer Gebäudehöhe von 5.0 m.

§ 29 Architektonische Gestaltung, Einfügung in den Kernzonen

1 Einfügung in die Umgebung

Gebäulichkeiten in den Kernzonen haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen. Kleinvolumige Bauten (Typ Einfamilienhaus) sind nicht erwünscht.

2 Materialien und Farben

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

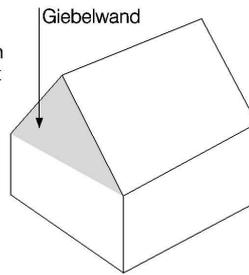
Für An- und Nebenbauten sind auch andere nicht glänzende dunkle Bedachungsmaterialien zulässig. Diese haben sich der Dachgestaltung der Hauptbaute anzupassen.

**Dachformen / Bauteile
auf dem Dach in den
Kernzonen**

§ 30 ZR

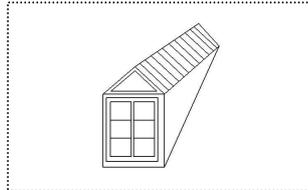
Belichtung der Giebelwände

Vollflächig "sichtbare" Verglasungen
der Giebelwand sind nicht gestattet

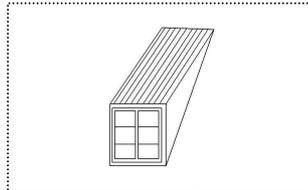


Grossgauben

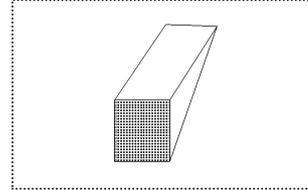
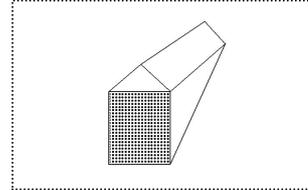
Satteldachgaube (Grossgaube)



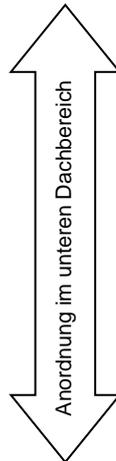
Schleppgaube (Grossgaube)



Definition der Frontfläche

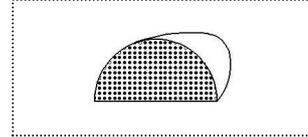
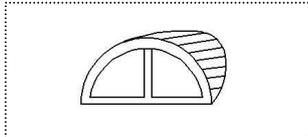


Die Frontfläche
kann auch als
liegendes Rechteck
ausgeführt
werden.



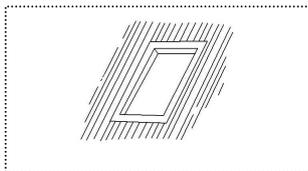
Kleingauben

Rundgaube (Kleingaube)

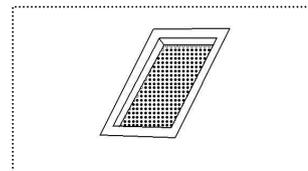


Dachflächenfenster

Dachflächenfenster



Definition der Lichtfläche



3 Wintergärten in den Kernzonen

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

4 Fenster

Die Fenster sind mit horizontalen und je nach Fenstergrösse auch mit vertikalen Sprossen zu unterteilen.

5 Gestaltung der Dachlandschaften

Für die Gestaltung der Dachlandschaften sind die "Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" (Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung des ARP) richtungsweisend.

6 Reklamen (ergänzende Vorschriften)

Reklamen und Werbeanlagen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Alle Reklamen und Werbeanlagen sind bewilligungspflichtig; mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m².

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Es wird empfohlen Fenster mit aussenliegenden Fenstersprossen (Landhaus-Sprossen) zu unterteilen.

Dokument "Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" ist beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal erhältlich.

Reklamen siehe § 105 RBG sowie kant. Verordnung über Reklamen. Sofern die Gemeinde keine Reklameregulierung erlässt, gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

Siehe auch § 8 ZR.

§ 30 Dachformen / Bauteile auf dem Dach in den Kernzonen

1 Dachformen / Dachneigung / Firstanordnung

Dachform / Dachneigung sind in den Zonenvorschriften geregelt (§ 23 ZR). Für untergeordnete An- und Nebenbauten können Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden.

In der Regel ist der Hauptfirst in die Gebäude-Hauptachse zu legen.

2 Dachabschluss Giebelseite

Bei geschützten Gebäuden ist der Dachabschluss giebelseitig mit einem Ziegeln auszubilden. Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Zurückhaltend in Erscheinung tretende Giebelbelichtungen sind erlaubt.

3 Bauteile auf dem Dach

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc. werden nicht mitgerechnet). Technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen.

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

Mit einem Bauteil auf dem Dach wird eine Belichtungsöffnung wie z.B. eine Schleppegaube oder ein Dachflächenfenster bezeichnet.

Anordnung Gauben: Die Grösse der Dachaufbauten ist in Abhängigkeit ihrer Anordnung in der Dachfläche zu wählen. Bei übereinander liegenden Gauben sind grössere Gauben im unteren, und kleinere Gauben im oberen Bereich anzuordnen.

Als Grossgauben können Satteldach- und Schleppegauben angewendet werden.

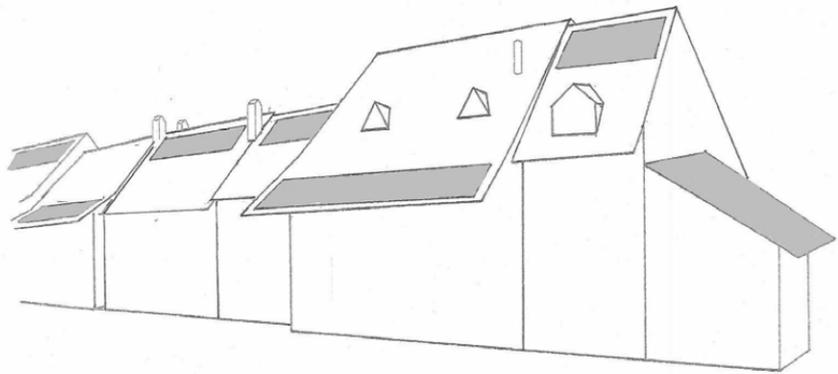
Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.

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

Dacheinschnitte sind nur auf der weniger einsehbaren Seite zulässig und mit seitlich offenen Schleppe-, oder Satteldächern zu versehen.

Antennenanlagen siehe § 13

**Solaranlagen in
Kernzonen
§ 31 ZR**



Anordnungsvorschläge

4 Massvorschriften für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und überdeckte Dacheinschnitte

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| a) Grossgauben (Lukarnen) | Frontfläche: | max. 1.8 m ² |
| b) Kleingauben | Frontfläche: | max. 0.5 m ² |
| c) Überdeckte Dacheinschnitte | Frontfläche: | max. 2.5 m ² |
| d) Dachflächenfenster / Glasziegel | Lichtfläche: | max. 0.3 m ² |
| e) Gesamtfläche für Dachflächenfenster/
Glasziegel | Lichtfläche 2% der
zugehörenden Dachfläche | |

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

Insbesondere bei Neubauten kann der Gemeinderat in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen Ausnahmen von den zulässigen Massvorschriften beantragen.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Bemessungsangaben mit Prinzipskizze siehe § 11 ZR.

Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege.

§ 31 Solaranlagen in Kernzonen

siehe Erwägung RRB

Solaranlagen in der Kernzone sind gemäss der übergeordneten Gesetzgebung auszuführen. Die Gemeinde empfiehlt bei der Platzierung die nebenstehende Skizze mit entsprechenden Anordnungsvorschlägen zu beachten.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

§ 32 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen Kernzone

Bestehende geschützte und erhaltenswerte Bauvolumen im Ortskern können im Rahmen des bestehenden Volumens erneuert, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosshöhe bereits überschritten ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswerte Bauvolumen (§ 33 und 34 ZR).

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

Bestandesgarantie § 109, 110 RBG

§ 33 Geschützte Bausubstanz Kernzone

¹ Bauten, welche im Zonenplan als geschützte Bausubstanz qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der geschützten Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt und im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

² Bei den im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt markierten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen im Innern und am Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

§ 34 Erhaltenswerte Bauvolumen Kernzone

¹ Bauten, welche im Zonenplan als erhaltenswerte Bauvolumen qualifiziert sind, haben bezüglich ihrer Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten.

Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung und der Gebäudekubus sowie die Dachform und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes beizubehalten bzw. richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente (z.B. Fassadengliederung) sind wieder anzuwenden.

² Umbauten und Ausbauten sind als konstruktiv fachgerechte Renovationen auszuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Gebäudeteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen.

§ 35 Übrige Bauten Kernzone

¹ Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bei Renovationen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

² Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenem Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

³ Es gelten die allgemeinen Vorschriften der Kernzone (§ 25 ff ZR) sowie die Bestimmungen der Kernzone (§ 24 Zonentabelle ZR).

§ 36 Bereich für Erweiterungs- und Neubauten

¹ In den ausgeschiedenen Bereichen können neue 2-geschossige Hauptbauten erstellt werden.

² Es gelten die allgemeinen Vorschriften der Kernzone (§ 24 ff ZR) sowie die Bestimmungen der Kernzone (§ 23 Zonentabelle ZR).

§ 37 Weitere Bestimmungen Kernzone

¹ Gebäudelänge

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukuben zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Handen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass über 20 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal abgesetzt oder gegliedert werden.

² Gestaltungsbaulinie, Gebäudestellung

Bei den Gestaltungsbaulinien gilt für die Stellung einer Baute folgende Regelung: Die Flucht eines Gebäudes bzw. eines Gebäudeteils (Fassade) muss im Bereich der im Zonenplan angegebene Gestaltungsbaulinien im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG an diese gebaut werden.

Gestaltungsbaulinien legen die Flucht eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils verbindlich fest. D.h eine Flucht oder ein Gebäudeteil muss zwingend an die Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

§ 38 Wohnzonen

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

² Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 23 ZR festgelegt.

§ 39 Wohn- / Geschäftszonen WG

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

² Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 23 ZR festgelegt.

§ 40 Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2

¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung (Kleinwohnung mit max. 60 m² Gesamtfläche) bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann von der baulichen Nutzung abgewichen werden.

Nutzungswerte	Zone W2	Zone WG2
Bebauungsziffer	28 %	28 %

² Die in Absatz 1 festgelegte bauliche Nutzung kann nur realisiert werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang direkt von aussen zugänglich ist. Die Einliegerwohnung darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

³ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan (§ 22 ZR) ist nicht gestattet.

§ 21 Abs. 1 RBG

Nicht störende Betriebe sind:
z.B. kleinere Bürobetriebe, Etagegeschäfte (Architekturbüros, Versicherungen, Arzt, Coiffeurgeschäfte), Kinderkrippen etc.

§ 21 Abs. 2 RBG

Wenig störende Betriebe sind:
z.B. Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe (z.B.: Elektriker, Feinmechaniker, Sanitärbetriebe, kleinere Werkstätten, Ateliers etc.)

D.4 Gewerbebezonen

§ 41 Gewerbezone G1

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Betreffend Wohnraum in Gewerbebezonen siehe § 23 Abs. 5 RBG. Zugelassen sind namentlich Gewerbebetriebe mit oder ohne Werkstätten und deren Lagerplätze, Gewerbehäuser, Werkhöfe sowie Dienstleistungsbetriebe.

Nicht zugelassen sind:

- a) Güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager)
- b) Gewerbliche Verarbeitung und Lagerung von gefährlichen Stoffen und Organismen.
- c) Gewerbe die lästige Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen verursachen (z.B. Röstereien, Tierkadaver verarbeitende Betriebe, Brechen und Lagern von recycelbaren Altbaustoffen)
- d) Publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet z. B. (grössere Fitnessstudios, Multiplexkino, Sportzentrum, Vergnügungslokale, religiöse Kultstätten).

² Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 23 ZR festgelegt.

§ 42 Grünflächenziffer in Gewerbezone

¹ Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als unüberbaute und unversiegelte Freifläche für eine Begrünung bzw. ökologische Ausgestaltung dauernd erhalten und sachegerecht unterhalten werden muss. Die Bepflanzung erfolgt mit standortheimischen Arten.

² Hecken, Schutzbepflanzungen oder ruderale, trockene Lebensräume gelten als anrechenbare Grünflächen. Unbefestigte Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze in Mergel oder Schotterrasen und dergleichen dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden. Befestigte aber voll versickerungsfähige Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze sowie begrünte Dächer dürfen mit einem Drittel der Fläche angerechnet werden. Der für die Berechnung zulässige Flächenanteil für hochstämmige Bäume beträgt 8m².

³ Bei Parzellen die über die Strasse hinweg an Wohngebiete angrenzen erfolgt die Anordnung der Grünflächen in der Art, dass gegenüber den angrenzenden Wohngebieten ein möglichst grosser Abstand und ein guter Sichtschutz erreicht wird.

⁴ Es wird empfohlen für die geplante Umgebungsgestaltung inkl. der Befestigungsarten und der Bepflanzungsdefinitionen einen Umgebungsplan gemäss § 49 18 ZRS zu erstellen. **siehe Erwägung RRB**

§ 23 Abs. 1 RBG

Die Grünflächenziffer kommt in den Gewerbebezonen zur Anwendung. Mit der Grünflächenziffer soll eine minimale Begrünung in den intensiv nutzbaren Gewerbebezonen sichergestellt werden.

*begrünte Dächer:
siehe § 8*

vgl. Umgebungsplan § 18

D.5 Weitere Zonen

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

- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ Aus dem Zonenplan Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.
- ⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die allgemeine Einpassung (§ 8 ZR) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.
- ⁵ Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.
- ⁶ In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

§ 24 RBG

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

§ 44 Uferschutzzone

- ¹ Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.
- ² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzziel widersprechen, grundsätzlich untersagt.
- ³ Die offenen Bachläufe sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern. Ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Gestattet sind Reinigung, Unterhalt des Bachlaufs, die Pflege der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der uferbegleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt und bauliche Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser.
- ⁴ Der Gemeinderat kann in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan erlassen. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemasnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

§ 29 RBG / § 13 RBV

§ 45 Archäologische Schutzzone

- ¹ Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung.

§ 4 Archäologiegeseztz

- ² Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, welche über die bisherige Nutzung hinausgehen. Bei landwirtschaftlichen Nutzung bedeutet dies eine maximal zulässige Pflugtiefe von 20 cm.
- ³ Vor unumgänglichen Bodeneingriffen in einer Schutzzone oder bei Eingriffen in die Bausubstanz von Schutzobjekten ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie BL) einzuholen. Diese ordnet gegebenenfalls in Absprache mit der Bauherrschaft eine archäologische oder bauhistorische Untersuchung an. Um Bauverzögerungen zu vermeiden wird die Grundeigentümerschaft angehalten, die Behörde so früh wie möglich über allfällige Bauvorhaben zu informieren.

§ 5 Verordnung zum Archäologiegesezt

§ 46 Gefahrenzonen allgemein (gemäss Naturgefahrenkarte Kanton BL)

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

§ 47 Gefahrenzone Überschwemmung (gemäss Naturgefahrenkarte Kanton BL)

¹ Geringe Gefährdung

In der Gefahrenzone mit geringer Gefährdung durch Überschwemmung sind Bauten und Anlagen so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer bzw. mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit mit einer Fliesstiefe von bis zu 25 cm (gemessen ab gewachsenem bzw. abgegrabenem Terrain) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursacht werden.

vgl. kantonale Naturgefahrenkarte

² Mittlere Gefährdung

siehe Erwägung RRB

In der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung sind Bauten und Anlagen so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit mit einer Fliesstiefe von bis zu 75 cm (gemessen ab gewachsenem bzw. abgegrabenem Terrain) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursacht werden.

vgl. kantonale Naturgefahrenkarte

- ³ Gebäudehüllen unterhalb der potentiellen Hochwassermarken sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen durch mögliche Hochwasserereignisse genügen oder ausnehmend geschützt werden.

Beanspruchungen durch Überschwemmungen z.B. Wasserdruck, Nässe und Schwemmmaterial.

§ 48 Gefahrenzonen Rutschung (gemäss Naturgefahrenkarte Kanton BL)

- ¹ Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentliche beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- ² Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

Schutzmassnahmen sind Bestandteile des erforderlichen Baugesuchs.

§ 49 Gefahrenbereiche Überschwemmung (kommunal)

- ¹ In den im Zonenplan Siedlung ausgewiesenen Gefahrenbereichen Überschwemmung sind Bauten und Anlagen durch bauliche Massnahmen (z.B. Verzicht auf Lichtschächte, Umfassungsmauern etc.) so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasser-, Oberflächenwasser- und / oder Hangwasserereignisse nicht beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- ² Der Gemeinderat kann innerhalb der Gefahrenbereiche Überschwemmung in begründeten Fällen eine Erhöhung der Sockelgeschosshöhe beantragen.

siehe Erwägung RRB

D.6 Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition

§ 50 Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG (Baugebietsetappierung)

- ¹ Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1lit. f RBG haben Reservecharakter ohne Präjudiz für eine spätere Freigabe zur baulichen Nutzung.
- ² Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1lit. f RBG bleiben bis zur Bestimmung der künftigen Nutzung der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren könnte.
- ³ Die Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG müssen im Einklang mit der Bevölkerungsentwicklung und aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1lit. f RBG ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen werden soll.

D.7 Schutzobjekte

§ 51 Erhaltenswerte Einzelobjekte

¹ Erhaltenswerte Brunnen

Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen sind geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung eines Brunnens notwendig, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

² Erhaltenswerte Bäume

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Im Wurzelbereich (entspricht ca. dem Baumkronenumfang) sind Abgrabungen und Erstellung von Bauten nicht zulässig.

Sollte ein erhaltenswerter Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist ein gleichwertiger standortheimischer Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen ist die Zustimmung beim Gemeinderat einzuholen. Der Gemeinderat hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 52 Vorinformation und Vorabklärungen

- ¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubesprechen und vorabzuklären.
- ² Der Gemeinderat behält sich im Sinne von § 8 ZR (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten kann bei der Baubewilligungsbehörde das Einreichen weiterer Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen beantragt werden.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Der Gemeinderat hat unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips alle massgebenden Interessen zu berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Ein qualifiziertes öffentliches Interesse muss die privaten Anliegen des Gesuchstellers überwiegen.

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

§ 53 Beratende Kommission

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

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

§ 54 Vollzug

- ¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung, gestützt auf die Empfehlung der Fachkommission, die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.
- ² Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.
- ³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.
- ⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft.
- ⁵ Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.
- ⁶ In allen Fällen bleibt die Rechtmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahren (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).

§ 55 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

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

§ 109 und 110 RBG.

§ 56 Ausnahmen allgemeiner Art

¹ 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.

² 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 bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Ausnahmen gemäss § 7 Abs. 2 RBV

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

§ 57 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

Das Übergangsrecht ist in § 125 RBG definiert (anwendbares Recht).

- a) Zonenreglement Siedlung RRB Nr. 2192 vom 16. November 2004
- b) Zonenreglement Siedlung RRB Nr. 1508 vom 16. November 2008
- c) Zonenreglement Ortskern RRB Nr. 2192 vom 16. November 2004
- d) Zonenreglement Ortskern RRB Nr. 0880 vom 22. Juni 2010

§ 58 Inkrafttreten, Anpassung

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

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

F. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	04. März 2013
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	20. März 2013
Referendumsfrist:	21. März bis 20. April 2013
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 13 vom 28. März 2013	
Planaufgabe vom	04. April bis 03. Mai 2013

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Käthy Thommen

Markus Graf

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1230 vom 09. Juli 2013
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 28 vom 11. Juli 2013

Der Landschreiber: