

Zonenvorschriften Siedlung

# Zonenreglement Siedlung

---

Einwohnergemeindeversammlung vom 5. September 2006

# Aufbau des Reglementes als Beispiel

<p>Linke Spalte für:</p> <h2>Grundeigentumsverbindliche Vorschriften</h2> <p><i>Kursiv geschriebene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen und unterliegen demzufolge nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.</i></p>	<p>Rechte Spalte für:</p> <h2>Kommentar</h2> <p><i>(nicht grundeigentumsverbindlich)</i></p> <p><i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i></p>
---	--

**Beispiel**



**Beispiel**



## § 33 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.
- <sup>2</sup> Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 23 ZR festgelegt.

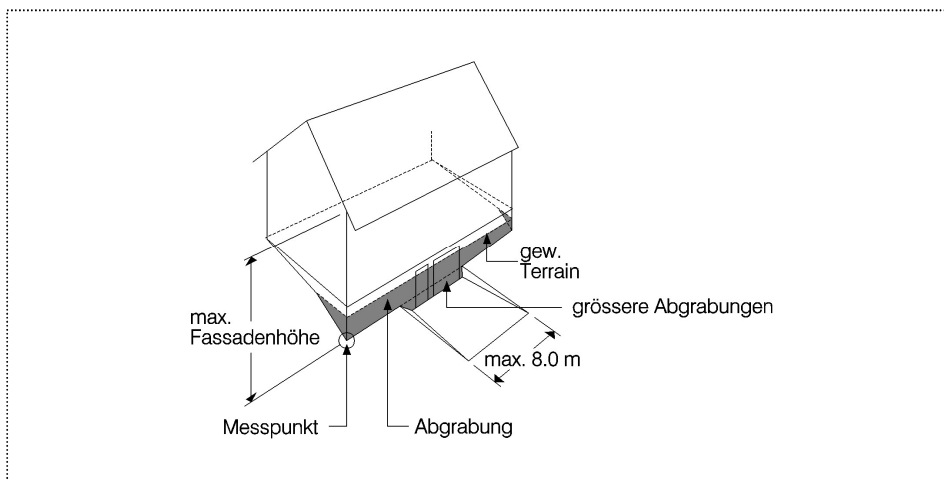
§ 21 Abs. 1 RBG

Linke Seite für:

## Prinzipiskizzen

Prinzipiskizzen sind Visualisierungen der Reglementsbestimmungen und haben keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

**Beispiel**



## Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992,
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
GwSG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
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)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (BL)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (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 die bauliche Nutzung	2
§ 4 Bebauungsziffer (BZ)	2
§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils	3
§ 6 Gestaltungsbaulinie	4
§ 7 Vollgeschosszahl	4
§ 8 Nutzungsübertragung	4
<b>C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten</b>	<b>4</b>
§ 9 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	5
§ 10 Behindertengerechte Bauweise	5
§ 11 Dachformen / Dachgestaltung	5
§ 12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	5
§ 13 Antennenanlagen / Sonnenenergieanlagen / Reklamen	6
§ 14 Energiesparende Massnahmen	6
<b>C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung</b>	<b>6</b>
§ 15 Naturinventar Siedlungsraum	6
§ 16 Umgebungsplan	7
§ 17 Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützmauern	7
§ 18 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen	7
§ 19 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	7
<b>C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen</b>	<b>8</b>
§ 20 Quartierplanungen	8
§ 21 Vereinfachtes Quartierplanverfahren	8
§ 22 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	9
<b>D. Zonenspezifische Bestimmungen</b>	<b>10</b>
<b>D.1 Zonentabelle</b>	<b>10</b>
§ 23 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	10
<b>D.2 Kernzone</b>	<b>11</b>
§ 24 Allgemeine Vorschriften in der Kernzone K2	11
§ 25 Kernzone K2	11
§ 26 Architektonische Gestaltung, Einfügung in der Kernzone	12
§ 27 Dachformen / Bauteile auf dem Dach in der Kernzone	12
§ 28 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen	14
§ 29 Geschützte Bausubstanz (auch ausserhalb Ortskern)	14
§ 30 Erhaltenswerte Bauvolumen	14
§ 31 Übrige Bauten	14
§ 32 Kernzone Freihaltebereich	15
§ 33 Kernzone Hofstattbereich	15
<b>D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen</b>	<b>16</b>
§ 34 Wohnzonen	16
§ 35 Wohn- / Geschäftszone WG2	16
§ 36 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2	16

---

<b>D.4</b>	<b>Gewerbezone</b>	<b>17</b>
	§ 37 Gewerbezone G1	17
	§ 38 Schutzbepflanzung	17
	§ 39 Dachbegrünung	17
<b>D.5</b>	<b>Zone für öffentliche Werke und Anlagen</b>	<b>17</b>
	§ 40 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	17
<b>D.6</b>	<b>Uferschutzzone</b>	<b>18</b>
	§ 41 Uferschutzzone	18
<b>D.7</b>	<b>Schutzobjekte / Schutzzonen</b>	<b>18</b>
	§ 42 Denkmalschutzzone (Kirche / Kirchhübel)	18
	§ 43 Erhaltenswerte Einzelobjekte	18
<b>E.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>19</b>
	§ 44 Vorinformation und Vorabklärungen	19
	§ 45 Beratende Kommission	19
	§ 46 Vollzug	20
	§ 47 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	20
	§ 48 Ausnahmen allgemeiner Art	20
	§ 49 Aufhebung früherer Beschlüsse	20
	§ 50 Inkrafttreten, Anpassung	21
<b>F.</b>	<b>Beschlüsse</b>	<b>22</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 08. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Oltingen das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

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

## B. EINLEITUNG

### § 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

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

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- dem Zonenplan Siedlung 1:1000
- dem Zonenreglement Siedlung

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

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der haushälterischen Nutzung sowie des ökologischen Ausgleichs.

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

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

*Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.*

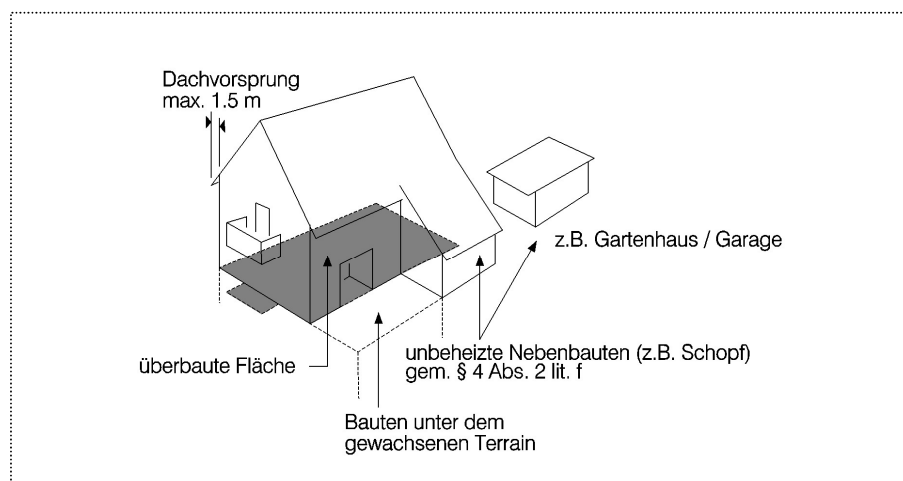
### § 2 Rechtliche Wirkung

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

<sup>2</sup> Weitere Bestandteile der Zonenvorschriften sind die Aufnahmekarte Ortskern (Bauten / Aussenraum), das Naturinventar sowie ergänzende Richtlinien. Diese Bestandteile haben wegleitenden Charakter und sind für die Behörden im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften Siedlung richtungsweisend.

*Diese Bestandteile sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen, Aussenraumgestaltung etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet (siehe § 46 Abs. 3 ZR).*

**Bebauungsziffer**



## C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### C.1 Allgemeine Bauvorschriften

#### § 3 Parzellenfläche für die 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> Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone liegen, dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.

<sup>3</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 Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone massgebend sind, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

<sup>4</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.

#### § 4 Bebauungsziffer (BZ)

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

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

##### <sup>2</sup> **Nutzungsfreie Bauten und Bauteile**

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Nicht begehbare, vorspringende Dächer bis zu max. 1.5 m Ausladung.
- b) Aussentreppen ohne Haupteintrittstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Pergolen, ungedeckte Sitzplätze usw.
- c) 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.
- d) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten.
- e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain bzw. in den Hang gebaut, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.
- f) **An- und Nebenbauten Wohnzonen, Wohn-/ Geschäftszone**  
Unbeheizte An- und Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, überdeckte Sitzplätze, Wintergärten, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen:
  - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH) bis max. 10 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 50 m<sup>2</sup> Grundfläche.

§ 46 Abs. 1 RBV

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

§ 46 Abs. 2 RBV

§ 50 Abs. 1 RBV

Es sind dies Vorschriften über das Gebäudeprofil, Dachformen etc. des grösseren Teiles der Baute.

§ 47 Abs. 1 RBV

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

§ 47 Abs. 2 RBV

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

Bebauungsziffer

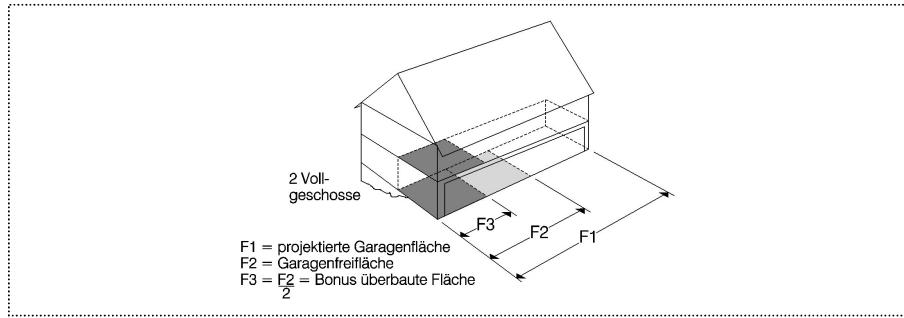
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

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

Massgebende Parzellenfläche siehe § 3 ZR

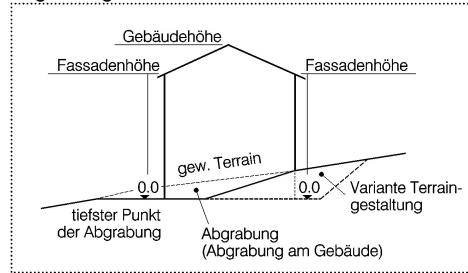


**Freifläche für Garagen**

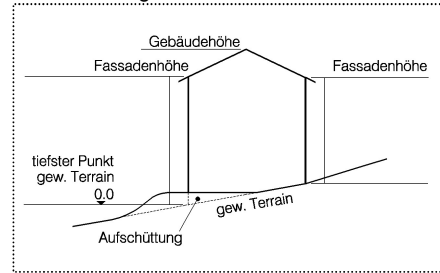


**Fassaden- / Gebäudehöhe**

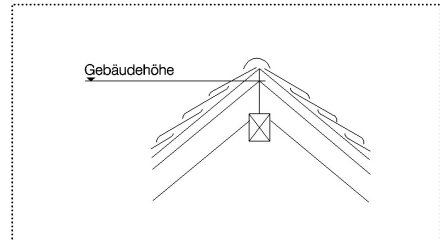
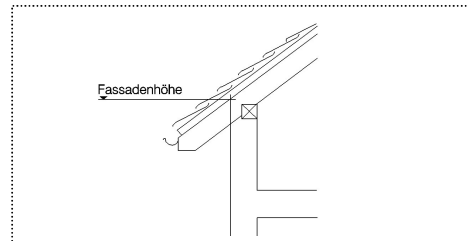
**Abgrabung**



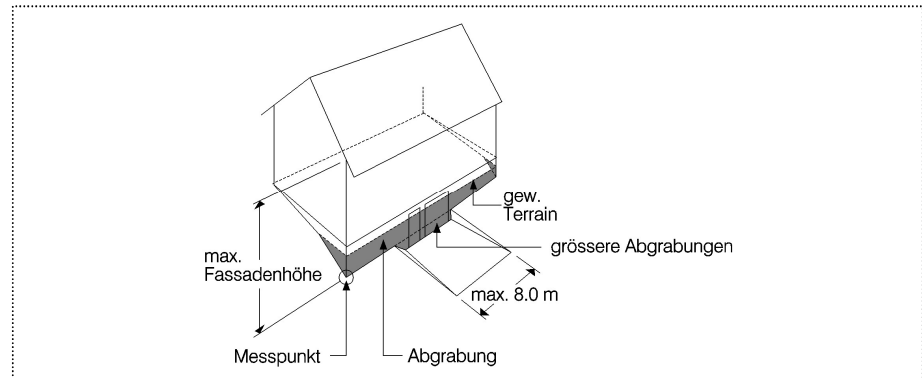
**Aufschüttung**



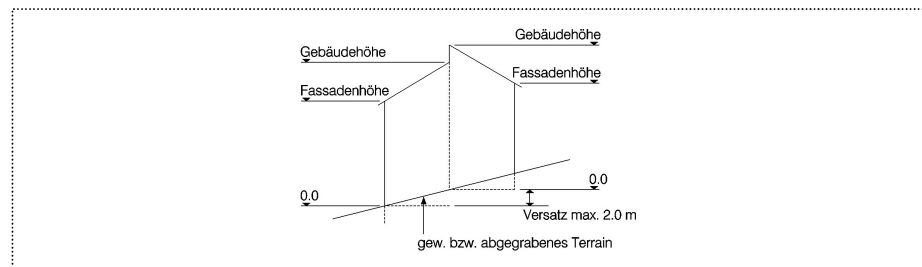
**Messpunkte**



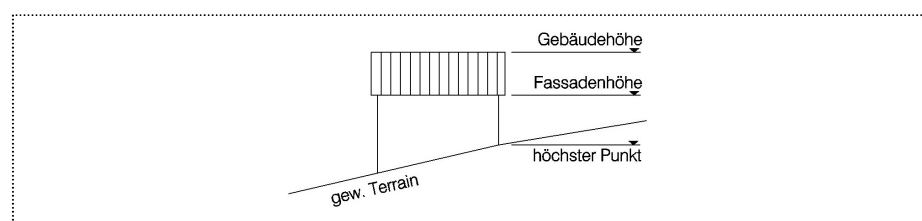
**Abgrabungen am Gebäude**



**Versetzte Geschosse**



**Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten**



- Bei Mehrfamilienhäusern (MFH)  
bis max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 20 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohnung.

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

#### g) An- und Nebenbauten Kernzone

Unbeheizte An- und Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, überdeckte Sitzplätze, Wintergärten, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen:

- bis max. 12 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 55 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Freifläche für Garagen  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Massgebende Parzellenfläche  
siehe § 3 ZR

## § 5 Ermittlung des Gebäudeprofils

### <sup>1</sup> Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. dem abgegrabenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante des Sparrens (rohe Dachkonstruktion, exkl. Dachhaut).

Fassadenhöhe  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

### <sup>2</sup> Gebäudehöhe

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

Gebäudehöhe  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

### <sup>3</sup> Abgrabungen am Gebäude

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 8.0 m gestattet.

Abgrabungen sind in Beachtung einer ästhetischen Geländeeinpassung vorzunehmen.

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

### <sup>4</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 2.0 m betragen.

Abgrabungen  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Versetzte Geschosse  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

### <sup>5</sup> Erhöhte Bauteile

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

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

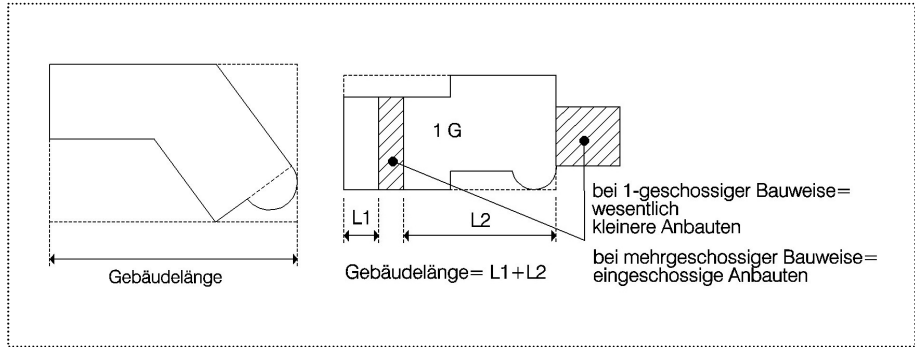
### <sup>6</sup> Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten

Die Fassadenhöhe von max. 3.5 m und die Gebäudehöhe von max. 5.5 m wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

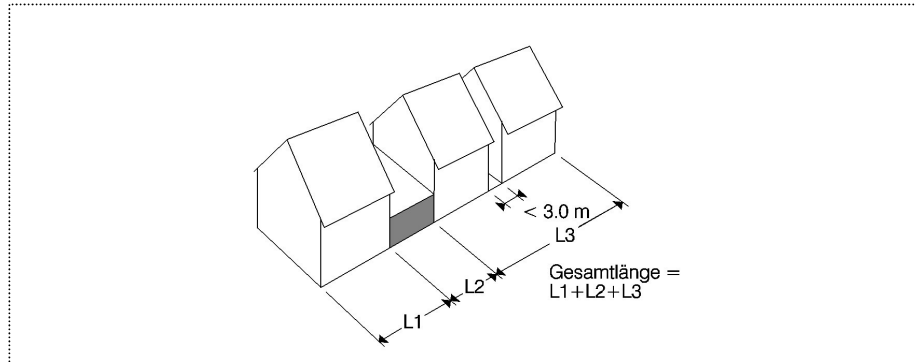
In der Regel betrifft dies Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung (im Sinne von § 4 Abs. 2 lit. f,g ZR).

Fassadenhöhe/Gebäudehöhe Nebenbauten  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend  
Anbauten an Hauptbauten in der Kernzone siehe auch § 33 ZR.

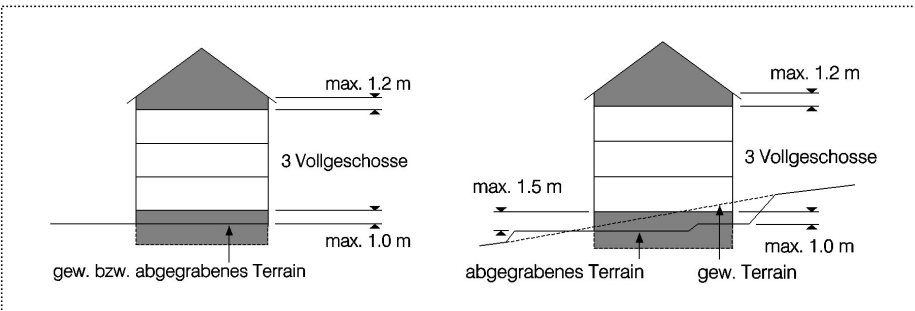
## Gebäudelänge



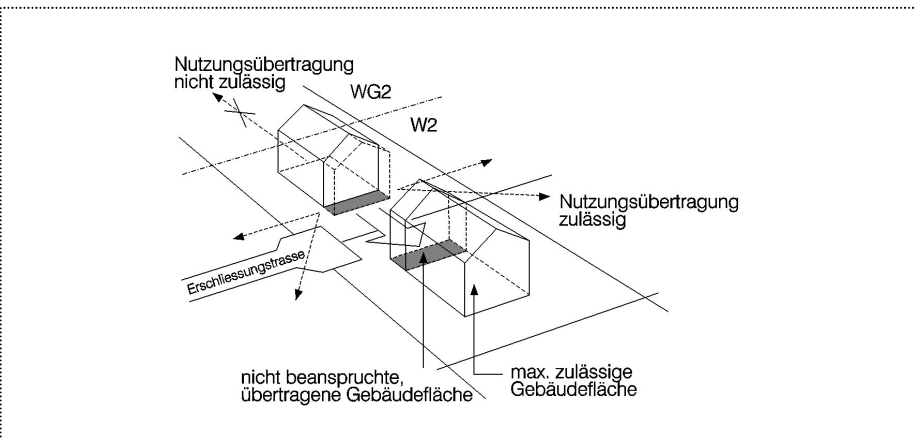
## Zusammengesetzte Gebäudegruppe



## Vollgeschosszahl



## Nutzungsübertragung



## 7 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten in 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.

Gebäudelänge  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

## 8 Länge von zusammengebauten Gebäudegruppen

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 23 ZR (Zonentabelle) nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3.0 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

Es sollen keine vom Erscheinungsbild grosse und zu wichtig dimensionierte Baukubaturen am Stück entstehen.

Zusammengebaute Gebäudegruppen  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

## § 6 Gestaltungsbaulinie

Die Gestaltungsbaulinie bezweckt die Erhaltung des ortskerntypischen Strassen- bzw. Aussenraumes im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG. Bei der Neuerstellung von Bauten muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan Siedlung festgelegte Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

Entlang der Gemeindestrassen gilt die Gestaltungsbaulinie als Baulinie gemäss RBG.

## § 7 Vollgeschosszahl

<sup>1</sup> Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 23 ZR.

Zu beachten ist die Neigung des Geländes. Bei flachem Gelände ist die Vollgeschosszahl um ein Geschoss reduziert. Nur talseitig dürfen die max. zulässigen Geschosse in Erscheinung treten. Siehe auch § 23 ZR.

<sup>2</sup> Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits bzw. im flachen Gelände nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

Berechnung der Vollgeschosszahl

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

## § 8 Nutzungsübertragung

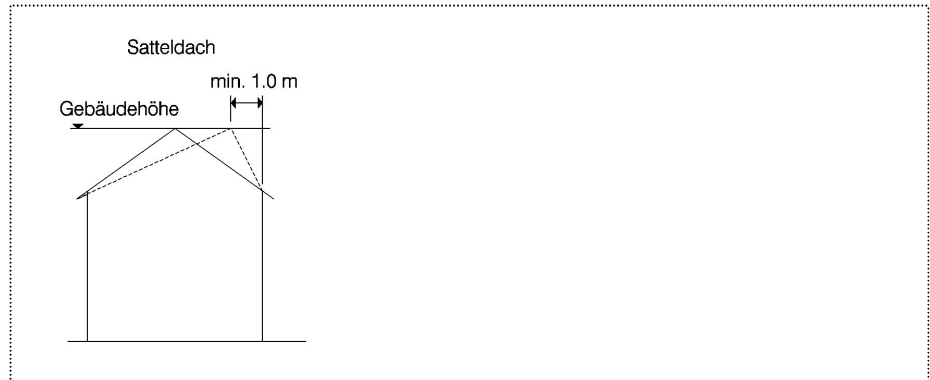
<sup>1</sup> Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

Der von der Gemeinde anzulegende Ausnutzungskataster (§ 88 Abs. 3 RBG) gibt Auskunft über grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragende Ausnutzung.

<sup>2</sup> Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, welche vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnutzungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

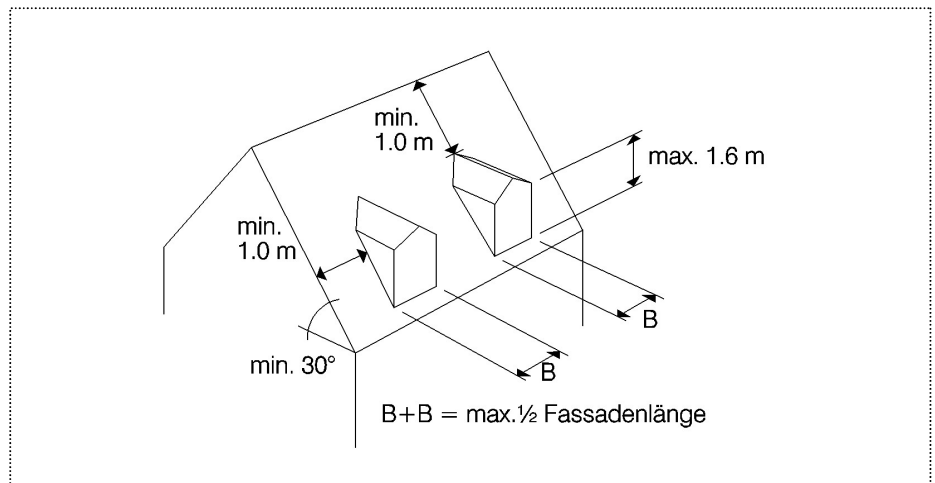
Nutzungsübertragung  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

## Firstanordnung

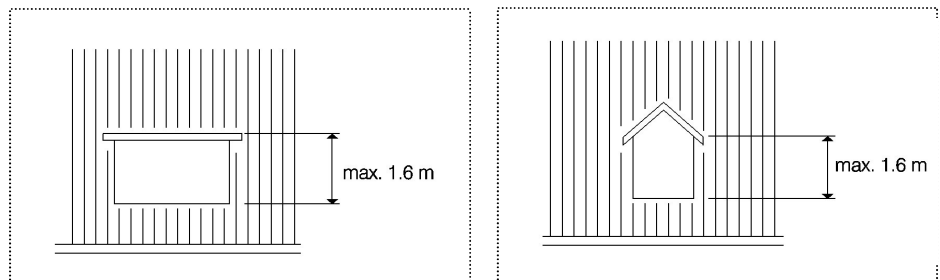


## Dachaufbauten

### Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



### Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



## C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten

### § 9 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

#### <sup>1</sup> Einpassung

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

#### <sup>2</sup> Umgebungsgestaltung

Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs sowie § 15 ZR (Naturinventar Siedlungsraum) zu beachten. Es ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit standortheimischen Arten anzustreben. Bei Bodenbefestigungen sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

### § 10 Behindertengerechte Bauweise

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

### § 11 Dachformen / Dachgestaltung

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

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

<sup>3</sup> Die Farbe der Bedachung soll derjenigen der Umgebung bzw. dem Ortsbild angepasst werden.

### § 12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

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

<sup>3</sup> Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

*Dieser Einpassungsparagraph soll den Vollzugs- und Baubewilligungsbehörden ein neues Planungsinstrument in die Hand geben, mit welchem unerwünschte, ortsfremde bauliche "Auswüchse" in von der Gemeinde akzeptable Bahnen gelenkt werden können.*

*Diese Bestimmung in § 9 Abs. 1 ZR konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.*

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

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

*Prinzipischnitzungen Dachformen siehe Skizzen zu § 23 ZR.*

*Firstanordnung  
⇒ Prinzipischnitzung nebenstehend*

*Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaften im Ortskern hilfreich. Weitere Bestimmungen für die Kernzone siehe § 27 ZR.*

*Abstände Dachaufbauten  
⇒ Prinzipischnitzung nebenstehend  
Fronthöhe Dachaufbauten  
⇒ Prinzipischnitzung nebenstehend*

## § 13 Antennenanlagen / Sonnenenergieanlagen / Reklamen

### <sup>1</sup> Antennenanlagen

Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Antennenanlagen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass sie nicht dominieren. Sie müssen mit der entsprechenden Fassaden- bzw. Dachfläche harmonieren. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung.

Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Die Gemeinde kann zusätzliche Bestimmungen erlassen.

### <sup>2</sup> Sonnenenergieanlagen

Diese unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren sofern diese in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes, innerhalb einer Überbauung nach einheitlichem Plan oder an einem geschützten Gebäude errichtet werden. In den übrigen Zonen innerhalb des Siedlungsgebietes bedürfen Sonnenenergieanlagen keiner Baubewilligung.

### <sup>3</sup> Reklamen

Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmungen. Die Gemeinde kann zusätzliche Bestimmungen erlassen.

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

*Eine dominierende Wirkung kann mit der Farbwahl, Grösse und Art der Antennenanlage vermieden werden. Ergänzende Bestimmungen für Antennenanlagen im Kern siehe unter § 27 ZR.*

*Siehe § 94 Abs. 1e RBV und ergänzende Bestimmungen für Sonnenenergieanlagen im Kern § 27 ZR.*

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

*Ergänzende Bestimmungen für Reklamen im Kern siehe unter § 26 ZR.*

*Minimierung des Energiebedarfs, Nutzung von erneuerbaren Energiequellen, Fernwärmeverbund und Nahwärmesysteme, Nachisolationen an der Gebäudehülle in Beachtung der Gebäudeschutzkategorien, Anwendung von umweltschonenden Technologien etc. Siehe auch Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" des Kantones.*

## § 14 Energiesparende Massnahmen

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

## C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung

### § 15 Naturinventar Siedlungsraum

<sup>1</sup> Das dem Zonenreglement beigelegte Dokument "Naturinventar Siedlungsraum" zeigt die ökologischen Werte im Siedlungsraum, insbesondere im Ortskern auf. Das Naturinventar dient als Grundlagendokument mit Empfehlungen zur Bewahrung und Förderung von Naturelementen im Siedlungsraum.

<sup>2</sup> Bei Um- und Neugestaltungsmassnahmen im Bereich der Vorplätze, Vorgärten und im Hofstattbereich ist der Gemeinderat zu informieren.

<sup>3</sup> Gestützt auf das Naturinventar und die Bestimmungen im Zonenreglement gibt der Gemeinderat oder die Ortsbildkommission Empfehlungen für Gestaltungsmassnahmen ab.

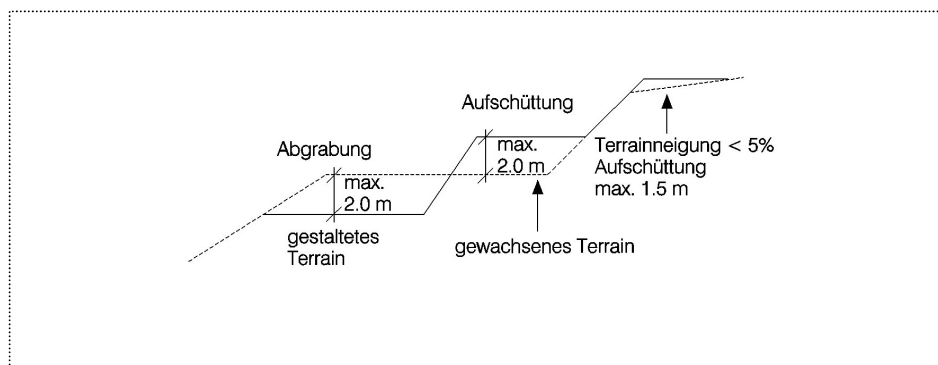
<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Neu- und Umgestaltungsmassnahmen im Aussenraum unterstützen, wenn sie eine ökologische Aufwertung darstellen.

*Das Naturinventar stellt ein behördenanweisendes Instrument bei der Beurteilung von Aussenraumgestaltungsmassnahmen dar.*

*Dies gilt insbesondere für Belagsarten, Mauern, Vorgärten, Gestaltung der Hofstattbereiche, Natur-Einzelelemente etc. im Einflussbereich des Naturinventares.*

*z.B. Beitrag zu Vorplätzen in Mergel etc.*

## Abgrabungen und Aufschüttungen





## § 16 Umgebungsplan

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

<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.
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Böschungen etc.

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

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

## § 17 Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützmauern

### <sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten. Im flachen Gelände (Neigung  $\leq 5\%$  im Bereich der geplanten Terrainveränderung) darf die Aufschüttung höchstens 1.5 m betragen.

### <sup>2</sup> Stützmauern

Stützmauern dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

### <sup>3</sup> Ausnahmen

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

### <sup>4</sup> Gewerbezone

Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezones unterliegen keiner Restriktion.

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

## § 18 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss §§ 20 – 22 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*

## § 19 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 08. Januar 1998 sowie der dazugehörigen Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkierungsanlagen gelten die Normalien der VSS.
- <sup>2</sup> Offene Abstellplätze sollen unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet ausgestaltet werden. 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.*

*VSS = Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute*

## C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

### § 20 Quartierplanungen

- <sup>1</sup> Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.
- <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.
- <sup>4</sup> Folgende Kriterien sind je nach Projekt 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 Erstellung eines Energiekonzeptes für Heizung, Warmwasser, evtl. Bauweise in Minergiestandard und anderes,
  - die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze),
  - die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich
  - usw.

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

- <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 Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohnhygienische, architektonische und ortsbauliche Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).*

## § 21 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

- <sup>1</sup> Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998 sinngemäss, insbesondere sind die §§ 37 bis 47 RBG zu beachten.

§ 42 RBG

- <sup>2</sup> Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen. Das Aufstellen von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich.

- <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. Ebenfalls kann von den Gebäudelängen abgewichen werden.
- Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde.
- Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 20 ZR).

## § 22 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.

§ 50 RBG

*Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.*

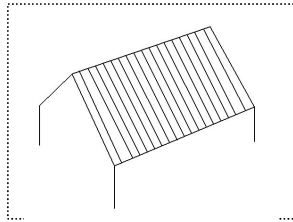
- <sup>2</sup> Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt ca. 2'000 m<sup>2</sup>. In Abweichung zu § 23 ZR sind folgende Maximalmasse zulässig:

*Es wird empfohlen Gebäude im Minergiestandard zu realisieren.*

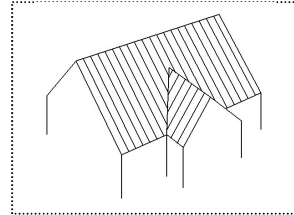
Zonenkriterien	Zone W1	Zone W2	Zone WG2
max. Bebauungsziffer	28 %	28 %	28 %
max. Gebäudelänge für Hauptbauten	28.0 m	28.0 m	30.0 m
max. Länge einer Gebäudegruppe	40.0 m	40.0 m	45.0 m

**Dachformen  
Hauptbauten**

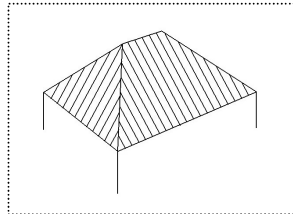
*Satteldach*



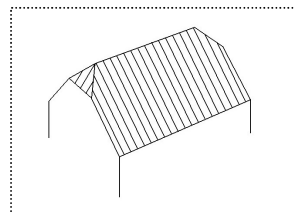
*Satteldach mit Widerkehr*



*Walmdach*



*Krüppelwalmdach*



<sup>3</sup> Überbauungen nach einheitlichem Plan unterliegen erhöhten Anforderungen bezüglich Situierung, kubischer Erscheinung, architektonischer Gestaltung sowie der Umgebungsgestaltung. Entsprechende Planfestlegungen sind vor der Baubewilligungseingabe dem Gemeinderat zu unterbreiten und bilden die verbindliche Grundlage für die Ausnahmeanträge.

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

*Wohnhygienische, architektonische und ortsbauliche Prüfung der Überbauung.*

## D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

### D.1 Zonentabelle

#### § 23 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Zone K2	Zone W1	Zone W2	Zone WG2	Zone G1
zulässige Vollgeschosszahl	2	2 <sup>1)</sup>	3 <sup>1)</sup>	3 <sup>1)</sup>	frei
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	gemäss § 23 Abs.5 RBG
zulässige Bebauungsziffer in %	40 %	26 %	26 %	26 %	frei
zulässige Fassadenhöhe	8.0 m	7.0 m	8.0 m	8.0 m	frei
zulässige Gebäudehöhe	15.5 m	10.5 m	11.5 m	11.5 m	12.5 m
zulässige Gebäudelänge für Hauptbauten	frei	24.0 m	24.0 m	24.0 m	frei
maximale Länge einer Gebäudegruppe	frei	35.0 m	35.0 m	40.0 m	frei
zulässige Dachform Hauptbauten	Satteldach oder Satteldach mit Würge	Sattel- / Walmdach	Sattel- / Walmdach	Sattel- / Walmdach	frei
Dachneigung (a. T.)	40° - 50°	min. 20 °	min. 20 °	min. 20 °	frei
Dachaufbauten	zulässig, gem. § 12, 27 ZR	zulässig gem. § 12 ZR	zulässig gem. § 12 ZR	zulässig gem. § 12 ZR	innerhalb Gebäudeprofil zulässig
Dacheinschnitte	zulässig, gem. § 12, 27 ZR	zulässig gem. § 12 ZR	zulässig gem. § 12 ZR	zulässig gem. § 12 ZR	innerhalb Gebäudeprofil zulässig
zulässige Dachform für An- und Nebenbauten	Pult- / Satteldach	frei	frei	frei	frei
Dachneigung für An- und Nebenbauten (a. T.)	min. 20 °	frei	frei	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	III	III

<sup>1)</sup> Im flachen Gelände darf in der W1-Zone nur 1 Vollgeschoss, in der W 2- und der WG 2-Zone nur 2 Vollgeschosse in Erscheinung treten.

## D.2 Kernzone

### § 24 Allgemeine Vorschriften in der Kernzone K2

<sup>1</sup> **Orientierung der Bauinteressierten**  
Den Bauinteressierten wird empfohlen, im Interesse einer rationellen Bauplanung mit der Gemeinde frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

Bei geschützten Bauten (schützenswerte Bausubstanz (kommunal), Bauten unter kantonalem Denkmalschutz) ist die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei den übrigen Bauten entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

<sup>2</sup> **Mitspracherecht**

Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 26 ZR (Architektonische Gestaltung, Einfügung in der Kernzone) ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

<sup>3</sup> **Abbruchbewilligung**

In der Kernzone ist der Abbruch von Bauten bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung ist zu erteilen, wenn durch den Neubau architektonisch und ortsbaulich eine mindestens gleichwertige oder bessere Lösung mit einem bewilligungsfähigen Projekt gewährleistet wird. Die Realisierung des Neubauprojektes ist vor der Erteilung der Abbruchbewilligung sicherzustellen. Der Gemeinderat kann vor der Erteilung der Abbruchbewilligung einen Finanzierungsnachweis verlangen, welcher die Finanzierung des Neubauprojektes sicherstellt.

### § 25 Kernzone K2

<sup>1</sup> *Die Kernzone umfasst architektonisch und ortsbaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.*

<sup>2</sup> 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>3</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 23 ZR festgelegt.

<sup>4</sup> **Bauten entlang Parzellengrenzen**

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

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

*Baubewilligungspflicht § 120 RBG, Unterhaltsarbeiten und Renovierungen § 92 RBV*

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

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

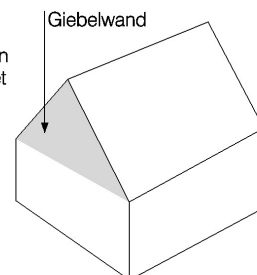
*Finanzierungsnachweise z.B. in Form einer Bankgarantie*

§ 22 Abs. 1 RBG

*Die Zonentabelle § 23 ZR gibt Auskunft über die Zonenkriterien wie Bebauungsziffer, Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudelänge u.a. mehr.*

**Belichtung der Giebelwände**

Vollflächig "sichtbare" Verglasungen der Giebelwand sind nicht gestattet



## § 26 Architektonische Gestaltung, Einfügung in der Kernzone

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

Gebäulichkeiten in der Kernzone haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen. Erfüllen Dachaufbauten diese Anforderung, so kann in der Kernzone von den allgemeinen Massvorschriften in § 12 bzw. von den Richtlinien gemäss § 27 Abs. 3 ZR abgewichen werden.

### <sup>2</sup> Wintergärten in der Kernzone

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

### <sup>3</sup> Materialien und Farben

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

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

### <sup>4</sup> Fenster der Hauptfassade

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

### <sup>5</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) richtungsweisend.

### <sup>6</sup> Reklamen (ergänzende Vorschriften)

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

Alle Reklamen und Werbeanlagen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m<sup>2</sup>, sind bewilligungspflichtig.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

*Die Aufnahmekarte Ortskern 1:1000 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.*

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

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

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

*Siehe auch § 13 ZR.*

## § 27 Dachformen / Bauteile auf dem Dach in der Kernzone

### <sup>1</sup> Dachformen / Dachneigung / Firstanordnung

Dachform / Dachneigung sind in den Zonenvorschriften geregelt (§ 22 ZR). Für untergeordnete An- und Nebenbauten können Ausnahmen bewilligt werden.

Der First bei geneigten Dächern, ist wenn möglich im Sinne des ortsüblichen Steildaches, in die Achse des Hauptbaues zu setzen.

### <sup>2</sup> Giebelüberstände / Belichtung der Giebelwände

An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände unzulässig. Das Mass der Giebelüberstände darf 20 cm nicht überschreiten.

Giebelbelichtungen dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Grössere Giebelverglasungen bzw. Giebefenster sind mit Sichtschutzlamellen zu verkleiden. Vollflächig "sichtbare" Verglasungen der Giebelwände sind nicht gestattet.

### <sup>3</sup> Dachabschluss Giebelseite

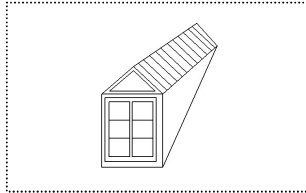
Giebelseitig ist das Dach mit einem Ziegelrechen abzuschliessen. Ortgangziegel sind nicht zulässig.

*Zurückhaltend in Erscheinung tretende Giebelbelichtungen sind erlaubt.*

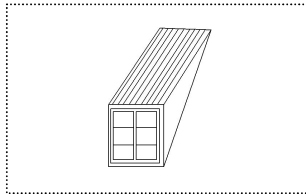


**Dachaufbauten  
Grossgauben**

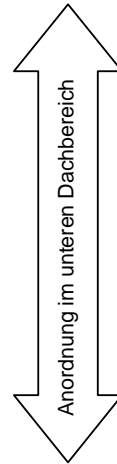
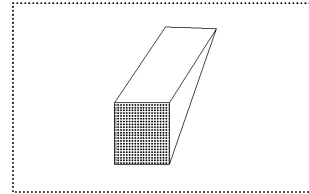
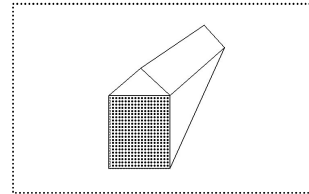
*Satteldachgaube (Grossgaube)*



*Schleppgaube (Grossgaube)*



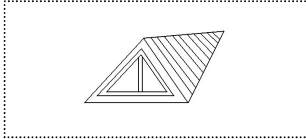
**Definition der Frontfläche**



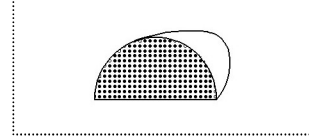
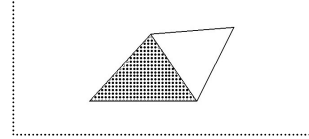
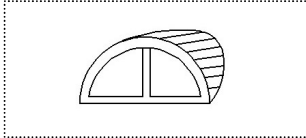
Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

**Kleingauben**

*Dreiecksgaube (Kleingaube)*

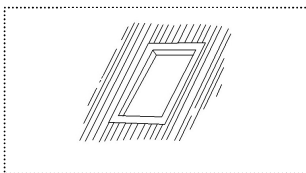


*Rundgaube (Kleingaube)*

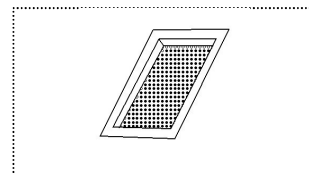


**Dachflächenfenster**

*Dachflächenfenster*



**Definition der Lichtfläche**



#### 4 Bauteile auf dem Dach

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

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

**Anordnung Gauben:** Die Grösse der Dachaufbauten ist in Abhängigkeit ihrer Anordnung in der Dachfläche zu wählen. Dabei sind grössere Gauben im unteren und kleinere Gauben eher im oberen Bereich anzuordnen.

**Dachflächenfenster** sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Sie sind auf die weniger einsehbaren Dachflächen zu beschränken. 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 Satteldächern zu versehen.

**Antennenanlagen etc.** sollen, solange keine Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne (GGA) besteht, wenn möglich auf untergeordneten Nebenbauten angebracht werden. Nach Möglichkeit sind Antennenanlagen auf dem Dach zu vermeiden.

Sie müssen in einer zurückhaltenden Art und Weise ausgestaltet sein und müssen den Gestaltungsvorschriften von § 13 ZR genügen. Zudem dürfen sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat ist zuständig für eine Baubewilligung.

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

#### 5 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 / Glasziegel                     | Lichtfläche:                                 | max. 0.3 m <sup>2</sup> |
| • Gesamtfläche für Dachflächenfenster/<br>Glasziegel  | Lichtfläche 2% der zugehörigen<br>Dachfläche |                         |

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

#### 6 Ausnahmen

Erfüllen Dachaufbauten die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung, so kann von den allgemeinen Massvorschriften in § 12 ZR bzw. von den obenstehenden Gestaltungsvorschriften abgewichen werden.

In Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den zulässigen Massvorschriften gestatten.

*Als Grossgauben können Satteldach- und Schleppegauben angewendet werden.*

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

*Spiegel- und Blendwirkungen sind zu vermeiden.*

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

*Siehe auch § 13 ZR. Bewilligungspflicht siehe § 94 Abs. 1e RBV*

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

*Bemessungsangaben mit Prinzipskizze siehe § 12 ZR.*

*Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege.*

## § 28 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

Bestehende Bauvolumen im Ortskern können im Rahmen des bestehenden Volumens erneuert, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosshöhe bereits überschritten ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswerte Bauvolumen (§ 28 und 29 ZR).

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

*Bestandesgarantie § 109, 110 RBG*

## § 29 Geschützte Bausubstanz (auch ausserhalb Ortskern)

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

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

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

*Die Aufnahmekarte Ortskern 1:1000 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.*

*Ist der Punkt nicht ausgefüllt, handelt es sich um ein Objekt unter kant. Denkmalschutz, welches sich innerhalb der Baute befindet (z.B. Kachelofen).*

## § 30 Erhaltenswerte Bauvolumen

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

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

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

*Die Aufnahmekarte Ortskern 1:1000 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.*

## § 31 Übrige Bauten

<sup>1</sup> Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

<sup>2</sup> Bei Renovationen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

*Die Aufnahmekarte Ortskern 1:1000 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.*

<sup>3</sup> Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan Siedlung dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt. Es gelten die Bestimmungen der Kernzone K2.

<sup>4</sup> Anbauten an Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz, an Gebäude mit schützenswerter Bausubstanz (kommunal) und an Gebäude mit erhaltenswertem Bauvolumen müssen den Hauptbauten untergeordnet und angepasst werden.

*Zu beachten sind die definierten Gestaltungsbaulinien*

---

## § 32 Kernzone Freihaltebereich

---

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

<sup>2</sup> In der Kernzone ist dieser Bereich von Gebäuden aller Art freizuhalten.

<sup>3</sup> Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

<sup>4</sup> Grünanlagen und Vorgärten dürfen eingefriedet werden. Dabei sind nur Einfriedungen herkömmlicher Art wie Eisenstäbe, Staketen und dergleichen bis zu einer Höhe von 1.2 m ab gewachsenem Terrain sowie Heckenbepflanzungen gestattet. Einfriedungsmauern sind nicht erwünscht und nur bis zu einer Höhe von 0.6 m ab bestehendem Terrain zugelassen.

<sup>5</sup> Die Vorplätze sind in Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: In Sand eingelegte Pflasterung, Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind zu erhalten. Bei Neugestaltungen sind in einem angemessenen Verhältnis standortgerechte Bepflanzungen vorzunehmen.

<sup>6</sup> Offene Garagenrampen im Strassenbild sind nicht gestattet.

<sup>7</sup> Wird die Ergolz als offener Wasserlauf geführt, ist der Nahbereich mit grösstmöglicher Sorgfalt zu pflegen und zu unterhalten. Es darf nichts unternommen werden, wodurch eine Gefährdung des Baches und der Uferbereiche bzw. der bestehenden Uferverbauung entsteht.

*Die Freihaltebereiche (im Zonenplan punktiert dargestellte Flächen) bilden wichtige Aussenräume innerhalb der wertvollen Kernbebauung.*

*Neu- und Umgestaltung von Aussenräumen siehe auch Bestimmungen bei § 15 Naturinventar Siedlungsraum.*

---

## § 33 Kernzone Hofstattbereich

---

<sup>1</sup> Als Hofstattbereich werden die Aussenräume auf der strassenabgewandten Seite bzw. seitliche der Ortskernbebauung zwischen den einzelnen Bauten bezeichnet.

<sup>2</sup> Wenn Bauten in der Kernzone als Anbauten an die bestehenden Hauptbauten erstellt werden, so dürfen diese mit zwei Vollgeschossen mit Schrägdachform von mind. 20°realisiert werden. Es darf jedoch keine störende Wirkung auf das Ortsbild entstehen. Die Anbauten haben sich dabei dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

*Neu- und Umgestaltung von Aussenräumen siehe auch Bestimmungen bei § 15 Naturinventar Siedlungsraum.*

- <sup>3</sup> Freistehende und angebaute Fertig-Garagen sind in der Kernzone nicht erlaubt.
- <sup>4</sup> Für die Berechnung von nutzungsfreien Bauten und Bauteile gelten die Bestimmungen von § 4 des Zonenreglementes.

Zulässig sind Garagen im Stil der ortsüblichen Nebenbauten (Schöpfe etc. mit Sattel- oder Pultdach)

## D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

### § 34 Wohnzonen

- <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.
- <sup>2</sup> Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 23 ZR festgelegt.

§ 21 Abs. 1 RBG

### § 35 Wohn- / Geschäftszone WG2

- <sup>1</sup> Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betriebe vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.
- <sup>2</sup> Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 23 ZR festgelegt.

§ 21 Abs. 2 RBG

### § 36 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.
- <sup>2</sup> In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Nutzungswerte	Zone W1	Zone W2	Zone WG2
Bebauungsziffer	28 %	28 %	28 %

- <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 (§ 22 ZR) oder anderen Nutzungsboni ist nicht gestattet.

## D.4 Gewerbezone

### § 37 Gewerbezone G1

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

§ 23 RBG

<sup>2</sup> Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 23 ZR festgelegt.

### § 38 Schutzbepflanzung

<sup>1</sup> Als Immissionsschutz kann der Gemeinderat im Rahmen eines Baugesuchverfahrens eine Bepflanzung in der Gewerbezone verlangen. Art, Höhe und Breite der Bepflanzung sind in einem Umgebungsplan gemäss § 16 ZR darzustellen. Unterbrüche der Schutzbepflanzungen für die Grundstückerschliessung sind zulässig.

<sup>2</sup> Bei der Bepflanzung kann es sich um einen dichten Lebhag, Sträucher, Bäume oder um eine Mischung der verschiedenen Arten handeln.

### § 39 Dachbegrünung

Flachdächer sollten im Sinne des ökologischen Ausgleichs und des Gewässerschutzes als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden.

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

## D.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

### § 40 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 Siedlung 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 (§ 9 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 sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.
- <sup>7</sup> In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

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

## D.6 Uferschutzzone

### § 41 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, wie z.B. neue Ufer- und Fusswege sowie Terrainveränderungen grundsätzlich untersagt. Eine standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.
- <sup>3</sup> Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurb biologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- <sup>4</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.

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

## D.7 Schutzobjekte / Schutzzonen

### § 42 Denkmalschutzzone (Kirche / Kirchhübel)

- <sup>1</sup> Die Denkmalschutzzone dient dem Erhalt des äusserst wertvollen Ortsbild im Bereich des Kirchhübels. Es darf nichts unternommen werden, was das Ortsbild beeinträchtigt.
- <sup>2</sup> Veränderungen an den Bauten und Umgebung dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.
- <sup>3</sup> **Feldgehölz**  
Das im Zonenplan bezeichnete Feldgehölz hat als ökologischer Ausgleich für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung. Der Bestand ist zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.
- Pflegemassnahmen sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege durch den Grundeigentümer auszuführen. Die schutzwürdige Umgebung des Kirchenensembles ist bei der Pflege zu berücksichtigen.

**4 Schützenswertes Naturobjekt – Bewachsene Mauerkronen**

Die bewachsenen Mauerkronen sind in ihrem Bestand zu erhalten und im Sinne der Empfehlungen des Naturinventares zu pflegen.

**§ 43 Erhaltenswerte Einzelobjekte****1 Erhaltenswerte Brunnen**

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

**2 Erhaltenswerte Bäume**

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

Sollte ein erhaltenswerter Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an geeigneter Stelle am selben Ort ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

**E. Schlussbestimmungen****§ 44 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 dem Gemeinderat vorzubesprechen und vorabzuklären.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat behält sich im Sinne von § 9 (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.

**§ 45 Beratende Kommission**

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

*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 Gesuchsstellers überwiegen.*

*In der Kernzone ist ein Mitspracherecht in § 24 ZR geregelt.*

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

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



## § 46 Vollzug

- <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.
- <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.
- <sup>5</sup> 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>6</sup> In allen Fällen bleibt die Recht- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

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

*Bei Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften erfolgt eine Beschwerde an das Statthalteramt des Kantons Basel-Landschaft (mögliche Beschwerdeführer: z.B. Einwohnergemeinde oder Private).*

## § 47 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

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

§ 109 und 110 RBG.

## § 48 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*

---

## § 49 Aufhebung früherer Beschlüsse

---

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

- Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 996 vom 07. April 1970, Mut. RRB Nr. 356 vom 09. Februar 1993, Mut. RRB Nr. 1195 vom 22. Juni 1999;
- Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 356 vom 09. Februar 1993.

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

---

## § 50 Inkrafttreten, Anpassung

---

<sup>1</sup> Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften 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:	4. September 2006
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	5. September 2006
Referendumsfrist:	6. September 2006 bis 5. Oktober 2006
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 41 vom 12. Oktober 2006	
Planaufgabe vom	13. Oktober 2006 bis 13. November 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*Christoph Gerber*

Die Gemeindeschreiberin:

*Delia Sarvito Lüthy*

---

### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 0926 vom 19. Juni 2007  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 26 vom 28. Juni 2007

Der Landschreiber:

*Walter Mundschin*