

Gemeinde Hersberg

Zonenreglement Siedlung

Gesamtrevision 2012



Inhaltsverzeichnis		Seite
Verwendete Gesetzesabkürzungen		3
Erlass		4
1 Einleitung		4
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich		4
2 Zonentabelle		5
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick		5
3 Allgemeine Vorschriften		6
3.1 Bauliche Nutzung		6
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung		6
Art. 4 Haupt- und Nebenbauten		6
Art. 5 Bebauungsziffer		6
Art. 6 Bauparzellen in verschiedenen Zonen		7
3.2 Gebäudeprofil		7
Art. 7 Gewachsenes Terrain		7
Art. 8 Geschosszahl		7
Art. 9 Fassadenhöhe		8
Art. 10 Gebäudehöhe		8
Art. 11 Abgrabungen am Gebäude		8
Art. 12 Versetzte Geschosse		8
Art. 13 Höhere Bauteile		8
Art. 14 Dachform		9
3.3 Umgebungsgestaltung		9
Art. 15 Geländeänderungen		9
Art. 16 Naturnahe Gestaltung		9
Art. 17 Lagerplätze		9
Art. 18 Reklameeinrichtungen		9
Art. 19 Stützmauern und Einfriedigungen		10
3.4 Weitere Vorschriften		10
Art. 20 Immissionsschutz		10
Art. 21 Lärm-Empfindlichkeitsstufen		10
Art. 22 Parkierung		11
Art. 23 Behindertengerechte Bauweise		11
4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten		12
4.1 Kernzonen		12
Art. 24 Nutzungsart		12
Art. 25 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung		12
Art. 26 Abbrüche		12
Art. 27 Gebäudekategorien		12
Art. 28 Schützenswerte Bauten		13
Art. 29 Erhaltenswerte Bauten und Bauvolumen		13
Art. 30 Übrige Bauten		13
Art. 31 Dachform und Dachneigung (K2)		13
Art. 32 Dachgestaltung		14
Art. 33 Garagenrampen, Abgrabungen, Terrainänderungen		14

4.2	Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	15
	Art. 34 Nutzungsart in Wohnzonen	15
	Art. 35 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	15
	Art. 36 Dachform und Dachneigung	15
	Art. 37 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	15
	Art. 38 Gebäudelängen	16
	Art. 39 Quartierplanung	16
4.3	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	17
	Art. 40 Nutzungsart	17
	Art. 41 Vorschriften	17
4.4	Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	17
	Art. 42 Zweck	17
	Art. 43 Vorschriften	17
4.5	Erhaltenswerte Elemente	18
	Art. 44 Schutzziel, Zweck	18
	Art. 45 Schutzvorschriften	18
5	Schlussbestimmungen	19
	Art. 46 Vollzug	19
	Art. 47 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	19
	Art. 48 Bestandesgarantie für bestehende Bauten	19
	Art. 49 Aufhebung früherer Beschlüsse	19
	Art. 50 Inkrafttreten	19
	Beschlüsse, Genehmigung	20
	Beilage (Erläuterungsskizzen)	21

Verwendete Gesetzesabkürzungen

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998	SGS 400
RBV	Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998	SGS 400.11
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986	SR 814.41
EG	Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006	SGS 211
ZGB		
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992	SGS 791

Erlass

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

Soweit die Zonenvorschriften bereits mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt sind, wird im vorliegenden Reglement auf die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen.

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

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

1 Einleitung

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

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

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs.

3

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

4

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

5

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

2 Zonentabelle

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone	Wohnzone / Wohn- und Geschäftszone		
Zonenbezeichnung	K2	W1	W2	WG2
Vollgeschosszahl (siehe Art. 8)	2	(1)	(2)	(2)
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei		
Zulässige Bebauungsziffer in %	40	30		
Maximale Fassadenhöhe in m - ab tiefstem Terrainpunkt	8.00	6.00	7.50	7.50
Maximale Gebäudehöhe in m - ab tiefstem Terrainpunkt	15.50	10.00	10.50	10.50
Zulässige Dachform und Dachneigung (siehe Art. 14) - auf Hauptbauten - auf Nebengebäuden	Satteldach min. 40° Pult-, Satteldach min. 25°	Sattel-, Walmdach min. 20° frei		
Dachaufbauten	zulässig	zulässig		
Lärm- Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 21)	III	II		
Spezifische Reglements- artikel	Kap. 4.1	Kap. 4.2		

3 Allgemeine Vorschriften

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung 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.

Art. 4 Haupt- und Nebenbauten

1

Als Hauptbauten gelten alle dem Wohnen und Gewerbe dienenden Gebäude

2

Als Nebenbauten gelten anderen Zwecken dienende, freistehende oder angebaute Bauten und Gebäudeteile wie Garagen, Schöpfe und andere Kleinbauten.

Art. 5 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.³

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. Nebenbauten bis zu einer Gesamtfläche von:
40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit.
20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.
- b. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- c. Balkone;
- d. Aussentreppen ohne Haupteintrittstreppe für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.;
- e. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage);

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 47 Abs. 1 RBV

- f. In den Hang gebaute, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage).
- g. Nicht zur Bebauung zählen Mehrstärken von Aussenwänden über 35 cm.

3

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden.

Art. 6 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁴

2

Bei Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, gelten die Nutzungsvorschriften für das Gebäudeprofil jener Zone, in welcher der grössere Teil der Gebäudegrundfläche liegt. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird für jede Zone separat berechnet, kann jedoch unabhängig vom Standort in einem Gebäude zusammengefasst werden.

3.2 Gebäudeprofil

Art. 7 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.⁵

Art. 8 Geschosszahl

1

In der Kernzone, wo eine zulässige Vollgeschosszahl definiert ist, gelten diejenigen Geschosse als Vollgeschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains.

2

In der Wohnzone und den Wohn-Geschäftszonen ergibt sich die Anzahl zulässiger Geschosse aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (§ 74 RBV). Die in der Zonentabelle angegebene Geschosszahl ist ein Richtwert.

⁴ § 50 Abs. 1 RBV

⁵ § 8 RBV

Art. 9 Fassadenhöhe

1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Terrainpunkt bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.

2

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

Art. 10 Gebäudehöhe

1

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Terrainpunkt bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

2

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

3

Bei Pult- und Flachdächern gilt die zulässige Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe.

Art. 11 Abgrabungen am Gebäude (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) über den ganzen Gebäudeumfang zulässig. Dabei dürfen die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen gemessen ab abgegrabenerem Terrain nicht überschritten werden.

2

Für Garagezufahrten und Eingänge darf die Abgrabungstiefe auf maximal 3.0 m ab gewachsenem Terrain vergrößert werden. Dabei bleibt der massgebende Terrainpunkt für die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen unverändert (2.0 m unter dem gewachsenen Terrain). Die Gesamtlänge der Abgrabungen für Garagenzufahrten und Eingänge darf 8.0 m, gemessen an der Abgrabungsbasis, nicht überschreiten.

3

Abgrabungen in der Kernzone sind nur dann zulässig, wenn sie auch die zonenspezifischen Vorgaben (Art. 33) einhalten.

Art. 12 Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem massgebenden Terrainpunkt gemessen.

Art. 13 Höhere Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile (z.B. Lüftungsschächte, Schornsteine) technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

Art. 14 Dachform

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle und den spezifischen Dachformbestimmungen für die einzelnen Zonen.

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 15 Geländeänderungen

1

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

Art. 16 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Gestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Es sind dabei folgende Empfehlungen zu beachten:

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

Art. 17 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.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 18 Reklameeinrichtungen

1

Reklameeinrichtungen haben sich nach der kantonalen Verordnung über Reklamen (RVo)⁶ zu richten.

2

Reklameeinrichtungen, Plakatwände u.ä. dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

⁶ Kantonale Verordnung über Reklamen vom 29. Oktober 1996, SGS 481.12

Art. 19 Stützmauern und Einfriedigungen

1

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.⁷

2

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

3

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

4

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

5

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹¹ (§§ 80 und 81 EG ZGB¹²)

6

Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.¹³

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 20 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹⁴

2

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können.¹⁵

Art. 21 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

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

⁷ § 92 Abs. 1 RBG

⁸ § 92 Abs. 2 RBG

⁹ § 92 Abs. 3 RBG

¹⁰ § 92 Abs. 4 RBG

¹¹ § 92 Abs. 5 RBG

¹² Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 30. Mai 1911

¹³ § 120 Abs. 1 lit. e RBG; § 92 Abs. 1 lit. c RBV

¹⁴ § 87 Abs. 1 RBG

¹⁵ § 87 Abs. 2 RBG

2

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)	Zonenbezeichnung	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES)
Kernzonen	K2	III
Wohn-/Geschäftszonen	WG2	II
Wohnzonen	W1, W2	II
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

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

Art. 22 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV.¹⁶

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁷

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.¹⁸

4

Falls die gemäss § 70 RBV erforderlichen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf § 107 RBG eine Ersatzabgabe gemäss kommunalem Ersatzabgabereglement für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten.

Art. 23 Behindertengerechte Bauweise

Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sowie bei Mehrfamilienhäusern sind die baugesetzlichen Bestimmungen für die behindertengerechte Bauweise zu berücksichtigen.

¹⁶ § 70 Abs. 1 RBV

¹⁷ § 70 Abs. 2 RBV

¹⁸ § 70 Abs. 3 RBV

4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten

4.1 Kernzonen

Art. 24 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.¹⁹

2

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

Art. 25 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, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie die Umgebungsgestaltung.

2

Bei Umbauten und Ersatzbauten von bestehenden, ortstypischen Gebäuden können Abweichungen von Nutzungsmass und den Gebäudeprofilvorschriften zugelassen werden, wenn der bisherige Gebäudedekubus beibehalten wird und damit wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes erhalten bleiben.

3

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen zu verhindern, wird den Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planung- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen vorgängig abzuklären.

Art. 26 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.²⁰

Art. 27 Gebäudekategorien

1

Die bestehenden Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien unterteilt und im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet:

- schützenswerte Bauten

¹⁹ § 22 Abs. 1 RBG

²⁰ § 120 Abs. 2 RBG

- erhaltenswerte Bauten und Bauvolumen
- übrige Bauten

Die übrigen Bauten der Kernzone sind im Zonenplan nicht speziell gekennzeichnet.

2

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

Art. 28 Schützenswerte Bauten

1

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

2

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

Art. 29 Erhaltenswerte Bauten und Bauvolumen

1

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten respektive zu verbessern.

2

Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. An- und Umbauten sind in anspruchsvoller Gestaltung auszuführen und dürfen die bauliche Substanz des Hauptbaukörpers nicht störend beeinflussen.

Art. 30 Übrige Bauten

1

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

2

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

3

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

4

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

Art. 31 Dachform und Dachneigung (K2) (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

In die Kategorie Satteldach gehören auch:

- Satteldach mit Wiederkehr

2

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

3

Für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude sind flachere Dachneigungen mit min. 25° zugelassen. Für angebaute Nebengebäude sind auch vom Hauptgebäude abgeschleppte Pultdächer mit min. 25° zugelassen.

Art. 32 Dachgestaltung

1

Bezüglich Dachgestaltung (Material, Farbe, Firstrichtung, etc.) sowie Zulässigkeit, Gestaltung und Abmessungen der Dachelemente (Aufbauten, Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen, Dacheinschnitte, etc.) sind die entsprechenden kantonalen Wegleitungen massgebend.

2

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonieren und sich dem Dorfbild anpassen. Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken.

3

Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen:

- Pro Dachfläche ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsröhre etc.)
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schleppe- oder Giebeldächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind im selben Abstand zum Grat einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig.
- Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild.
- Feingliederige Konstruktion
- In der Kernzone sind Sonnenenergieanlagen nur auf wenig einsehbaren Dachflächen auf Nebengebäuden vorzusehen, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

4

Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- Überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: max. 2.5 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 2 % der dazugehörigen Dachfläche
- Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik und Warmwasser): max. 30 % der zugehörigen Dachfläche

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten. Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

Art. 33 Garagenrampen, Abgrabungen, Terrainveränderungen

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

4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 34 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.²¹

2

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

Art. 35 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.²²

2

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

Art. 36 Dachform und Dachneigung (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

In die Kategorie Sattel-, Walmdach gehören auch:

- Asymmetrisches Satteldach
- Satteldach mit Wiederkehr
- Kreuzgiebelartige Dachformen
- Krüppelwalmdach
- Inverse Satteldachformen
- Mansardendach
- Zeltdach

2

Für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude sind flachere Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen.

3

Bei Flachdächern gilt die zulässige Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe. Als Flachdächer gelten Dächer mit Neigungen von 0° bis 5°.

4

In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare und begrünte Gebäudeabdeckungen unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Dachform und Dachneigung.

Art. 37 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

²¹ § 21 Abs. 1 RBG

²² § 21 Abs. 2 RBG

1

Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben.

2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 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 Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Ausenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

4

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

Art. 38 Gebäudelängen

1

Um nicht ins Dorfbild passende, monotone Baukuben zu verhindern, kann die Bewilligungsbehörde verlangen, dass über 20.0 m lange, geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal, und zwar Fassadenflächen um mindestens 1.0 m (horizontal gemessen) und Dachflächen um mindestens 0.5 m (vertikal gemessen) abgesetzt werden müssen.

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise müssen nicht zur Gebäudelänge zählende An- und Zwischenbauten eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und kleinere Grundfläche aufweisen als der Hauptkörper.

Art. 39 Quartierplanung

1

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

2

Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne des vereinfachten Verfahrens gemäss § 42 RBG vom Gemeinderat erlassen werden:

- die Nutzungsart muss gewahrt bleiben
- maximal zulässige Bebauungsziffer: K2: 45 %; W1, W2, WG2: 35 %
- 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
- Entwässerungskonzept gemäss gültigem Generellen Entwässerungsplan
- Energiekonzept bei grösseren Überbauungen

4.3 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 40 Nutzungsart

1

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

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen,

benötigt werden.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.²³

2

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

Art. 41 Vorschriften

1

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

2

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

4.4 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung

Art. 42 Zweck

Für diese Zone im Sinne RBG § 19, Abs. 1, Buchstabe f. ist die Nutzungsart noch nicht bestimmt. Sie gilt als mögliche Reservefläche der Wohnzone, für die bis zum Planungshorizont noch kein Bedarf ist.

Art. 43 Vorschriften

1

Bis zur Festlegung einer bedarfsgerechten Nutzungsart, bleibt das Gebiet der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf jedoch nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschwert.

2

Die Umwandlung in eine Bauzone bedingt einen Bedarfsnachweis und eine Mutation zum Zonenplan.

²³ § 24 RBG

4.5 Erhaltenswerte Elemente

Art. 44 Schutzziel, Zweck

Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte bezwecken:

- a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.²⁴

Art. 45 Schutzvorschriften

1

Erhaltenswerte Bäume und Brunnen sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten.

2

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.

²⁴ § 10 Abs 1 RBV

5 Schlussbestimmungen

Art. 46 Vollzug

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

Art. 47 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

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

Art. 48 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.²⁵

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.²⁶

Art. 49 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

Art. 50 Inkrafttreten

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

²⁵ § 109 RBG

²⁶ § 110 RBG

Beschlüsse, Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 14.08.2012

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 20.09.2012

Referendumsfrist: 21.09.2012 bis 20.10.2012

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.40 vom 04.10.2012

Planaufgabe vom 05.10.2012 bis 05.11.2012

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

F. Kron

R. Bertschin

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 1308 vom 13.08.2013

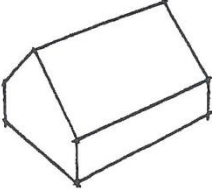
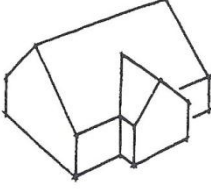
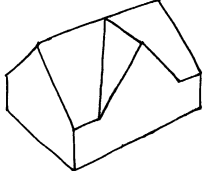
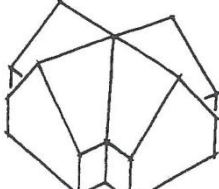
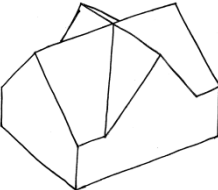
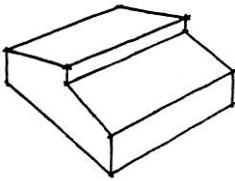
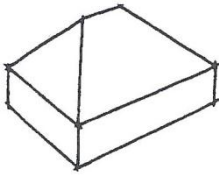
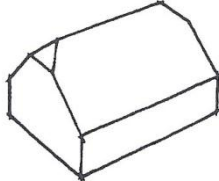
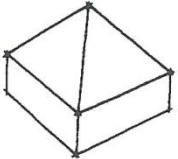
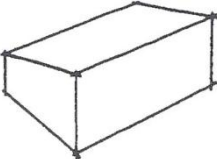
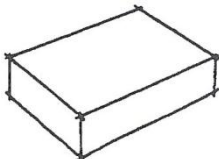
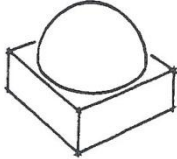
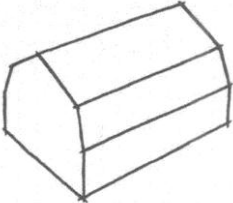

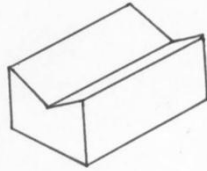
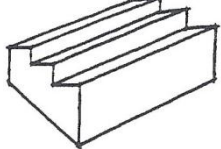
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 15.08.2013

Der Landschreiber:

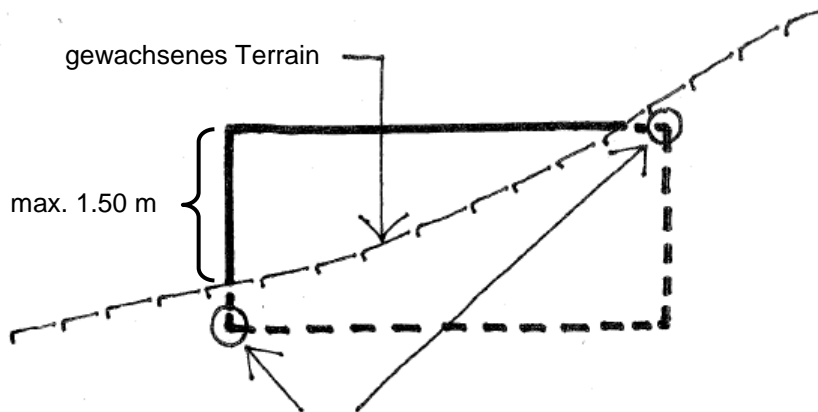
A. Achermann

Beilage (Erläuterungsskizzen)

Zulässige Dachformen auf Hauptbauten (zu Art. 31 und Art. 36)

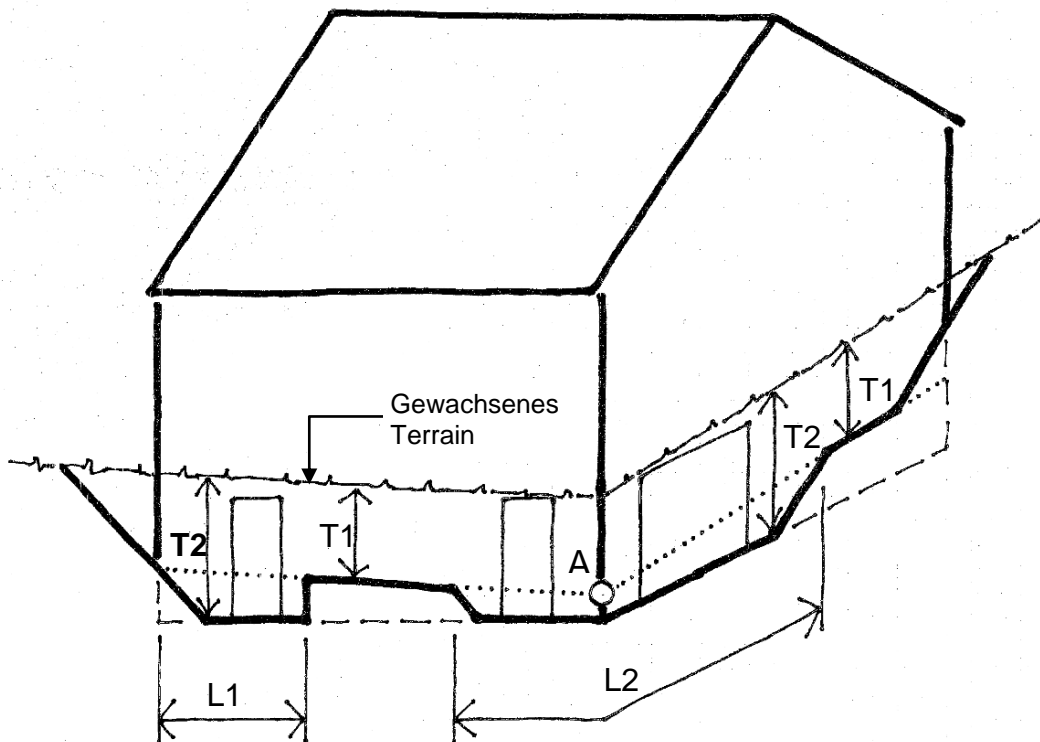
<p>Satteldach</p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig</p>	<p>Satteldach mit Wiederkehr</p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig</p>	<p>Satteldach mit Wiederkehr</p>  <p>K zulässig W zulässig WG zulässig</p>	<p>Kreuzgiebeldach</p>  <p>K nicht zulässig W zulässig WG zulässig</p>
<p>Kreuzgiebeldach</p>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

Erläuterungsskizze zu „geringfügig in Erscheinung treten“ (zu Art. 5 lit. d und e)



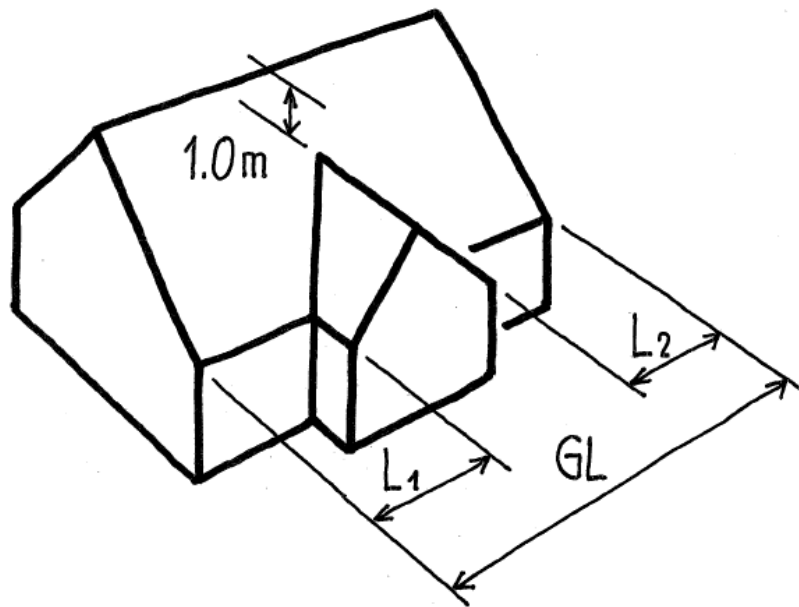
Der talseits tiefste und der bergseits höchste Punkt der Baute müssen unterhalb des gewachsenen Terrains liegen. Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt dabei 1.50 m, gemessen ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains.

Erläuterungsskizze zu Abgrabungen am Gebäude (zu Art. 11)



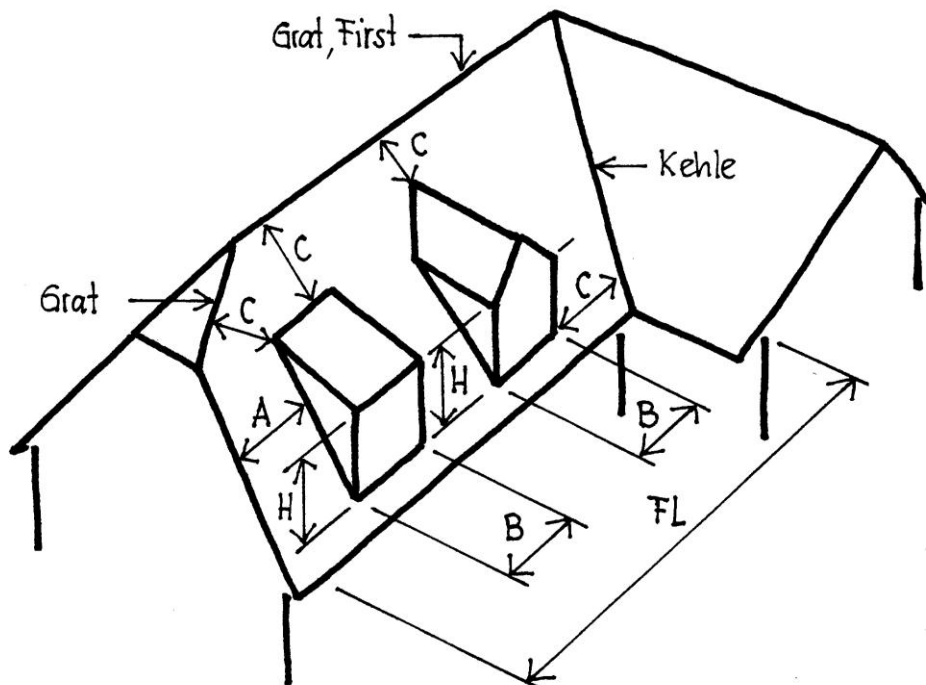
- T1 = 2.0 m : Maximale Abgrabungstiefe, zulässig über ganzem Gebäudeumfang
- T2 = 3.0 m: Maximale Abgrabungstiefe für Garageneinfahrten und Eingänge, zulässig über einer Gesamtlänge (L1 + L2) von max. 8.0 m
- A : Massgebender Terrainpunkt für zulässige Fassaden- und Gebäudehöhen

Erläuterungsskizze Dachform Kernzone (Art. 31)



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

Erläuterungsskizze Dachaufbauten (Art. 37)



Summe der Breiten B = max. $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge FL
Abstand zu Fassadenenden A = min. 1.5 m
Abstand zu Gräten und Kehlen C = min. 1.0 m
Fronthöhe H = max. 1.6 m