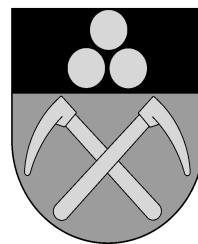


Kanton Basel-Landschaft  
Gemeinde Lausen



Zonenvorschriften Siedlung

# Zonenreglement Siedlung

---

Stand Einwohnergemeindeversammlung vom 2. Juni 2004 und 14. Dezember 2005 (Mutation)

# Aufbau des Reglementes als Beispiel

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



Beispiel



Beispiel

## § 38 WOHN- UND GESCHÄFTSZONE

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

<sup>2</sup> Im Zonenplan Siedlung sind spezielle Wohn- und Geschäftszonen festgelegt, wo auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

<sup>3</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

§ 21 Abs.2, RBG.

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

§ 21 Abs.3, RBG.

z.B. kundenintensiver Laden, Ladenzentrum, Post, Hotel-Restaurant, Spengler, Schlosserei u.ä.

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 921 20 11

in Zusammenarbeit mit der Bau-  
und Planungskommission Lausen

Lausen 37.022

Doku-Erstellung 16. Dezember 2005

inkl. Einträge

- RR-Beschluss Nr. 1253 vom 16.08.2005

- Mut. Abgrabungsvorschriften

RR-Beschluss Nr. 938 vom 13.06.2006

## Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 18. April 1994 (Kanton)
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund), Stand vom 6. Juni 2000
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966; Stand vom 1. Juli 1989
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, Stand vom 22. August 2000
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Bund)
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A. ERLASS</b>	<b>1</b>
<b>B. EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich .....	1
§ 2 Rechtliche Wirkung .....	1
<b>C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>2</b>
<b>C.1 Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>2</b>
§ 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung .....	2
§ 4 Bebauungsziffer (BZ) .....	2
§ 5 Ausnützungsziffer (AZ) .....	3
§ 6 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile .....	3
§ 7 Grünflächenziffer .....	4
§ 8 Ermittlung des Gebäudeprofils .....	4
§ 9 Gestaltungsbaulinie .....	5
§ 10 Nutzungsübertragung .....	6
<b>C.2 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten</b>	<b>6</b>
§ 11 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz) .....	6
§ 12 Vorinformation und Vorabklärungen .....	7
§ 13 Behindertengerechte Bauweise .....	7
§ 14 Dachformen / Dachgestaltung .....	7
§ 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	7
§ 16 Attikageschosse auf Flachdächern .....	8
§ 17 Reklamen .....	8
<b>C.3 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung</b>	<b>8</b>
§ 18 Umgebungsplan / Inhalt .....	8
§ 19 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	9
§ 20 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas .....	9
§ 21 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 23 - 26 .....	9
§ 22 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen .....	9
<b>C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen</b>	<b>10</b>
§ 23 Quartierplanungen .....	10
§ 24 Vereinfachtes Quartierplanverfahren .....	10
§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht .....	11
§ 26 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan .....	12
<b>D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>D.1 Zonentabelle</b>	<b>13</b>
§ 27 Nutzungszonenvorschriften im Überblick .....	13/14
<b>D.2 Kernzone / Kernzonen "Ergänzung"</b>	<b>15</b>
§ 28 Kernzone / Kernzonen "Ergänzung" .....	15
§ 29 Architektonische Gestaltung, Einfügung .....	15
§ 30 Dächer im Ortskern .....	16
§ 31 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen .....	16
§ 32 Geschützte Bausubstanz (auch ausserhalb des Ortskernes) .....	17
§ 33 Erhaltenswerte Bauvolumen (auch ausserhalb des Ortskernes) .....	17
§ 34 Vorplatzbereich .....	17
§ 35 Bewilligungspflicht innerhalb Teilbereich Ortskern .....	18
<b>D.3 Zentrumszone</b>	<b>18</b>
§ 36 Zentrumszone .....	18
<b>D.4 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen</b>	<b>19</b>
§ 37 Wohnzone .....	19
§ 38 Wohn- und Geschäftszonen .....	19
§ 39 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2 .....	19
§ 40 Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2 und WG2 .....	20

---

<b>D.5</b>	<b>Gewerbe- und Industriezone</b>	<b>20</b>
§ 41	Gewerbebezonen.....	20
§ 42	Industriezone .....	20
§ 43	Dachbegrünung .....	21
<b>D.6</b>	<b>Zone für öffentliche Werke und Anlagen</b>	<b>21</b>
§ 44	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A).....	21
<b>D.7</b>	<b>Schutz- und Schonzonen/ -objekte</b>	<b>21</b>
§ 45	Ortsbildschutzzone .....	21
§ 46	Grünzone .....	22
§ 47	Schutzbepflanzung .....	22
§ 48	Uferschutzzone .....	22
§ 49	Hecken und Feldgehölze .....	23
§ 50	Erhaltenswerte Einzelobjekte .....	23
§ 51	Archäologische Schutzzonen .....	24
<b>E.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>25</b>
§ 52	Beratende Kommission.....	25
§ 53	Vollzugsbehörde .....	25
§ 54	Besitzstandgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen .....	25
§ 55	Ausnahmen allgemeiner Art .....	26
§ 56	Aufhebung früherer Beschlüsse .....	26
§ 57	Inkrafttreten, Anpassung.....	26
<b>F.</b>	<b>BESCHLÜSSE</b>	<b>27</b>

## A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und der dazugehörigen Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Lausen das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

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

## B. EINLEITUNG

### § 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

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

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:2000 inkl. Ortskern 1:1000
- und dem Zonenreglement Siedlung.

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

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

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

*Die anzustrebenden Ziele der Siedlungsplanung sind im kommunalen Ortsplanungsleitbild Teil Siedlung vom März 2001 festgelegt worden.*

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

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

*Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft*

### § 2 Rechtliche Wirkung

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

<sup>2</sup> Den Zonenvorschriften beigelegte Dokumente wie 'Ergänzende Richtlinien', Ortskerninventare, Wegleitungen und anderes mehr sind nicht grundeigentumsverbindlich. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

*Die nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen (⇒ § 53 Abs.3 ZR).*

## C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### C.1 Allgemeine Bauvorschriften

#### § 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

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

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

<sup>2</sup> *Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Bauteile gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Bauteile zu liegen kommt.*

<sup>3</sup> *Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.*

<sup>4</sup> *Parzellenteile innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone / Schutzzone belegt sind können, unter Vorbehalt von § 11 (Allgemeine Einpassung), in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.*

#### § 4 Bebauungsziffer (BZ)

##### <sup>1</sup> **Bebauungsziffer**

*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.*

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

- a) Vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- b) Aussentreppen ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
- c) Pergolen, ungedeckte Sitzplätze.
- d) Bauten und Bauteile gemäss § 6 ZR (Nutzungsfreie Bauten und Bauteile)

§ 46 Abs. 1, RBV.

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

§ 50 RBV.

*GR-Beschluss über Einbezug des an Strassen und Anlagen abgetretenen Areals in die Nutzungsberechnung: GR-Beschluss Nr. 182 vom 11.02.1986.*

§ 47 Abs.1 RBV.

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

*Siehe nebenstehende Prinzipskizze.*

## § 5 Ausnützungsziffer (AZ)

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

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

### <sup>2</sup> Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen inkl. der dazugehörigen Verkehrsflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

### <sup>3</sup> Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

- a) In Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.8 m. Ist zwischen gegenüberliegenden Sparren (Sparren, die im First zusammenlaufen) mit einer lichten Raumhöhe von 1.8 m und mehr, das ermittelte Mass weniger als 2 m breit, so zählt die sich ergebende Fläche ebenfalls nicht zur BGF;
- b) Räume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
- c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume sowie Schutzräume und dergleichen;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume, sowie Räume für weitere haustechnische Anlagen;
- e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- f) Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- g) Unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- h) Allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos, Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume.
- i) Bauten und Bauteile gemäss § 6 ZR (Nutzungsfreie Bauten und Bauteile)

## § 6 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

<sup>1</sup> Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur überbauten Fläche oder nicht zur anrechenbaren Nutzfläche gezählt:

- a) Unbeheizte, ganz oder weitgehend, mit Isolierglas- oder Wärmeschutzglas, verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden von max. 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.
- b) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern.
- c) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden;

§ 49 RBV.

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

Grundsätzlich gesamtes Bauvolumen abzüglich die in Abs.3 aufgeführten Bauten und Bauteile.

Siehe nebenstehende Prinzipskizze.

Siehe nebenstehende Prinzipskizze (Räume mit Dachschräge, Rohlichtmass).

Nicht verwendbare Wohn- und Arbeitsräume: wenn z.B. Belichtung oder Raumhöhe als Wohn- oder Arbeitsräume gemäss § 73, 74 RBV nicht genügend bzw. nicht möglich ist.

Verglaste Wintergärten etc. von mehr als 15 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zählen mit dem Mehrmass zur BGF.

Das Mehrmass zählt ebenfalls zur BGF.



- d) Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, Schöpfe und dergleichen:
- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Bis max. 8% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 36 m<sup>2</sup> Grundfläche.
  - Bei Mehrfamilienhäusern: Bis max. 8% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 15 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohneinheit.
- e) Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1a RBV bis 12 m<sup>2</sup> Gesamtgrundfläche pro Parzelle und max. 0.6m Vordach.
- f) In den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.

*z.B. nur mit dem Einfahrtsbereich in Erscheinung treten*

## § 7 Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als unüberbaute und unversiegelte Freifläche für eine Begrünung dauernd erhalten werden muss.

<sup>2</sup> Hecken oder Schutzbepflanzungen gelten als anrechenbare Grünflächen. Unbefestigte Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze in Mergel oder Schotterrasen und dergleichen sowie begrünte Dächer dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden. Der für die Berechnung zulässige Flächenanteil für hochstämmige Bäume beträgt pro Baum 6 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Werden Grünflächen auf Dächern ausgewiesen, so dürfen diese max. 50% des gesamten Grünflächen-Pflichtanteiles gemäss Grünflächenziffer betragen. Mindestens 50% des Pflichtanteils sind somit auf natürlichen bzw. unversiegelten Böden festzulegen bzw. auszuweisen.

<sup>4</sup> Die Grünflächen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und in Beachtung von § 11 Abs.2 ZR (Allgemeine Einpassung) möglichst naturnah zu gestalten.

*Diese Massnahme trägt zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei.*

*Es ist aus Gewässerschutz- und ökologischen Gründen nicht erwünscht, die gesamte Grünfläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen. Ein Teil der Pflichtflächen (mind. 50%) ist deshalb auf unversiegelten Böden festzulegen.*

## § 8 Ermittlung des Gebäudeprofils

### <sup>1</sup> Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains 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 erhöht werden.

*Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.*

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend  
Schnittpunkt Fassade / Terrain = Kote 0.00*

### <sup>2</sup> 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.

*Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Messpunkte  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

### <sup>3</sup> Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei Nebenbauten

Die Fassadenhöhe von max. 3.50 m und die Gebäudehöhe von max. 5.50 m wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

*In der Regel betrifft dies Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung (im Sinne von § 6 Abs.1d) ZR).*

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

### <sup>4</sup> Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)

In Ergänzung zu § 54 RBV müssen Vordächer mind. 0.5 m und tragende Teile bzw. Stützen mind. 1.0 m hinter der Strassenlinie errichtet werden.

*Dies betrifft z.B.: Carports, Velourunterstände in Leichtbauweise, Pergolen, Windfänge bis 4 m<sup>2</sup>*

**<sup>5</sup> Abgrabungen entlang von Bauten**

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Nur für Garagen und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8 m gestattet.

**<sup>6</sup> Versetzte Geschosse**

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

**<sup>7</sup> Erhöhte Bauteile**

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

**<sup>8</sup> Gebäudelänge**

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

**<sup>9</sup> Zusammengebaute Gebäudegruppe**

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 27 (Zonentabelle) nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

*Abgrabungen sind im Hinblick auf den Ortsbildschutz und die Geländeeinpassung vorzunehmen.*

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

*Abgrabungen  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Versetzte Geschosse  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Dies gilt z.B. für Liftaufbauten u.ä. auf dem Dach, sofern sie optisch nicht wesentlich in Erscheinung treten und die zulässige Gebäudehöhe nicht belasten.*

*Gebäudelänge  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Es sollen keine vom Erscheinungsbild her grosse und zu wuchtig dimensionierte Baukubaturen am Stück entstehen.*

*Zusammengebaute Gebäudegruppen  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

---

**§ 9 Gestaltungsbaulinie**

---

<sup>1</sup> Die Gestaltungsbaulinie bezweckt die Erhaltung des ortstypischen Strassen- bzw. Aussenraumes im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG. Bei der Neuerstellung von Bauten im Bereich dieser Linie muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan Siedlung festgelegte Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

## § 10 Nutzungsübertragung

<sup>1</sup> In den nachfolgenden Bauzonen ist die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG zugelassen. Dabei wird der Erwerb von Nutzung auf eine max. bauliche Nutzung begrenzt.

Zonenkriterien	Zone W1	Zone W2	Zone WG2
max. Bebauungsziffer	max. 30 %	max. 30 %	max. 30 %
max. Ausnützungsziffer	max. 53 %	max. 72 %	max. 77 %

<sup>2</sup> Nutzungsübertragungen sind nur innerhalb der gleichen Bauzone auf benachbarte Grundstücke erlaubt.

<sup>3</sup> Grundstücke, welche bauliche Nutzung abtreten, sind im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu belasten. Die Löschung einer Nutzungsübertragung im Grundbuch kann nur mit der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde erfolgen.

<sup>4</sup> Die Gemeinde erstellt einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster und führt ihn anhand der 'Baubewilligungen mit Nutzungsübertragung' nach. Im Ausnützungskataster muss die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene bauliche Nutzung eingetragen werden.

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

*Nutzungsübertragung  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

## C.2 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten

### § 11 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.

<sup>2</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen. Bei Bodenbefeuchtungen sollen möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

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

## § 12 Vorinformation und Vorabklärungen

<sup>1</sup> Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Bauverwaltung vorzubesprechen und vorabzuklären.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat behält sich im Sinne von § 11 (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

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

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

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

## § 13 Behindertengerechte Bauweise

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998.

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

## § 14 Dachformen / Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 27 für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen, wie sie in der Prinzipskizze Dachformen festgelegt sind, entscheidet der Gemeinderat.

<sup>2</sup> Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

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

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

*Prinzipskizzen der Dachformen siehe § 27 ZR.*

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Mansarddach  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Tonnendach  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

## § 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

<sup>1</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig, müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.

<sup>2</sup> Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten, Kehlen und vom First beträgt 1.5 m (auf Dachfläche schräg gemessen). Die Dachhaut vor dem Dachaufbau muss in genügender Breite durchgezogen werden.

<sup>3</sup> 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 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 zur Nutzungsplanung Siedlung ("Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern") hilfreich. Erhältlich beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal.*

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

## § 16 Attikageschosse auf Flachdächern

<sup>1</sup> Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

<sup>2</sup> Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0m betragen.

<sup>4</sup> Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15.0m<sup>2</sup> überdacht werden.

## § 17 Reklamen

<sup>1</sup> Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmungen. Die Gemeinde kann zusätzliche Bestimmungen erlassen.

Reklamen siehe § 105 RBG.

## C.3 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung

### § 18 Umgebungsplan / Inhalt

<sup>1</sup> Bei Gesamtüberbauungen mit mehr als 6 Wohneinheiten ist vor der Bauausführung beim Gemeinderat ein Umgebungsplan (Ausführungsplan) mindestens im Massstab 1:200 einzureichen. Der Umgebungsplan ist vom Gemeinderat zu bewilligen.

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

<sup>2</sup> Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
- Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc.
- Grünflächen, Bepflanzungen sowie Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.

Ökologischer Ausgleich:  
gesetzliche Grundlage §9 NLG

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

## § 19 Abgrabungen und Aufschüttungen

<sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten. Im flachen Gelände (Neigung ≤ 5% im Bereich der geplanten Terrainveränderung) darf die Aufschüttung höchstens 1.5 m betragen.

<sup>2</sup> In Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisations-technischen Gründen kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten und bei der Baubewilligungsbehörde eine entsprechende Ausnahme beantragen.

<sup>3</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbe- und Industriezonen unterliegen keiner Restriktion.

*Zur Vermeidung von ästhetisch unbefriedigenden Terrainüberhöhungen (potentielle nachbarrechtliche Probleme) in flachen Geländen wird eine geringere maximale Aufschüttung festgelegt.*

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

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

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

<sup>1</sup> Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie der dazugehörenden Verordnung.

<sup>2</sup> Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume zu pflanzen.

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

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

## § 21 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 23 – 26 ZR

<sup>1</sup> Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss § 23 - 26 ZR sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen.
- Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.
- Zweckmässige Kompostierstellen.
- Zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.

*Für Kinderspielplätze sind die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten.*

## § 22 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

<sup>1</sup> Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig. Die Gemeinde ist für den Unterhalt zuständig.

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

## C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

### § 23 Quartierplanungen

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

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

<sup>3</sup> Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. Ein allfälliger vom Gemeinderat gewährter Nutzungsbonus darf max. 15% (relativ) der Grundnutzung betragen.

<sup>4</sup> Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

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

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

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

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

### § 24 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

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

<sup>2</sup> Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen. Die Mindestfläche für das vereinfachte Verfahren beträgt 3000m<sup>2</sup>.

§ 42 RBG.

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

- Art der Nutzung gemäss Grundzone.
- Nutzungsmass gemäss Grundzone. Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen das Nutzungsmass bis zu 10% (relativ) erhöhen.
- Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um max. ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten.
- Die Nebenanlagen und deren Qualität sind gemäss § 21 des Zonenreglementes zu errichten.
- Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde.
- Im übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 23 ZR).

*Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten QP-Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von min. 3000m<sup>2</sup> möglich.*

## § 25 Zonen mit Quartierplanpflicht

<sup>1</sup> Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 - 47 RBG.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu.

*Verkaufeinheiten mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind quartierplanpflichtig und sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen (§ 51 Abs. 2, RBG)*

### QP-Areal "Zentrumszone: Bahnhofareal"

1. Vereinfachtes QP-Verfahren gemäss § 42 RBG kann angewendet werden, wenn die Zonenvorschriften der Zentrumszone eingehalten werden.
2. Anordnung der lärmempfindlichen Räume (insbesondere Wohnnutzung) auf der von der SBB lärmabgewandten Seite.
3. Im Rahmen des ordentlichen QP-Verfahrens richtet sich die Erteilung eines Nutzungsbonus, in Abweichung von § 23 Abs.3 ZR, nach der Qualität des städtebaulichen Überbauungskonzeptes.
4. Vom Gebäudeprofil der Zentrumszone kann abgewichen werden, bei Integration des bestehenden Fabrikationshauptbaus der Tonwerk Lausen AG in das Überbauungskonzept.
5. Zweckmässige Fussgängerverbindungen durch das Areal und Anbindung Richtung Bahnhof, Wolfgasse und Dorfkern.
6. Die definitive Form und Fläche des Bahnhofplatzes ist in den Randbereichen im Rahmen der QP-Erstellung noch anpassbar.
7. Lärmempfindlichkeits-Stufe: LES III
8. Für kleinere Um- bzw. Neubauten bei den Liegenschaften Hauptstrasse 68 – 78 und Fabrikstrasse 1 – 6 sowie bei Umnutzungen und Umbauten von bestehenden Gebäuden und Anlagen von Industrie- und Gewerbebetrieben im Sinne von § 109 RBG ist die Ausarbeitung eines Quartierplanes nicht zwingend. Der Gemeinderat erteilt entsprechende Ausnahmen.



9. Die Liegenschaft Hauptstrasse 78 (Parz.1173) soll langfristig einer Bahnhofplatz-Erweiterung (Endausbau) weichen. Im Rahmen der QP-Erarbeitung ist diesem Planungsziel Rechnung zu tragen. Im Einvernehmen mit Gemeinde und Grundeigentümerin sind im festzulegenden QP-Inhalt entsprechende Massnahmen und Realisierungsschritte verbindlich zu definieren. Zwischenzeitliche Umnutzungen und Renovationen des bestehenden Gebäudes im Sinne von Ziffer 7 sind möglich. Dabei kann die Gemeinde bei baulichen Investitionen den Eintrag eines Mehrwertrevers verlangen.

## § 26 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

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

<sup>2</sup> Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m<sup>2</sup>. Es sind für die einzelnen Zonen folgende Maximalmasse bzw. Formen zugelassen:

Zonenkriterien	Zone W1	Zone W2	Zonen WG2
Max. Bebauungsziffer	max. 28%	max. 28%	max. 28%
Max. Ausnützungsziffer	max. 51%	max. 68%	max. 73%
Max. Fassadenhöhe	6.8 m	7.8 m	7.8 m
Max. Gebäudehöhe	10.8 m	12.0 m	12.0 m
Max. Gebäudelänge für Hauptbauten	30.0 m	35.0 m	40.0 m
Max. Länge einer Gebäudegruppe	35.0 m	45.0 m	frei
Zulässige Dachform für Hauptbauten	frei	frei	frei

<sup>3</sup> Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Er ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat verbindlich zu erklären. Der Plan wird somit integrierender Bestandteil der Baugesuchseingabe.

<sup>4</sup> Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

§ 50 RBG.

*Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird im Sinne der Zielsetzungen Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.*

*Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.*

## D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

### D.1 Zonentabelle

#### § 27 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

##### Teil 1: Wohnbauzonen

	Zentrumszone <sup>2</sup>	Kernzone <sup>2</sup>	Kernzone "Ergänzung I"	Kernzone "Ergänzung II"	Kernzone "Ergänzung III"	W1	W2	WG2 <sup>2</sup>	W3	WG3 <sup>2</sup>
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	2	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Maximale Vollgeschosszahl	4	2	1	3	2	2	2	2	3	3
Maximale Bebauungsziffer	24	35	22	25	27	27	27	27	25	25
Maximale Ausnützungsziffer	85	frei	33	80	65	48	65	70	75	80
Maximale Fassadenhöhe	13.5 m	6.5 m	4.0 m	10.0 m	6.5 m	6.5 m	7.5 m <sup>3</sup>	7.5 m	10.0 m	10.0 m
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten	17.5 m	14.5 m	7.5 m	14.0 m	10.5 m	10.3 m	11.5 m <sup>3</sup>	11.5 m	14.0 m	14.0 m
Maximale Gebäudelänge für Hauptbauten	frei	frei	15.0 m	35.0 m	30.0 m	25.0 m	30.0 m	35.0 m	35.0 m	35.0 m
Maximale Länge einer Gebäudegruppe	frei	frei	20.0 m	45.0 m	40.0 m	30.0 m	40.0 m	45.0 m	50.0 m	50.0 m
Zulässige Dachform für Hauptbauten	frei	Satteldach	Satteldach Pultdach Flachdach	Satteldach Flachdach	Flachdach	frei	frei	frei	frei	frei
Dachneigung für Hauptbauten	frei	40 – 50° a.T.	Satteldach min. 30°a.T.	Satteldach min. 30°a.T.	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten / Dach-einschnitte	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	nicht zulässig	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition
Dachform / -neigung für Nebenbauten	frei	Satteldach Pultdach Flachdach	Satteldach Pultdach Flachdach	Satteldach Pultdach Flachdach	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Minimale Grünflächenziffer	10% <sup>1</sup>	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine

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

<sup>1</sup> Der Grünbereich der abgetretenen öW+A-Zone Bahnhofplatz (Parz. 196 und 1173) kann in die Berechnung der Grünflächenziffer miteinbezogen werden.

<sup>2</sup> Entlang der Kantonsstrasse (Hauptstrasse) Liestal – Sissach sind in der Zentrumszone, der Kernzone, der WG2-Zone und der WG3-Zone Tankstellen bis auf eine Bautiefe zugelassen, in der Zentrums- und Kernzone zudem auch Garagen.

<sup>3</sup> Liegenschaften Hupperstrasse Nr. 48 – 64 und 68 – 91: Aufgrund der beengten Verhältnisse bei den bestehenden Bauten dürfen die Fassaden- und Gebäudehöhen bis auf das Niveau der Hupperstrasse vergrössert werden, wenn ein zusätzlicher Parkplatz erstellt oder der bestehende Hobbyraum in eine Garage umgebaut wird.

## Teil 2: Gewerbe- / Industriezonen

	Gewerbezone G1	Gewerbezone G2	Industriezone I1	
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG	
Maximale Vollgeschosszahl	frei	frei	frei	
Maximale Bebauungsziffer	frei	frei	frei	
Maximale Ausnutzungsziffer	frei	frei	frei	
Maximale Fassadenhöhe	frei	frei	frei	
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten	12.0 m	20.0 m	32.0 m	
Maximale Gebäudelänge für Hauptbauten	frei	frei	frei	
Maximale Länge einer Gebäudegruppe	frei	frei	frei	
Zulässige Dachform für Hauptbauten	frei	frei	frei	
Dachneigung für Hauptbauten	frei	frei	frei	
Dachaufbauten / Dach-einschnitte	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	
Dachform / -neigung für Nebengebäude	frei	frei	frei	
Minimale Grünflächenziffer	10%	10%	10%	

## D.2 Kernzone / Kernzonen "Ergänzung"

### § 28 Kernzone / Kernzone "Ergänzung"

#### <sup>1</sup> Kernzone

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

#### <sup>2</sup> Kernzonen "Ergänzung"

Die Kernzonen "Ergänzung" bezwecken einen harmonischen baulichen Übergang von der Kernzone zu den nachbarlichen Bauzonen. Die Art der Nutzung entspricht der Kernzone gemäss § 28 Abs.1 ZR.

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

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

#### <sup>4</sup> Bereich für neue Hauptbauten

Die Bereiche für neue Hauptbauten definieren die verbindliche Lage von künftigen Hauptbauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind.

#### <sup>5</sup> Bauten entlang Parzellengrenzen

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

#### <sup>6</sup> Zonenspezifische Parameter

Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

### § 29 Architektonische Gestaltung, Einfügung

#### <sup>1</sup> Einfügung in die Umgebung

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

#### <sup>2</sup> Materialien und Farben

Das Einfügungsgebot gilt auch bezüglich der Verwendung von Materialien und Farben. Die Dächer der Hauptbauten sind mit matten, ortsüblichen Tonziegeln, die An- und Nebenbauten mit nicht glänzenden Bedachungsmaterialien einzudecken.

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

*Zu beachten sind auch die Gestaltungsbaulinien gem. § 9 ZR in diesen Bereichen.*

*Siehe z.B. Bereiche für neue Hauptbauten im Ortskern.*

*Siehe auch § 11 ZR.*

## § 30 Dächer im Ortskern

### <sup>1</sup> Gestaltung der Dachlandschaften

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

### <sup>2</sup> Dachaufbauten

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.

Erfüllen Dachaufbauten die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung, so kann von den allgemeinen Massvorschriften in § 15 bzw. von den nachfolgenden Gestaltungsvorschriften abgewichen werden. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen zur Vorabklärung konsultiert werden.

**Grossgauben** (Lukarnen) sind im unteren Teil der Dachfläche anzuordnen.

**Dachflächenfenster** sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomieteil.

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

**Sonnenenergieanlagen** dürfen nur auf wenig einsehbaren Dachflächen auf Nebenaufbauten angebracht werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

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

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

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten

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

*Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege*

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

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Bemessungsangaben mit Prinzipskizze siehe § 15 ZR.*

*3% Lichtmass mit RRB Nr. 1253 vom 16.08.2005 nicht genehmigt. Zur Anwendung kommen max. 2% Lichtfläche (Praxis-handhabung kantonale Denkmalpflege)*

## § 31 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

<sup>1</sup> Bestehende Bauten im Ortskern können im Rahmen des bestehenden Volumens ersetzt, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosszahl bereits überschritten ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswerte Bauvolumen (§ 32, 33 ZR).

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

## § 32 Geschützte Bausubstanz (auch ausserhalb des Ortskernes)

<sup>1</sup> Bauten, welche im Zonenplan bzw. im Teilbereich Ortskern als geschützte Bausubstanz qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt bzw. 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 schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

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

<sup>2</sup> Bei der im Zonenplan bzw. im Teilbereich Ortskern mit einem schwarzen Punkt markierten Baute handelt es sich um ein Baudenkmal, welches unter kantonalem Schutz steht. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

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

## § 33 Erhaltenswerte Bauvolumen

<sup>1</sup> Bauten, welche im Teilbereich Ortskern als erhaltenswerte Bauvolumen qualifiziert sind, haben bezüglich ihrer Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind – soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll – zu erhalten.

Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschoszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

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

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

*Siehe auch Hinweise im Inventar "Bestandesaufnahme der Bausubstanz / Aussenräume im Ortskern".*

## § 34 Vorplatzbereich

<sup>1</sup> Als Vorplatzbereiche werden die Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche (Strasse, Weg) und den Gebäudefluchten der Hauptbauten bezeichnet.

<sup>2</sup> Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Zugelassen sind Gärten, Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

<sup>3</sup> Einfriedungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

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

*In der Regel sind Einfriedungen in der herkömmlichen Art auszuführen (z.B. Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern u.ä.)*

<sup>4</sup> Die Vorplätze sind in Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden möglichst wasserdurchlässige Beläge wie: In Sand eingelegte Pflasterung, Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Bei Neugestaltungen sind in einem angemessenen Verhältnis standortgerechte Bepflanzungen vorzunehmen.

<sup>5</sup> Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht gestattet.

---

## § 35 Bewilligungspflicht innerhalb Teilbereich Ortskern

---

<sup>1</sup> Neue Farbgebungen und –änderungen an allen Bauten der Kernzone und den Kernzonen "Ergänzung" sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten (geschützte Bausubstanz) ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei erhaltenswerten Bauvolumen entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

<sup>2</sup> Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovierungen von allen Bauten in der Kernzone und in den Kernzonen "Ergänzung" sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

<sup>3</sup> Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

*Kleines Baubewilligungsverfahren der Gemeinde gemäss § 92 ff. RBV.*

*Bewilligungspflicht für Abbruch von Bauten und Bauteilen in Kernzonen § 120 RBG.*

*Ordentliches Baubewilligungsverfahren gemäss § 86 ff. RBV. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäss § 89 ff. RBV.*

## D.3 Zentrumszone

---

### § 36 Zentrumszone

---

<sup>1</sup> *Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.*

<sup>2</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

## D.4 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

### § 37 Wohnzone

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

§ 21 Abs.1 RBG

<sup>2</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

### § 38 Wohn- und Geschäftszonen

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

§ 21 Abs.2, RBG.

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

<sup>2</sup> Im Zonenplan Siedlung sind spezielle Wohn- und Geschäftszonen festgelegt, wo auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 21 Abs.3, RBG.

z.B. kundenintensiver Laden, Ladenzentrum, Post, Hotel-Restaurant, Spengler, Schlosserei u.ä.

<sup>3</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

### § 39 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2

<sup>1</sup> Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

Diese Bestimmung soll eine qualitative Siedlungsverdichtung fördern. D.h. es entsteht mehr Wohnraum durch grösseres Wohnungsangebot pro Parzelleneinheit (z.B. Kleinwohnung für betagte Eltern in EFH).

<sup>2</sup> In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Nutzungswerte	Zone W1	Zone W2	Zonen WG2
Bebauungsziffer	max. 28 %	max. 28 %	max. 28 %
Ausnützungsziffer	max. 51 %	max. 68 %	max. 73 %

<sup>3</sup> Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

<sup>4</sup> Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 26 ZR) ist nicht gestattet.



## § 40 Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2 und WG2

<sup>1</sup> Für die Realisierung von alters- und behindertengerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 5 Wohneinheiten kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

<sup>2</sup> In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Nutzungswerte	Zone W2	Zonen WG2
Bebauungsziffer	max. 28 %	max. 28 %
Ausnützungsziffer	max. 68 %	max. 73 %

<sup>3</sup> Die in Absatz 2 festgelegte bauliche Nutzung kann nur realisiert werden, wenn die Wohnungen behindertengerecht angelegt und ausgebaut werden.

<sup>4</sup> Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für alters- und behindertengerechte Wohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 26 ZR) ist nicht gestattet.

*Die Förderung von alters- und behindertengerechten Wohnungen bzw. Schaffung von entsprechenden Voraussetzungen ist ein klares Ziel, welches aus dem kommunalen Ortsplanungsleitbild Teil Siedlung hervorgeht.*

*Der Antrag und der behindertengerechte Nachweis im Sinne von § 13 ZR hat durch die Bauherrschaft zu erfolgen.*

## D.5 Gewerbe- und Industriezone

### § 41 Gewerbebezonen

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

§ 23 RBG

#### <sup>2</sup> Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone direkt an eine Gewerbezone, so darf in dieser bis auf eine Tiefe von 15m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone zulässt.

<sup>3</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

### § 42 Industriezone

<sup>1</sup> Industriezonen umfassen Gebiete die insbesondere für die Aufnahme von Betrieben mit stark störenden Einflüssen vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Recyclingbetriebe mit Materialbrechanlagen, Zementfabriken, Fabriken mit grossen Emissionen etc.

§ 23 RBG

<sup>2</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

## § 43 Dachbegrünung

<sup>1</sup> Flachdächer sollten im Sinne des ökologischen Ausgleichs und des Gewässerschutzes möglichst als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden.

*Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna bzw. Retentionspeicher für Meteorwasser.*

## D.6 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

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

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

§ 24 RBG.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Aus dem Zonenplan ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung (§ 11 ZR) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

<sup>5</sup> Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu folgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

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

## D.7 Schutzzonen und Schutzobjekte

### § 45 Ortsbildschutzzone "Kirche und Umgebung"

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezweckt den Schutz der historischen Kirche, des Pfarrhauses und des Dorf museums in ihrer Umgebung.

§ 16 RBV.

<sup>2</sup> Massnahmen sind soweit erlaubt, dass sie die Umgebung der geschützten Bauten nicht beeinträchtigen und uneingeschränkte Sicht aus der Umgebung auf die Baugruppe gewährleisten.

## § 46 Grünzone

<sup>1</sup> Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss § 19 sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

<sup>3</sup> Auf Grünzonen dürfen Fusswege, Parzellenzufahrten, Hauszugänge sowie Parkierungsflächen gelegt werden, sofern sie unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens 50 % der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein.

<sup>4</sup> Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen.

<sup>5</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungs-/ Ausnützungsziffer) darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

## § 47 Schutzbepflanzung

<sup>1</sup> Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan bzw. Baugesuchsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.

<sup>2</sup> In der Regel ist eine dichte, mindestens 2 m breite Randbepflanzung (in Gewerbebezonen gegenüber von angrenzenden Wohnzonen mind. 4 m breit) mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erteilt die nötigen Weisungen an die Projektierenden und ist auch Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden sollen für Ein- und Ausfahrten, Zugänge und ähnliches.

## § 48 Uferschutzzone

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan. Insbesondere ist das Anlegen und Unterhalten von sorgfältig in die Uferlandschaft eingepassten Uferwegen zulässig (Unterhalt Ufer, Naherholung). Die bestehende standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.

*Die Grünzonen bilden eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone zwischen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsarten bzw. Immissionswirkungen.*

*§ 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.*

*Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).*

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

<sup>3</sup> Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbioologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechter Ufervegetation zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungs-/Ausnützungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

<sup>5</sup> Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

---

## § 49 Hecken und Feldgehölze

---

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Gehölze prägen zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild und haben als ökologische Vernetzungselemente für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.

<sup>2</sup> Die ausgeschiedenen Objekte sind in ihrem Bestand durch die öffentliche Hand zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.

<sup>3</sup> Die Pflege (auslichten, zurückschneiden bzw. auf den Stock setzen) soll periodisch, jedoch mindestens alle 3 - 5 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern, in dem langsamwachsende Arten seltener geschnitten werden.

<sup>4</sup> Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zu den Schutzobjekten einzuhalten, im Minimum 2 m.

<sup>5</sup> Schränken bestehende Hecken und Feldgehölze die Überbauung von Parzellen ein, können diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, soweit nötig, entfernt werden. Bedingung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung in unmittelbarer Umgebung. Der Gemeinderat ist Bewilligungsbehörde für die Entfernung bzw. die Ersatzpflanzung von Hecken und Gehölzen.

---

## § 50 Erhaltenswerte Einzelobjekte

---

### <sup>1</sup> Erhaltenswerte Bäume

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

*Für detaillierte Pflegeanleitungen und Massnahmen wird auf die "Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze" vom Januar 1989 des Amtes für Raumplanung BL verwiesen.*

*Empfehlung: Neue Hauptbauten für Wohnen und Arbeiten  
=> Minimalabstand von 4 m ab Hecken- / Gehölzrand.*

## <sup>2</sup> **Baumreihe (Hochstämme) Parz. 155 (Mühlizelg)**

Die Baumreihe (Hochstämme) ist mit den Neubauten auf den an die Strasse angrenzenden Grundstücken zu realisieren. Die Erstellung erfolgt auf den privaten Grundstücken und zu Lasten der privaten Bauträger.

In der Regel sind standortgerechte hochstämmige Bäume in einem Abstand von ca. 12 – 15m zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Der Standort der Bäume ist in einem Umgebungsplan festzuhalten. Der Umgebungsplan ist Bestandteil der Baubewilligung.

## <sup>3</sup> **Erhaltenswerte Brunnen**

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

---

## **§ 51 Archäologische Schutzzonen**

---

<sup>1</sup> Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzonen werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

<sup>2</sup> Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Kantonsarchäologie vorgenommen werden.

<sup>3</sup> Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen, verpflichtet sich die Kantonsarchäologie - in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren - die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen.

<sup>4</sup> In den im Zonenplan definierten Zonen werden folgende Objekte erwartet bzw. vermutet:

Zone A: Römische, früh- und hochmittelalterliche Siedlungsreste

Zone B: Bronzezeitliche Siedlungsreste

Zone C: Teile einer gut ausgestatteten römischen Villa

Zone D: Siedlung oder Gräberfeld (ca. 12. Jahrhundert)

Zone E: Steinzeitlicher Werkplatz

Zone F: Grosse römische Villa

Zone G: Bronzezeitlicher und/oder eisenzeitlicher Metallverarbeitungsplatz

## E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 52 Beratende Kommission

<sup>1</sup> Zur Beurteilung von Baugesuchen kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die aus Vertretern der Gemeinde und aus unabhängigen Bau- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachkommission.

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

### § 53 Vollzugsbehörde

<sup>1</sup> 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.

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

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

<sup>4</sup> Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

<sup>5</sup> In allen Fällen bleibt die Rechtmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

### § 54 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 20.3.1998.

*§ 109, 110 RBG  
Art. 24c RPG*

---

## § 55 Ausnahmen allgemeiner Art

---

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.

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

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

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

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

---

## § 56 Aufhebung früherer Beschlüsse

---

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

- a. Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 1253 vom 07.05.1968 und nachfolgende Mutationen
- b. Teilzonenvorschriften "Oberdorf", RRB Nr. 256 vom 03.02.1981

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

---

## § 57 Inkrafttreten, Anpassung

---

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

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

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

## F. BESCHLÜSSE

### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	04. Mai 2004
Beschluss der Gemeindekommission:	24. Mai 2004
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	02. Juni 2004
Referendumsfrist:	03. Juni 2004 bis 02. Juli 2004 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 25 vom	17. Juni 2004
Planaufgabe vom	21. Juni 2004 bis 20. Juli 2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*Ernst Dill*

Der Gemeindeverwalter:

*Thomas von Arx*

### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 1253 vom 16. August 2005  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 18. August 2005

Der Landschreiber:

*Walter Mundschin*

### Mutation Abgrabungsvorschriften

#### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	25. Oktober 2005
Beschluss der Gemeindekommission:	05. Dezember 2005
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	14. Dezember 2005
Referendumsfrist:	15. Dezember 2005 – 13. Januar 2006 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 2 vom	12. Januar 2006
Planaufgabe vom	13. Januar 2006 bis 12. Februar 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*Ernst Dill*

Der Gemeindeverwalter:

*Thomas von Arx*

### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 938 vom 13. Juni 2006  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 24 vom 15. Juni 2006

Der Landschreiber:

*Walter Mundschin*