



# Zonenreglement Siedlung

## Genehmigtes Exemplar

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>ERLASS</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>2</b>
§ 1	Zweck	2
§ 2	Geltungsbereich	2
<b>C</b>	<b>MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE</b>	<b>3</b>
§ 3	Maximalmasse Hauptgebäude	3
§ 4	Einliegerwohnungen	4
§ 5	Klein- und Anbauten in den W- und WG-Zonen	4
<b>D</b>	<b>WOHNZONEN / WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN</b>	<b>5</b>
§ 6	Dächer	5
<b>E</b>	<b>GEWERBEZONE / INDUSTRIEZONE</b>	<b>8</b>
§ 7	Schutzbepflanzung	8
<b>F</b>	<b>ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE</b>	<b>9</b>
§ 8	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	9
§ 9	Grünzonen	9
§ 10	Naturschutzzonen	10
§ 11	Uferschutzzonen	11
§ 12	geschützte Bauten	11
§ 13	Archäologische Schutzzone	12
§ 14	Gefahrenzone	12
<b>G</b>	<b>BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART</b>	<b>15</b>
§ 15	Definitionen und Berechnungsarten	15
§ 16	Lärmempfindlichkeitsstufen	21
§ 17	Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften	22
§ 18	Administrative Bestimmungen	26
<b>H</b>	<b>BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG</b> FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
	<b>ANHANG I: DEFINITIONEN</b>	<b>30</b>
	<b>ANHANG II: NATURSCHUTZZONEN</b>	<b>36</b>

## Bemerkungen

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

*Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.*

Unterstrichene Textpassagen in der Kommentarspalte sind aus übergeordneten Erlassen übernommen. Sie sind ebenfalls nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.

## A ERLASS

Die Einwohnergemeinde Liesberg erlässt - gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

*Der Erlass beschreibt die gesetzliche Grundlage der Zonenvorschriften*

## B ALLGEMEINES

### § 1 ZWECK

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bezwecken eine geordnete Entwicklung der Gemeinde und regeln Nutzung und Bebauung des Siedlungsgebietes.

*Der Zweckartikel zeigt, auf welcher Zielsetzung die Zonenvorschriften basieren.*

<sup>2</sup> Die Zonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

*Änderungen gegenüber heute:*

- a) haushälterische Nutzung des Bodens
- b) zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
- c) Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
- d) Gewährleistung einer überschaubaren Siedlungsentwicklung und Förderung von städtebaulich guten Lösungen
- e) naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes

- keine

### § 2 GELTUNGSBEREICH

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung.

*Der Geltungsbereich gibt an, in welchen Gebieten die Zonenvorschriften Siedlung zur Anwendung gelangen.*

<sup>2</sup> Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich des Teilzonenplanes "Dorfkern".

## C Maximal-Nutzungsmasse

### § 3 MAXIMALMASSE HAUPTGEBÄUDE

Zone	W2 / WG2	G	I
Ausnutzungsziffer	45%	-	-
Min. Grünflächenziffer	30%	-	-
Vollgeschosszahl	2	-	-
(traufseitige) Fassadenhöhe	6.5 m <sup>1)</sup>	16 m <sup>2)</sup>	20 m <sup>2)</sup>
Gebäudehöhe	11.5 m <sup>1)</sup>	16 m <sup>2)</sup>	20 m <sup>2)</sup>
Gebäuelänge	24.0 m	-	-

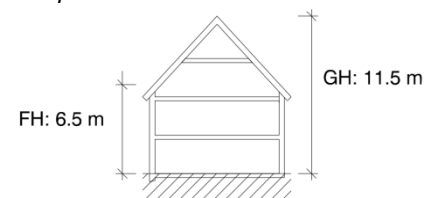
<sup>1</sup> Bei Gebäuden am Hang ist eine Mehrhöhe der maximalen Fassadenhöhe bzw. Gebäudehöhe von 1.0 m zulässig. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen mindestens 10 % beträgt.

<sup>2</sup> Grenzt eine Wohnzone an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in der Gewerbe- oder Industriezone bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

Änderungen:

- Grünflächenziffer gilt auch in den W- und WG-Zonen
- Anpassung der Ausnutzungsziffer an die neuen Messweisen und gleichzeitige Erhöhung (siehe § 15)
  - Bisherige Ausnutzungsziffer 35%

Beispiel:



Änderungen

- entspricht bisherigem Art. 30

Änderungen

- keine Änderungen (entspricht bisherigem Artikel 35)

## § 4 EINLIEGERWOHNUNGEN

<sup>1</sup> Für die Realisierung einer Einliegerwohnung (Kleinwohnung) bei Ein- oder Zweifamilienhäusern sind in Abweichung von der maximalen Ausnützungsziffer folgende Nutzungszuschläge möglich:

Zone W2: Ausnützungsziffer-Zuschlag max. 7%

Zone WG2: Ausnützungsziffer-Zuschlag max. 7%

Die maximale Bruttogeschossfläche der Einliegerwohnung von 55 m<sup>2</sup> darf jedoch nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Die vorstehend festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung über einen separaten Hauseingang verfügt und nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt wird.

## § 5 KLEIN- UND ANBAUTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

<sup>1</sup> Für Klein- und Anbauten gelten folgende Maximalwerte:

Überbauungsziffer	7%
(traufseitige) Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	4.5 m
Gebäudelänge	frei

Bei Parzellen, welche kleiner als 500 m<sup>2</sup> sind, können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 35 m<sup>2</sup> überbaut werden.

<sup>2</sup> Abweichungen von der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe sind bei steilen Hanglagen, Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationsstechnischen Gründen usw. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Bei bergseitig erschlossenen Garagen und Carports gelten die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen nur für die bergseitige Fassade. Für solche Bauten gilt eine maximale Gebäudetiefe von 6 m.

### Änderungen

- entspricht bisherigem Art. 21

### Änderungen

- Einschränkung der bebauten Fläche

### Hinweis:

- Neue Definition von Klein- und Anbauten (nur Nebennutzflächen)

## D WOHNZONEN / WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

### § 6 DÄCHER

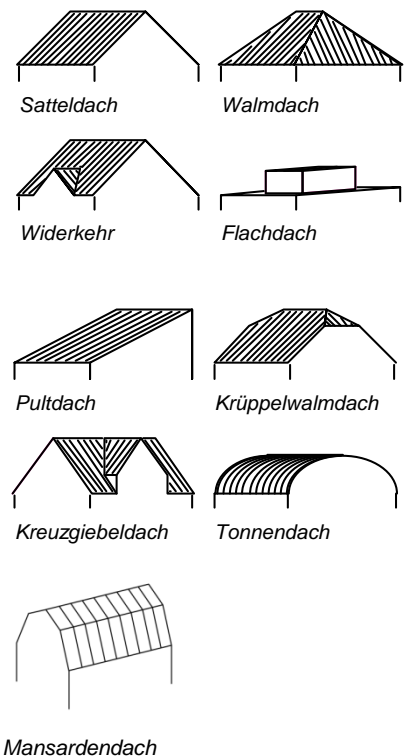
#### § 6.1 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dachform ist grundsätzlich frei wählbar. Mansarden-, Tonnen- und Kreuzgiebeldächer sind nicht zulässig. Die Dächer sind mit mattem, dunklem Bedachungsmaterial einzudecken. Die Dachneigung darf 60 ° nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Widerkehren sind nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens ein Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

#### Änderungen:

- Freie Dachform in der ganzen Bauzone (bisher: Sattel- / Walmdachobligatorium in den W2 und WG2-Zonen)
- Verbot von Mansarden-, Tonnen und Kreuzgiebeldächern.
- Regelung von Widerkehren



#### § 6.2 Bauteile an- und auf dem Dach

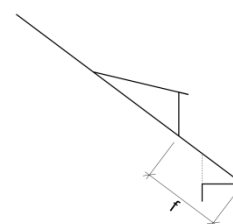
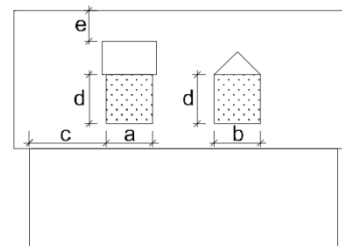
Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

### § 6.3 Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dachaufbauten (Schlepp- oder Giebel- Lukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Abweichungen von dieser Regelung sind bei bestehenden Bauten möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.

<sup>2</sup> Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der Fassadenlänge
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m (exkl. Giebeldreieck)
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m (Vertikalmaß)
- Abstand der Dachaufbauten zum Dachrand mind. 0.5 m (Schrägmass). Dachaufbauten dürfen nicht vor der Fassade stehen.



- $a+b \leq 40\%$  Fassadenlänge  
 $c \geq 25\%$  Fassadenlänge oder  
 $\geq 2.5$  m, bei Fassadenlängen  
über 10 m  
 $d \leq 1.6$  m  
 $e \geq 1.0$  m  
 $f \geq 0.5$  m

### § 6.4 Dacheinschnitte

Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

Änderungen:

- Dacheinschnitte sind neu zulässig.

### § 6.5 Dachaufbauten bei Flachdächern

<sup>1</sup> Die Höhe der Aufbauten (z.B. Liftbauten) darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen. Die geschlossenen Bauteile müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein. Aufbauten dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.

Änderungen:

- Abs. 1 war bisher Artikel 34



## § 6.6 Attikageschosse

<sup>1</sup> Attikageschosse dürfen maximal 60% der zur Ausnützungsziffer anrechenbaren darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) bis Oberkante Dachkonstruktion des Attikageschosses (Rohmass), maximal 3.0 m betragen.

<sup>2</sup> Das Attikageschoss kann bergseitig auf 2 Seiten bis zu 2/3 der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. sind von dieser Abstandsregelung ausgenommen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.3 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Das Attikageschoss soll bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung möglichst leicht wirken. Es soll sich vom Vollgeschoss unterscheiden.

*Änderungen:*

- *neue Regelung*

## § 6.7 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen), Glasdächer und Flachdächer mit weniger als 35 m<sup>2</sup> Fläche.

*Änderungen:*

- *Neue Regelung*

## **E GEWERBEZONE / INDUSTRIEZONE**

### **§ 7 SCHUTZBEPFLANZUNG**

Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Mindestbreite der Schutzbepflanzung beträgt zwei Meter. Im Bereich von Parkplätzen kann von der Mindestbreite abgewichen werden. Bei Erschliessungen auf die Kantonsstrasse sind die erforderlichen Sichtweiten einzuhalten.

#### *Änderungen*

- *neue Regelung*

## F ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

### § 8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN

<sup>1</sup> Die Nutzung der einzelnen Zonen richtet sich nach den im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmungen.

*RBG § 24:*

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- die Gemeinwesen;
- andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- Inhaber staatlicher Konzessionen;
- Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

<sup>2</sup> Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

*Änderungen*

- *Zweckbestimmungen werden neu im Zonenplan festgelegt.*

### § 9 GRÜNZONEN

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt.

*RBG § 27:*

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

*Änderungen*

- *Zweck dieser Zone ist im § 27 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes abschliessend geregelt. Er wird nicht zusätzlich im Zonenreglement festgelegt.*

## § 10 NATURSCHUTZZONEN

<sup>1</sup> Der Zonenplan Siedlung enthält folgende Naturschutz-zonen:

- N1: Weide westlich Dorf
- N2: Magerwiese Oberrüti Ost
- N3: Weiher Bürogebäude KELSAG
- N4: Ruderalflur und ruderale Wiese Aluminium Lau-fen AG

<sup>2</sup> Die wertvollen Lebensräume sind in ihrer natürlichen Vielfalt und Zusammensetzung zu erhalten und zu för- dern. Die Existenz der einheimischen und standortge- rechten Flora und Fauna ist sicherzustellen. Pflege- und Unterhaltmassnahmen müssen mit der Zweckbestim- mung der Naturschutzzone übereinstimmen. Pflege- massnahmen, die dem Schutzzweck dienen, sowie für die Bewirtschaftung notwendige Einfriedungen sind ge- stattet.

<sup>3</sup> Unzulässig sind insbesondere:

- a) Bauten, Anlagen und Bodenbefestigungen
- b) Terrainveränderungen;
- c) Lagerplätze und Materialablagerungen;
- d) standortfremde Bepflanzungen;
- e) Be- und Entwässerungen, wenn dadurch der charak- teristische Pflanzenbestand beeinträchtigt wird;
- f) die Beweidung, sofern diese nicht ausdrücklich als Massnahme im entsprechenden Objektblatt aufge- führt ist;
- g) das Pflügen, Düngen und Ausbringen von Bioziden.

<sup>4</sup> Für die einzelnen Naturschutz-zonen sind im Anhang Schutzziele und Schutzmassnahmen verbindlich festge- legt. Zur Umsetzung der Schutzziele erarbeitet der Ge- meinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstel- len und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin wer- den Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Erfolgskontrolle festgelegt.

<sup>1</sup> Naturschutz-zonen und Naturschutz- einzelobjekte bezwecken:

a die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhe- tisch oder kulturell besonders wertvol- len Landschaftsteilen und -elementen.

b die Erhaltung seltener und gefähr- deter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.

(§ 10 RBG)

*Änderungen:*

- *neue Bestimmung*

## § 11 UFERSCHUTZZONEN

<sup>1</sup> Pflege- und Nutzungsmassnahmen müssen mit der Zweckbestimmung der Uferschutzzone übereinstimmen.

Unzulässig sind insbesondere:

- a) Bauten aller Art,
- b) Terrainveränderungen
- c) Garten- und Erschliessungsanlagen
- d) die Beeinträchtigung der Wasserqualität durch unsachgemässe Bewirtschaftung des angrenzenden Landes und alle anderen Gefährdungen
- e) das Ausbringen von Dünger oder Bioziden
- f) das Pflügen der Flächen
- g) die Nutzung als Lagerplatz oder für Materialablagerungen aller Art

<sup>2</sup> Zugelassen sind nur ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.

<sup>3</sup> Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Zur Umsetzung der Schutzziele erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Controlling festgelegt.

## § 12 GESCHÜTZTE BAUTEN

<sup>1</sup> Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Umnutzungen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

<sup>2</sup> Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

### RBV § 13

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

*Weitere gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Gewässern und ihrem Begleitlebensraum befinden sich in der Gewässerschutz-, Naturschutz-, Landwirtschaftsgesetzgebung etc.*

*Änderungen:*

- *Erarbeitung von Pflegeplänen mit dem Kanton*

## § 13 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

Vor Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

*Änderungen:*

- *neue Bestimmung*

## § 14 GEFAHRENZONE

### § 14.1 Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. (RBG § 30)

<sup>2</sup> Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde eine Baubewilligung für Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung erteilen, sofern die Gewährung der Ausnahme sachlich begründet und die Sicherheit der Bauten und Anlagen sowie der sie nutzenden Menschen und Tiere gewährleistet ist.

*Die Gefahrenzonen werden bei Änderungen der Gefahren (z.B. im Rahmen der Hochwasserschutzmassnahmen an der Birs) noch angepasst.*

<sup>3</sup> In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.

<sup>4</sup> Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

<sup>5</sup> Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

## § 14.2 Gefahrenzone Überschwemmung

<sup>1</sup> Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

<sup>3</sup> Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

<sup>4</sup> Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

<sup>5</sup> Auf dem Teil der Parzellen Nr. 1034 und 2293 mit Gefahrenzone Überschwemmung erheblicher Gefährdung setzt eine allfällige Überbauung eine Anhebung des betroffenen Teils voraus, so dass er nicht mehr erheblich gefährdet ist. Die Naturgefahrenkarte ist anschliessend zu aktualisieren.

### *Änderungen:*

- *neue Bestimmung*

### *Bemerkungen:*

- *„Nasse Vorsorge“ heisst, die Überflutung von Gebäudeteilen wird in Kauf genommen, im Fokus steht Schadensbegrenzung (z.B. durch Wahl nässeunempfindlicher Materialien oder Anordnung sensibler Installationen über Hochwasserspiegel).*

### § 14.3 Gefahrenzone Steinschlag

<sup>1</sup> Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist für jede Baute die auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) zu definieren, die sich an Steinschlagereignissen mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

<sup>3</sup> Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind in der Regel auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.

<sup>4</sup> Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.



## G BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

### § 15 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN

*Folgende Definitionen entsprechen weitgehend der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welcher der Kanton Basel-Landschaft 2009 beigetreten und am 01. Januar 2015 in Kraft getreten ist. Neu sollen die Definitionen und Berechnungsarten nicht mehr im kommunalen Zonenreglement sondern im kantonalen Raumplanung- und Baugesetz bzw. in der dazugehörigen Verordnung festgelegt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass Begriffe wie die Gebäudehöhe überall im Kanton gleich definiert und berechnet werden.*

#### § 15.1 Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche: anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

<sup>2</sup> Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

<sup>3</sup> Nicht zur Überbauungsziffer zählen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten, welche wenig in Erscheinung treten.

*Änderungen:*

- *Abs. 3 ist nicht IVHB-konform, soll aber verhindern, dass beispielsweise Tiefgaragen zur Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten zählen*
- *neue Bestimmung*

#### § 15.2 Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

<sup>2</sup> Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- a) Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern

*Änderungen:*

- *Entspricht der IVHB (siehe Kommentar § 155)*

- b) Alle Dachgeschossflächen unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt
- c) Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterflächen, 2.30m Raumhöhe)
- d) Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen

<sup>3</sup>Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- a) Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone
- b) Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze
- c) Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, welche sich durch energiesparende Baukonstruktionen ergeben

### § 15.3 Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen. Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten, welche mit mindestens 30 cm Erdreich überdacht sind, zählen ebenfalls zur Grünflächenziffer.

Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche : anrechenbare Grundstücksfläche (GZ = aGrF : aGSF)

*Änderungen:*

- *Abs. 1 und 2 entsprechen der IVHB (siehe Kommentar § 155)*
- *Der zweite Satz des zweiten Absatzes ist nicht Bestandteil der IVHB-Definition. Er soll eine mögliche Gesetzeslücke für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten verhindern.*
- *neu: unbefestigte Parkierungsflächen und Lagerplätze dürfen nicht mehr mit der halben Flächen angerechnet werden. Dafür Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten, welche mit mindestens 30cm Erdreich überdacht sind.*

## § 15.4 Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

<sup>1</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Parzellenteile, die mit anderen Zonen (beispielsweise Uferschutzzonen) überlagert sind, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsbeurteilung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

<sup>4</sup> Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, so ist die Nutzung gesondert zu ermitteln. Für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, kann der Gemeinderat die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper zulassen.

*Änderungen:*

- entspricht IVHB (siehe Kommentar § 155)
- keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Definition
- Absatz 4 entspricht § 50 RBV (Voraussetzung: die Zonenvorschriften müssen dies explizit vorsehen)

## § 15.5 Vollgeschosse

<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

*Änderungen:*

- entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)
- keine inhaltlichen Unterschiede zur bisherigen Definition
- siehe Skizzen im Anhang

## § 15.6 Untergeschoss / Untergeschosshöhe

<sup>1</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.

<sup>2</sup> Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu 6.0 m Breite werden nicht angerechnet.

*Änderungen:*

- entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)
- Definition hängt nicht mehr von der BGF ab, sondern nur von der Untergeschosshöhe. Die Definition und das Mass 1.2 m bleiben unverändert.
- Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu 6.0 m Breite werden weiterhin nicht angerechnet (zulässige Abweichung von IVHB)
- siehe Skizzen im Anhang

## § 15.7 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1 m 20 cm nicht überschreiten.

*Änderungen:*

- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*
- *Die Definition der Kniestockhöhe bleibt unverändert (siehe unten)*
- *Die maximale Kniestockhöhe wird von 0.80 m auf 1.20 m erhöht*
- *siehe Skizzen im Anhang*

## § 15.8 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3 m zurückversetzt sein und darf maximal 50% der darunterliegenden Fläche umfassen.

*Änderungen:*

- *Neue Definition*
- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*
- *siehe Skizzen im Anhang*

## § 15.9 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

*Änderungen:*

- *Die Definition der Kniestockhöhe bleibt unverändert*
- *Entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*
- *siehe Skizzen im Anhang*

## § 15.10 Fassadenhöhe

<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Allfällige Attikageschosse zählen nicht dazu.

<sup>2</sup> Abweichungen von der zulässigen Maximalmasse sind bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

*Änderungen:*

- *Der erste Absatz entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*
- *keine inhaltlichen Unterschiede zur bisherigen Definition. Allerdings muss die Gemeinde festhalten, dass es sich um die traufseitige Fassadenhöhe handelt.*
- *Der zweite Absatz ist eine Ergänzung, um Lösungen in speziellen Situationen zu ermöglichen.*
- *siehe Skizzen im Anhang*

### § 15.11 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

*Änderungen:*

- *Neue Definition*
- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*
- *siehe Skizzen im Anhang*

*Folgende Gebäudeteile dürfen gem. § 53 RBV die Fassadenflucht überragen:*

- Haupt- und Vordächer bis 1 m.
- offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1.00 m.
- andere Bauteile bis 0.50 m

### § 15.12 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

*Änderungen:*

- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*
- *Die Fassadenlinie muss neu definiert werden, da sie beispielsweise für die Fassadenhöhe eine Rolle spielt.*
- *siehe Skizzen im Anhang*

### § 15.13 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

*Änderungen:*

- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*
- *Die projizierte Fassadenlinien ist als 2D-Abstraktion der Fassadenlinie zu verstehen. In der Horizontale ist sie identisch mit der Fassadenlinie. Sie ist für die Berechnung der Fassadenlänge massgebend.*
- *siehe Skizzen im Anhang*

## § 15.14 Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

<sup>2</sup> Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

*Änderungen:*

- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*
- *bisher „gewachsenes Terrain“*

## § 15.15 Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

<sup>2</sup> Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.0 m erhöht werden.

*Änderungen:*

- *Der erste Absatz entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*
- *keine inhaltlichen Unterschiede zur bisherigen Definition*
- *Der zweite Absatz ist eine Ergänzung, welche überdimensionierte Pultdächer verhindern soll.*
- *siehe Skizzen im Anhang*

## § 15.16 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

*Änderungen:*

- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*
- *keine inhaltlichen Unterschiede zur bisherigen Definition*
- *siehe Skizzen im Anhang*

## § 15.17 Klein- und Anbauten

<sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

<sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

*Änderungen:*

- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 15)*

- *Klein- und Anbauten werden neu explizit definiert. Sie dürfen nur Nebennutzflächen enthalten. Gebäudeteile, welche architektonisch gesehen Anbauten sind, zählen neu als Hauptbauten, wenn sie Hauptnutzflächen wie Wohnraum enthalten.*
- *siehe Skizzen im Anhang*

## § 16 LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN

Zone W2	LES II
Zone WG2a	LES II
Zone WG2b	LES III
Zone G	LES III
Zone I	LES IV
Zone OeWa:	
- Mehrzweckhalle, Werkhof, Feuerwehrmagazin	LES III
- Schulhaus	LES II
- Kapelle, ev. Kindergarten	LES III
- Sport, Freizeit, Pumpstation, Wasserversorgung	LES III

### *Bemerkungen:*

- *Die Zweckbestimmungen und die Lärmempfindlichkeitsstufen sind aufgrund der laufenden Bedarfsanalyse zu überprüfen*
- *Änderung Schulhaus etc.: LES II → III (Lärmkonflikt Schulhaus / Werkhof)*

## § 17 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

### § 17.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

<sup>1</sup> Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie:

- a) Stellung, Firstrichtung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse
- b) Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung
- c) Materialwahl und Farbgebung
- d) Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.

*Änderungen:*

- *bisher Art. 10*

### § 17.2 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasser-durchlässig ausgestaltet werden.

*Änderungen:*

- *neue Bestimmung*
- *bisherige Bestimmungen (Art. 17) sind nicht zulässig (in RBG / RBV abschliessend geregelt)*

*Pflanzenlisten können auf der Homepage des Kantons eingesehen werden. ([http://www.basel-land.ch/main\\_pflanzliste-hm.303904.0.html](http://www.basel-land.ch/main_pflanzliste-hm.303904.0.html))*

### § 17.3 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen.

<sup>2</sup> Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m und Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen. Die Länge einer Abgrabung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Gesamtumfangs der projizierten Fassadenlinie betragen. Terrainabgrabungen über 1.5 m Höhe sind zu terrassieren.

*Änderungen:*

- *Grundlage: Artikel. 16 des bisherigen Zonenreglements*
- *Präzisierung der maximalen Masse für Aufschüttungen und Abgrabungen*
- *Regelung von Terraineinschnitten*



<sup>3</sup>Zur Erschliessung von Garagen im Untergeschoss sind in Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen Terrain-Einschnitte zulässig. Sie dürfen maximal die Hälfte der Fassadenlänge betragen, höchstens jedoch 13 m. Bei Fassaden von weniger als 13 m Länge, darf die Kronenbreite der Abgrabung maximal 6.0 m betragen.

<sup>4</sup>Für Hauseingänge im Untergeschoss sind Abweichungen von den Maximalmassen zulässig, wenn ein architektonisch vernünftiges Projekt vorliegt.

<sup>5</sup>Böschungen dürfen nicht höher als 1.5 m und nicht steiler als im Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) angelegt werden.

<sup>6</sup>Die Sichtfläche von Stützmauern darf eine Höhe von 1.5 m, eine Länge von 30.0 m nicht überschreiten und ist durch eine geeignete, einheimische, standortgerechte Bepflanzung abzuschirmen.

<sup>7</sup>Abweichungen von den Maximalmassen sind insbesondere bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. zulässig, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die in § 17.1 aufgeführten Bedingungen betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen erfüllt sind.

#### **§ 17.4 Freiflächen Kinderspielplätze**

<sup>1</sup>Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäuser ab fünf Wohnungen sowie bei Quartierplanungen sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- a) zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen
- b) genügende Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte, u.a.m.
- c) zweckmässige Kompostierstellen
- d) zweckmässige Standorte für Abfallstellen von Altstoffen und Kehricht

<sup>2</sup>Kinderspielplätze von Mehrfamilienhäuser ab fünf Wohnungen müssen mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen aufweisen.

<sup>3</sup>Als Kinderspielplätze gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen, im Freien eingerichtete Spielflächen für Kleinkinder sowie schulpflichtige Kinder.

<sup>4</sup> Kinderspielplätze sollen an möglichst sonnigen, dem Verkehr abgewandten Flächen angelegt werden. Es sind genügend Schattenplätze vorzusehen.

## § 17.5 Nutzungsübertragung

<sup>1</sup> Die Übertragung nicht beanspruchter baulicher Nutzung benachbarter Grundstücke ist gestattet.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster an, der Auskunft über die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene Ausnützung gibt.

## § 17.6 Quartierplanungen

<sup>1</sup> Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu.

<sup>2</sup> Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

- a) der haushälterischen Nutzung des Bodens
- b) der Wohnqualität
- c) den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- d) der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild
- e) der Verkehrs- und Fusswegerschliessung sowie der Parkierungsanordnung
- f) der Energieversorgung und –nutzung
- g) den Lärmimmissionen
- h) den Freiflächen und Kinderspielplätzen
- i) der Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich

*Änderungen:*

- *bisher Artikel 22*

### **§ 37 RBG**

<sup>1</sup> Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

*Änderungen:*

- *entspricht grundsätzlich bisherigem Artikel 28*
- *Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sind nicht mehr vorgesehen, da diese einer qualitätsvollen Verdichtung zuwiderlaufen.*

## § 17.7 Abstellplätze

<sup>1</sup> Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemisst sich nach der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

<sup>2</sup> Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten.

<sup>3</sup> Offene Sammelparkplätze von über 10 Abstellplätzen sind in den Wohn- bzw. Wohn-/Geschäftszonen möglichst zu vermeiden. Sind solche Sammelparkplätze nicht zu umgehen, kann der Gemeinderat eine ökologisch sinnvolle Gestaltung fordern, u.a. durch das Pflanzen von hochstämmigen, einheimischen, standortgerechten Bäumen in angemessener Zahl.

*Änderungen:*

- *bisher Art. 14*
- *bisherige Ausnahmemöglichkeiten in Art. 14 Abs. 2 sind nur im Rahmen der RBV möglich und werden deshalb gestrichen.*

## § 17.8 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig, sowie von der Gemeinde aktiv zu fördern oder finanziell zu unterstützen..

*Änderungen:*

- *bisher Art. 9*

## § 17.9 Störfallvorsorge

Störfallbetriebe sind nur in den Gewerbe- und Industriezonen zulässig. Sie müssen einen dem Risiko entsprechenden Sicherheitsabstand zu Wohn- und Geschäftszonen, zu Wohnzonen sowie zu "Zonen für öffentliche Werke und Anlagen" einhalten.

*Änderungen*

- *neue Regelung*

## § 18 ADMINISTRATIVE BESTIMMUNGEN

### § 18.1 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

*Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen möglichst zu vermeiden, wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Vorhaben sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung bereits im Entwurfs- bzw. Skizzenstadium dem Gemeinderat zur Vorabklärung zu unterbreiten.*

*Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.*

### § 18.2 Fachberatung

Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen durch auswärtige, unabhängige Fachleute beraten lassen.

*Änderungen:*

- *neue Ziffer*

### § 18.3 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für den bisherigen Zonenplan und das Zonenreglement von 1999.

*Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Ortsplanungen regelmässig überprüft und bei geänderten Verhältnissen der neuen Situation angepasst werden.*

*Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre.*

### § 18.4 Anpassung der Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese gesamthaft zu revidieren.

### **§ 18.5 Rechtskraft**

Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Zonenplan Siedlung, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

## H Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 20. April 2015

Beschluss der Gemeindeversammlung: 01. Juni 2015

Referendumsfrist: 02. Juni – 01. Juli 2015

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe  
im Amtsblatt Nr. 34 vom 20. August 2015

Planaufgabe vom 20. August bis 18. September 2015 und  
vom 01. Januar – 30. Januar 2016

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

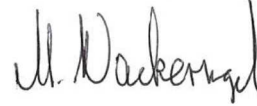
mit Beschluss Nr. 741 vom 30. Mai 2017

Publikation der Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 22 vom 1.6.2017

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:



Der Gemeindeverwalter:



Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

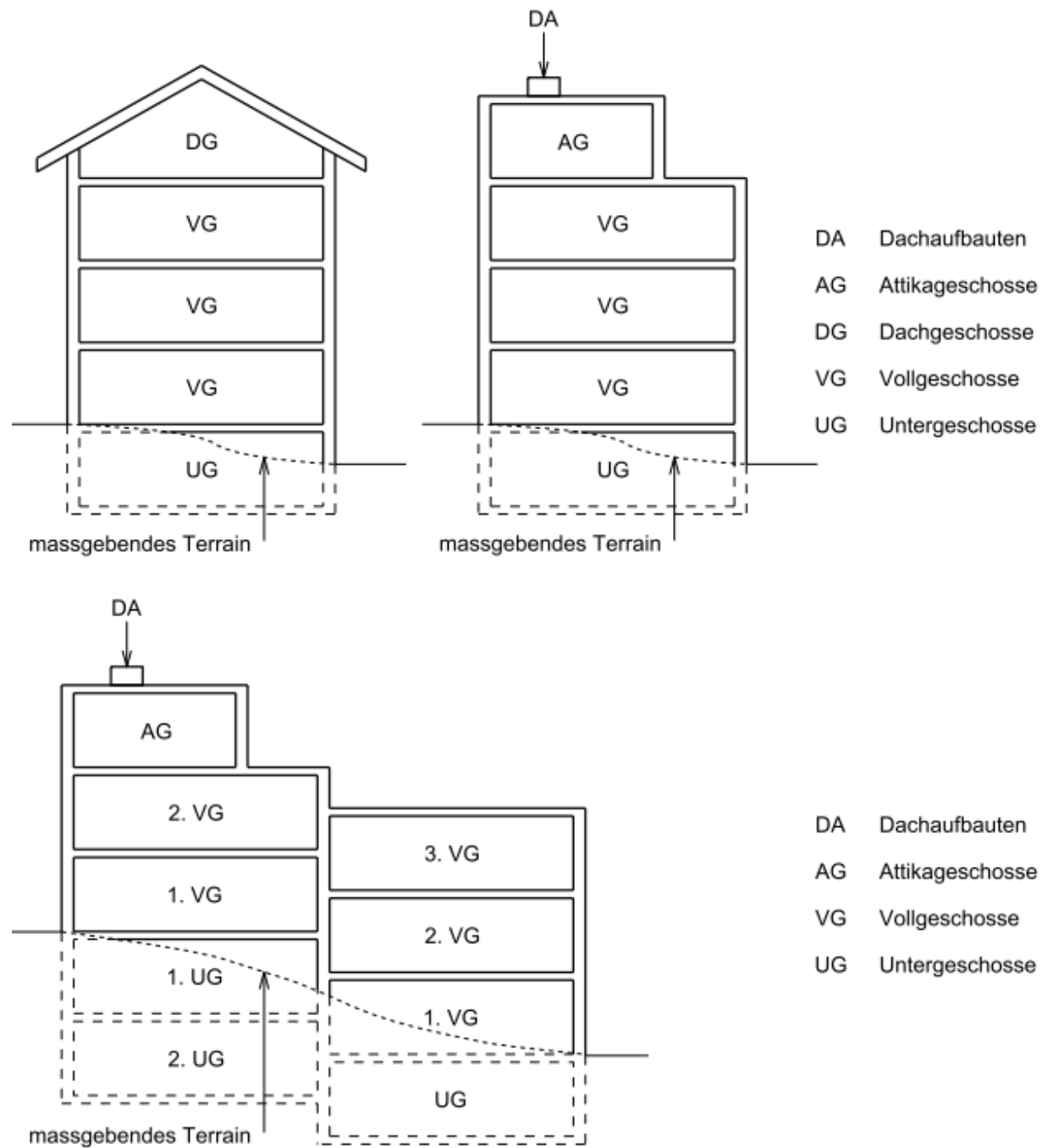


## **LISTE DER FÜR PLANUNG UND BAUWESEN WICHTIGEN GESETZESGRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN UND GEMEINDEERLASSE**

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
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
WaV	Verordnung zum WaG




# Anhang I: Definitionen

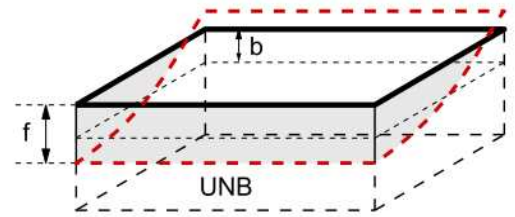
## Geschosse



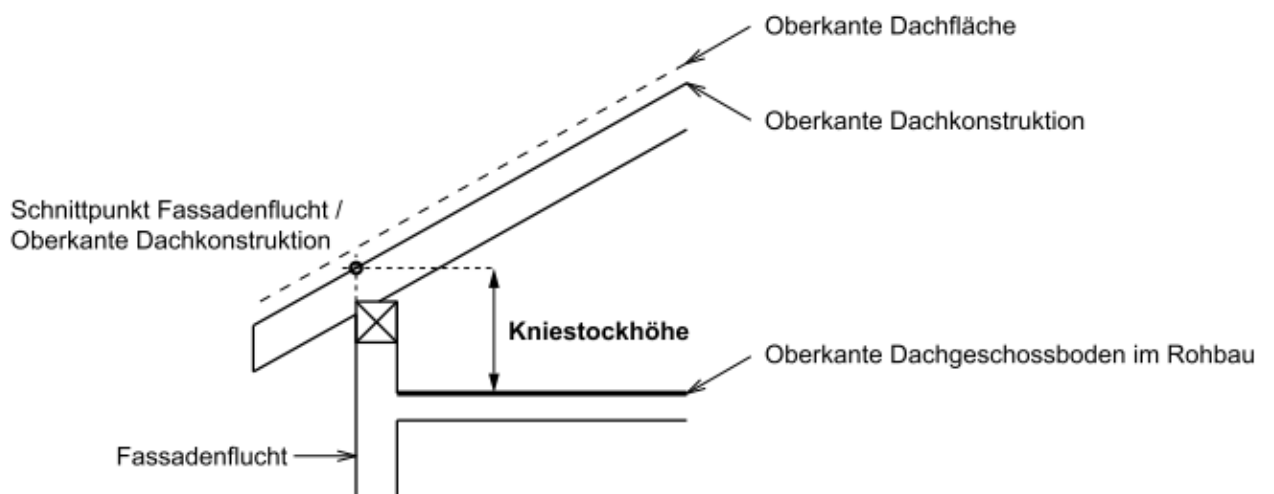


## Untergeschosse / Untergeschosshöhe

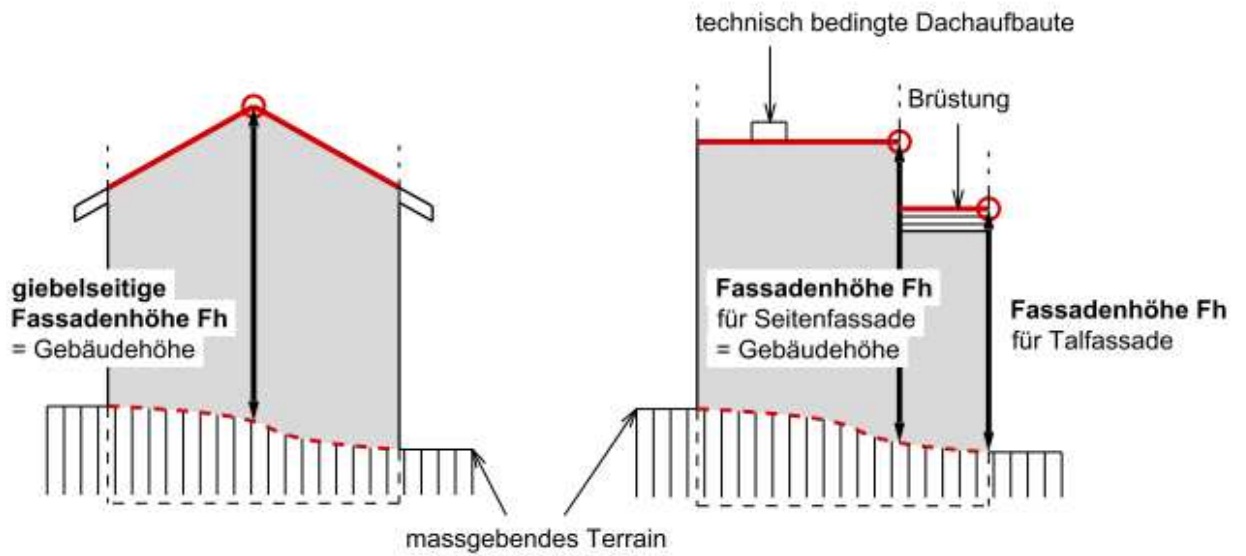
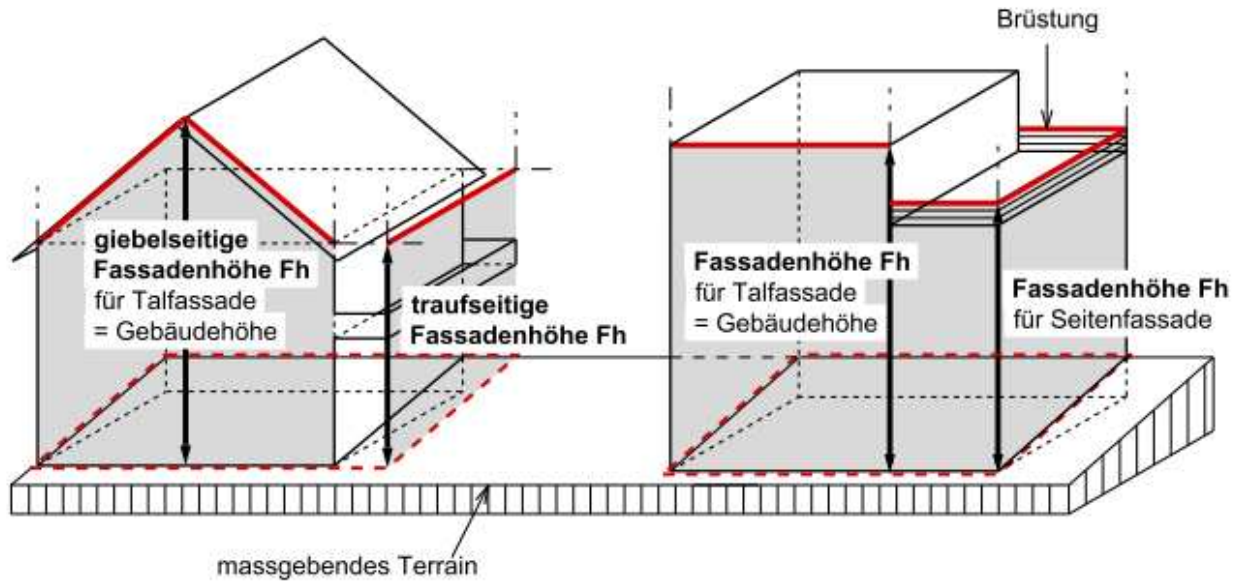
-  Fassadenlinie
-  Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB
-  Anteil über der Fassadenlinie






## Kniestockhöhe



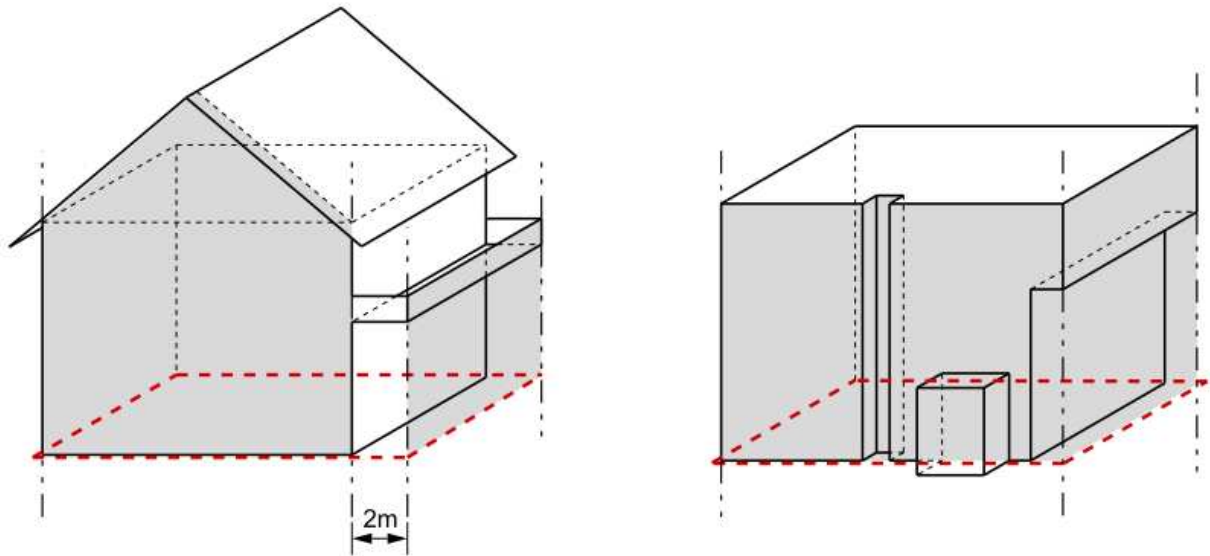
# Fassadenhöhe / Gebäudehöhe



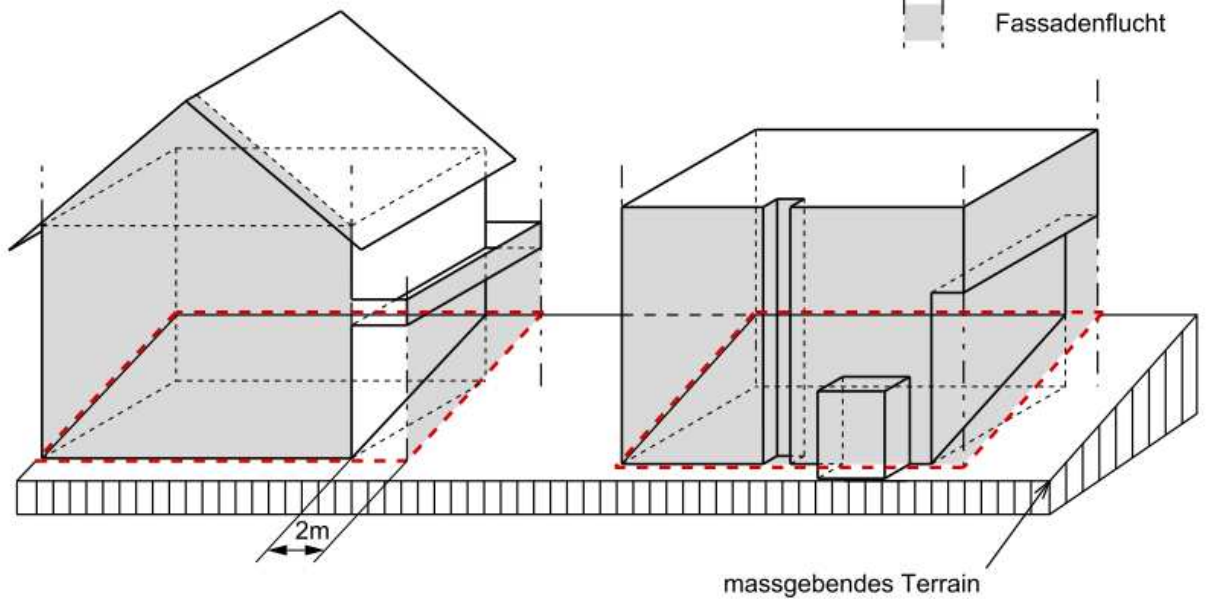
-  Fassadenlinie
-  Fassadenflucht
-  Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

## Fassadenlinie / projizierte Fassadenlinie / Fassadenflucht

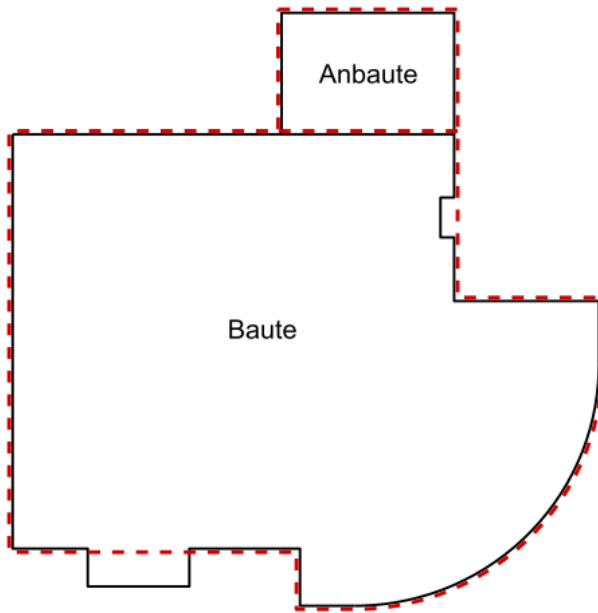
*Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)*



*Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)*

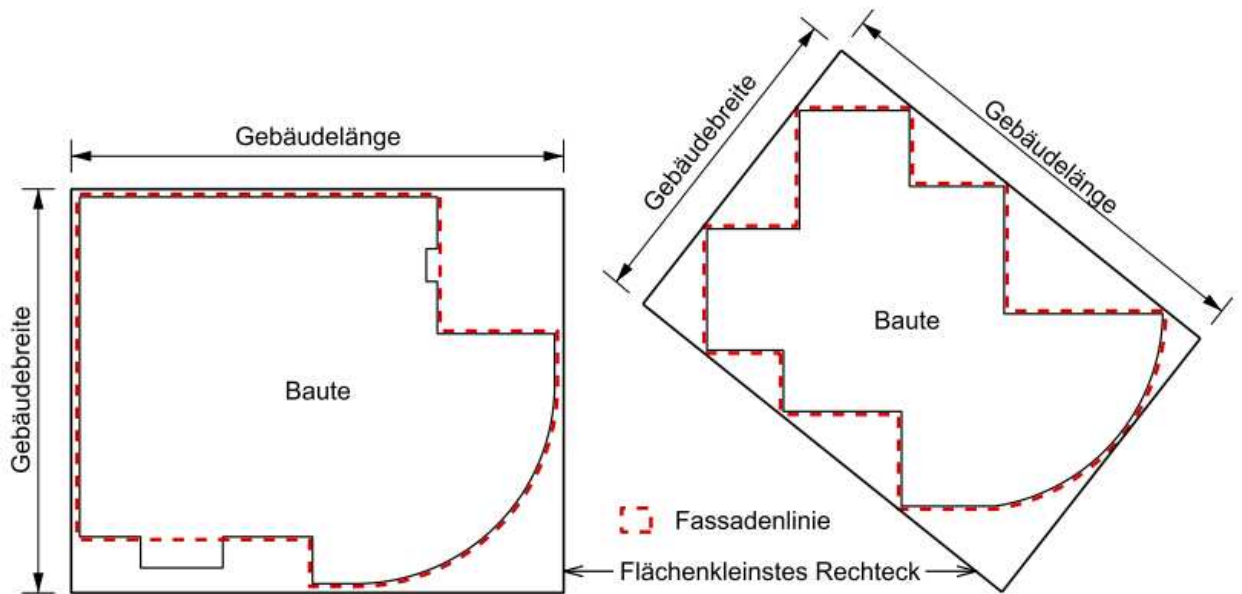


## projizierte Fassadenlinie

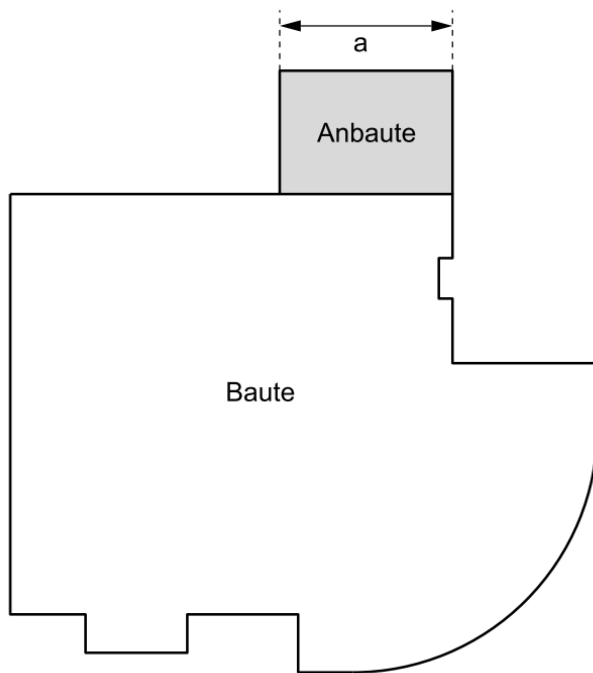



 projizierte Fassadenlinie

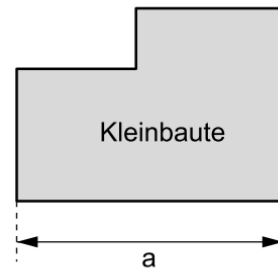
## Gebäudelänge



## Anbauten und Kleinbauten



-  nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt
- a Länge der Anbaute bzw. Kleinbaute



## Anhang II: Naturschutzzonen

(Schutzziele und –massnahmen rechtsverbindlich)

N1 Weide westlich Dorf

Naturinventarnummer W23



---

### Parzellen

52, 55, 64, 65, 66

---

### Kurzbeschreibung

Magere Weide, dominiert von Aufrechter Trespe (*Bromus erectus*). Die Vegetation ist stark verarmt, aber mager.

---

### Bewertung

Bemerkenswert.

---

### Schutzziele

Erhalt der mageren Weide, Entwicklung hin zu grösserem Blütenreichtum.

---

### Spezifische Schutz- und Pflegemassnahmen

Extensive Beweidung, keine Düngung.

---



---

**Parzellen**

2978 (teilweise)

---

**Kurzbeschreibung**

Blumenreiche Magerwiesen auf zwei Teilflächen, mit Vorkommen von Aufrechter Trespe (*Bromus erectus*), Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*), Kleinem Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Wundklee (*Anthyllis vulneraria*), Hufeisenklee (*Hippocrepis comosa*) und weiteren typischen Arten der Magerwiesen. Lebensraum der gefährdeten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Es sind die letzten blumenreichen Wiesenparzellen im Bereich Oberrüti Ost. Die Teilfläche an der Delsbergerstrasse wächst teilweise mit Brombeeren (*Rubus fruticosus*) zu.

---

**Bewertung**

Bemerkenswert

---

**Schutzziele**

Erhalt der blumenreichen Wiesen.

---

**Spezifische Schutz- und Pflegemassnahmen**

Zweischürige Mahd, keine Düngung. Zurückdrängen aufkommender Brombeeren.

---



---

**Parzellen**

1939 (teilweise)

---

**Kurzbeschreibung**

Schöner, künstlich angelegter Weiher mit sehr gut ausgebildeter Verlandungszone aus Schilf, Rohrkolben, Binsen und Seggen. Das Wasser ist nährstoffarm (mit grossem Bestand an Armelechteralgen). Teillebensraum der gefährdeten Ringelnatter (2 Jungtiere am 15.8.2012 im Weiher jagend) und Lebensraum der stark gefährdeten Gelbbauchunke sowie zahlreicher Libellenarten.

---

**Bewertung**

Wertvoll.

---

**Schutzziele**

Erhalt des Weihers im heutigen Zustand.

---

**Spezifische Schutz- und Pflegemassnahmen**

Sachgerechter Unterhalt des Weihers: bei Bedarf Entfernen von Neophyten und Auslichten der Ufervegetation (v.a. Gebüsche).

---





---

**Parzellen**

2153 (teilweise)

---

**Kurzbeschreibung**

Ruderalflur und ruderal geprägte Wiese im Bereich der Bahntrasse in der Südwestecke des Areals der Aluminium-Laufen AG. Vorkommen des Schmalblättrigen Hohlzahns (*Galeopsis angustifolia*) im Geleiseschotter sowie verschiedener typischer Ruderal- und Wiesenpflanzen auf der gemähten Teilfläche nördlich davon: Hufeisenklee (*Hippocrepis comosa*), Gemeine Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Dost (*Origanum vulgare*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Scharfes Berufkraut (*Erigeron acer*) und Grossblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*). Der Schmalblättrige Hohlzahn ist potenziell gefährdet. Zudem kommt die geschützte Mauereidechse vor. Sie dürfte entlang der Bahntrasse aber weiter verbreitet sein.

---

**Bewertung**

Bemerkenswert

---

**Schutzziele**

Erhalt des Lebensraums und der typischen Arten.

---

**Spezifische Schutz- und Pflegemassnahmen**

Keine Düngung, kein starker Herbizideinsatz auf den Ruderalfluren neben den Geleisen. Verhindern einer Nutzung als Lagerplatz.

---