

Gemeinde Ormalingen

Zonenreglement Siedlung

50/ZRS/2/0

**Stand:
Genehmigung Regierungsrat**

Proj.Nr. 056.05.0518

Arboldswil, 5.6.2007

SUTTER
Ingenieur- und Planungsbüro AG

Hooland 10, 4424 Arboldswil
Rufsteinweg 1, 4410 Liestal

Tel. 061 / 935 10 20 Fax 935 10 21
Tel. 061 / 935 10 20 Fax 935 10 51

INHALTSVERZEICHNIS	<u>Seite</u>
1. ERLASS	5
2. EINLEITUNG	5
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	5
3. ZONENTABELLE	6
Art. 2 Zonentabelle	6
4. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	7
4.1 Bauliche Nutzung	7
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	7
Art. 4 Bebauungsziffer	7
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	8
4.2 Gebäudeprofil	8
Art. 6 Gewachsenes Terrain	8
Art. 7 Geschosszahl	8
Art. 8 Fassadenhöhe	8
Art. 9 Gebäudehöhe	9
Art. 10 Abgrabungen am Gebäude	9
Art. 11 Versetzte Geschosse	9
Art. 12 Höhere Bauteile	9
Art. 13 Gebäuelänge	9
Art. 14 Dachgestaltung	10
4.3 Umgebungsgestaltung	10
Art. 15 Naturnahe Gestaltung	10
Art. 16 Lagerplätze	10
Art. 17 Kinderspielplätze	11
Art. 18 Umgebungsplan	11
Art. 19 Einfriedigungen	11
4.4 Weitere Bestimmungen	11
Art. 20 Geschützte Einzelobjekte	11
Art. 21 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	11
Art. 22 Quartierplanung	12
Art. 23 Parkierung	12
Art. 24 Energiesparende Massnahmen	12
Art. 25 Antennenanlagen	13
5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	14
5.1 Kernzone	14
Art. 26 Nutzungsart	14
Art. 27 Gestaltung der Bauten und Anlagen	14
Art. 28 Abbrüche	15
Art. 29 Gebäudekategorien	15
Art. 30 Geschützte Bauten	15
Art. 31 Erhaltenswerte Bauten	15
Art. 32 Übrige Bauten	16
Art. 33 Dachgestaltung	16
Art. 34 Dachaufbauten	16
Art. 35 Kernzone K1 (Hofstattbereich)	17

Art. 36	Vorplatzbereich	17
Art. 37	Ortsbildschonzone „Zinggen“	18
Art. 38	Garagerampen und Garagen	18
Art. 39	Grenzabstände	18
Art. 40	Dorfkerngestaltung und -erhaltung	18
5.2	Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	19
Art. 41	Nutzungsart in Wohnzonen	19
Art. 42	Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	19
Art. 43	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	19
Art. 44	Dachaufbauten und Attikageschosse auf Flachdächern	20
5.3	Gewerbebezonen	20
Art. 45	Nutzungsart in Gewerbebezonen	20
Art. 46	Angrenzende Zonen	20
Art. 47	Schutzbepflanzungen	21
5.4	Weitere Zonen	21
Art. 48	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	21
Art. 49	Uferschutzzonen	22
Art. 50	Archäologische Schutzzonen	22
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	23
Art. 51	Vollzug	23
Art. 52	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	23
Art. 53	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	23
Art. 54	Aufhebung früherer Beschlüsse	24
Art. 55	Inkrafttreten	24
7.	BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG	25
7.1	Gemeinde	25
7.2	Kanton	25

ANHANG

- 1 Darstellungen zum Gebäudeschutz
- 2 Richtlinien zur Dorfkerngestaltung und -erhaltung

Abkürzungen

EntG	Enteignungsgesetz BL
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz BL
RBV	Verordnung zum RBG BL
StraG	Strassengesetz BL
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Eidg. Zivilgesetzbuch
GemG	Gemeindegesezt BL

1. ERLASS

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

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

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1998. Diese Textteile unterliegen nicht dem Beschluss und der Genehmigung. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ verwiesen.

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

2. EINLEITUNG

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

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

2

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

3

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

3. ZONENTABELLE

Art. 2 Zonentabelle

Zonenart	Kernzone			Wohnzone	Wohn-/Geschäftszone		Gewerbezone		
	K1 (Hofstatt)	K2	K3		W2	WG2	WG3	G1	G2
Zonenbezeichnung	K1 (Hofstatt)	K2	K3	W2	WG2	WG3	G1	G2	G3
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4)	20	frei	frei	33	33	25	frei	frei	frei
Maximale Fassadenhöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 8)	4.50	7.50	10.50	7.50	7.50	10.50	---	---	---
	4.00	7.00	10.00	7.00	7.00	10.00			
Maximale Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 9)	8.00	15.50	18.50	12.00	12.00	15.00	---	---	---
	7.50	15.00	18.00	11.50	11.50	14.50	10.00	15.00	20.00
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 13)	frei	frei	frei	27.0	27.0	35.0	frei	frei	frei
Zulässige Wohnungen pro Baukörper	frei	frei	frei	2	frei	frei	Art. 45		
Zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptbauten	Satteldach 25-40°	Satteldach 40-48°		frei	frei	frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Nebenbauten	frei	Frei		frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten	zulässig Art. 33			zulässig	zulässig	zulässig	zulässig innerhalb Gebäudeprofil		
Dachfarbe/-material	Art. 33			Art. 14					
Spezifische Reglementartikel	Art. 26 - 40			Art. 41 - 44			Art. 45 - 47		

4. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

4.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, ...) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.¹

2

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.²

3

Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.³

4

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

Art. 4 Bebauungsziffer

1

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.⁴

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebengebäude wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe, usw. bis zu einer Gesamtfläche von:
40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit.
20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.
- b. Innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl.
- c. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- d. Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw;
- e. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 46 Abs. 3 RBV

⁴ § 47 Abs 1 RBV

- f. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen;

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁵

2

Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten. Im Ortskern sind geringfügige Abweichungen von der Zonengrenze möglich, wenn diese im Interesse des Ortsbildes stehen.

4.2 Gebäudeprofil

Art. 6 Gewachsenes Terrain

1

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.

2

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁶

Art. 7 Geschosszahl

Die Anzahl zulässiger Geschosse ergibt sich aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (RBV § 74).

Art. 8 Fassadenhöhe (siehe auch Anhang 1)

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite (siehe Anhang 1).

⁵ § 50 RBV

⁶ § 8 RBV

Art. 9 Gebäudehöhe (siehe auch Anhang 1)

1

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (siehe Anhang 1).

2

Bei Pult- und Flachdächern gilt die zulässige Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe; betreffend Attikageschosse auf Flachdächern gilt Art. 44.

Art. 10 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu einer Tiefe von 1.50 m zulässig.

2

Abgrabungen von über 1.50 m Tiefe sind nur für Garagen und Eingänge gestattet.

Art. 11 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 Terrain gemessen.

Art. 12 Höhere Bauteile

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

Art. 13 Gebäudelänge

1

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

3

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

Art. 14 Dachgestaltung (siehe auch Anhang 1)

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle Art 3.

2

In die Kategorie Satteldach gehören auch:

- Satteldach mit Wiederkehr
- Kreuzgiebelartige Dachformen

3

Die Basisbreite von Wiederkehr und Kreuzgiebel darf maximal die Hälfte der Dachlänge betragen (siehe Anhang 1).

4

In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare und begrünte Gebäudeabdeckungen unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Form und Neigung.

5

Die Steildächer sind in matten Materialien einzudecken. Die nicht begehbaren Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

4.3 Umgebungsgestaltung

Art. 15 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dabei werden nachfolgende Massnahmen empfohlen:

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

Art. 16 Lagerplätze

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz dürfen in der Kernzone, der Wohnzone und der Wohn-/Geschäftszone im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Fahrzeugwracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 17 Kinderspielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehr als 6 Wohnungen sind durch die Bauherrschaft gleichzeitig zweckmässige Kinderspielplätze zu erstellen. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Art. 18 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern ist im Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan zur Lage und Gestaltung der Spielplätze einzureichen. Dieser muss auch Aussagen machen über Terraingestaltungen, Mauern, Gartenanlagen, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

Art. 19 Einfriedigungen

Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.⁷

4.4 Weitere Bestimmungen

Art. 20 Geschützte Einzelobjekte

1

Die im Zonenplan mit entsprechender Signatur bezeichneten Objekte (Bäume, Brunnen) sind als wesentliche Bestandteile des Dorfbildes an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

2

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

3

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen sind diese Elemente und deren Umgebung in eine dorfbildtypische Gestaltung einzubeziehen.

Art. 21 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

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

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

3

Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist im Zonenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet. Die der Lärm-ES III zugeordneten Teile der WG2-Zone sind im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

⁷ §120 Buchstabe e. RBG

Art. 22 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

2

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

3

Der Zonenplan bezeichnet Gebiete mit Quartierplanpflicht.

4

Die Gebäude müssen im Minergie-Standard erstellt werden.

Art. 23 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV.⁸

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.⁹

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.¹⁰

4

Falls die gemäss RBV § 70 erforderlichen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf § 107 RBG eine Ersatzabgabe für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten. Die Gemeinde bietet in diesem Falle Ersatz an.

Art. 24 Energiesparende Massnahmen

Im Sinne der Zielsetzung, längerfristig den Energiebedarf und den Schadstoffausstoss zu senken, wird empfohlen, im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen von haustechnischen Anlagen nachfolgende Bestrebungen zu beachten:

- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas, etc.).
- Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasser, Grundwasser, Umgebungswärme, etc.).
- Erstellung von Wärmeverbundanlagen und Nahwärmesystemen.
- Durchführung von Nachisolationen an der Gebäudehülle.
- Planung und Realisierung von Gebäuden im Minergie-P oder Minergie-Standard.
- Anwendung von umweltschonenden Technologien.

⁸ § 70 Abs. 1 RBV

⁹ § 70 Abs. 2 RBV

¹⁰ § 70 Abs. 3 RBV

Art. 25 Antennenanlagen

1

Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang.¹¹

2

Antennenanlagen müssen so platziert werden, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Es muss diesbezüglich die schonendste Variante gewählt werden, die technisch möglich und verhältnismässig ist.

3

Bevorzugte Mobilfunk- Antennenstandorte sind in den Zonenvorschriften Landschaft zur Orientierung aufgeführt.

¹¹ § 92 Abs 1 Buchstabe d. RBV

5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

5.1 Kernzone

Art. 26 Nutzungsart

1

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.¹²

2

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

3

Es wird in K1 (Hofstattbereich), K2 und K3 unterschieden.

Art. 27 Gestaltung der Bauten und Anlagen

1

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, damit eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um dieses Ziel zu erreichen werden bei allen Bauvorhaben, Umbauten, Neubauten, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- Lage der Gebäude
- Kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl

2

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

3

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

¹² § 22 Abs 1 RBG

Art. 28 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.¹³

Art. 29 Gebäudekategorien

1

Die bestehenden Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien unterteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

2

Schutzobjekte, die unabhängig dieser Zonenvorschriften unter kantonalem Denkmalschutz stehen, sind im Zonenplan mit einem Stern zur Orientierung eingezeichnet. Bauliche Änderungen im Innern und Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 30 Geschützte Bauten

1

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

2

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

Art. 31 Erhaltenswerte Bauten

1

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind, soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll, zu erhalten.

2

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Lage, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

¹³ § 120 Abs 2 RBG

Art. 32 Übrige Bauten

1

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

2

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

3

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

Art. 33 Dachgestaltung (siehe auch Anhang 1)

1

Bezüglich Dachgestaltung (Material, Farbe, Firstrichtung, etc.) sowie Zulässigkeit, Gestaltung und Abmessungen der Dachelemente (Aufbauten, Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen, Dacheinschnitte, etc.) sind die „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ (ARP, Okt. 1993) und die „Wegleitung Ortskernplanung“ (ARP, Dez. 2002) massgebend.

2

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonieren und sich dem Dorfbild anpassen.

3

Die Dächer sind mit matten Tonziegeln in Rot-Brauntönen einzudecken.

Art. 34 Dachaufbauten (siehe auch Anhang 1)

1

Für Bauteile auf dem Dach gelten folgende Vorschriften:

- Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die halbe Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Dachenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1.0 m.
- Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Die Fronthöhe wird bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig.
- Parabolantennen etc. sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

2

Für Dachaufbauten gelten für die einzelnen Bauteile folgende Maximalmasse. Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten:

- Lukarnen Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben: Frontfläche: max. 0.5 m²
- Überdeckte Dacheinschnitte: Frontfläche: max. 2.5 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster
 - Strassenseite: Lichtfläche: 2 % der zugehörigen Dachfläche
 - Strassenabgewandte Seite: Lichtfläche: 3 % der zugehörigen Dachfläche
- Sonnenkollektoranlagen: Nur auf untergeordneten wenig einsehbaren Nebengebäuden zulässig, falls das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

3

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beantragen, dass im Einzelfall aus Gründen der Wohnhygiene (Belichtung) von den aufgeführten Massen abgewichen werden kann, wenn dabei ästhetische Belange (Proportionen) nicht tangiert werden. Bei grösseren Dachaufbauten können als Kompensation weitergehende Massnahmen gefordert werden. Der Gemeinderat bestimmt im Zweifelsfall die Strassenseite und die strassenabgewandte Seite eines Gebäudes.

Art. 35 Kernzone K1 (Hofstattbereich)

1

Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkernes. Er ist in diesem Charakter als Freiraum zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

2

Zugelassen sind neben eingeschossigen Hauptbauten auch Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Garteneinrichtungen. Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle Art 3.

3

Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandene Landwirtschaf- und Gewerbebetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen beantragen.

Art. 36 Vorplatzbereich

1

Der Vorplatzbereich ist als Element des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Er überlagert die Kernzonen, die OeWA-Zone oder die W2-Zone und ist als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten. Die Abgrenzung des Vorplatzbereiches ist im Zonenplan Siedlung ersichtlich.

2

Im Vorplatzbereich zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

3

Die Vorplätze sind im Sinne von Art. 40 (siehe auch Anhang 2) dieses Reglements ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Einfriedigungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen

4

Jede Veränderung im Vorplatzbereich ist beim Gemeinderat in Form eines Umgebungsplanes zu beantragen.

Art. 37 Ortsbildschonzone „Zinggen“ (siehe auch Anhang 2)

1

Die im Zonenplan bezeichnete Ortsbildschonzone gemäss § 17 RBV umfasst den historisch gewachsenen Dorfteil „Zinggen“, welcher von der Bebauungsstruktur und von der Umgebung als Gesamtheit erhalten werden soll.

2

Der Gemeinderat kann zur Ortsbildschonzone Gestaltungsrichtlinien erlassen (siehe Anhang 2). Diese enthalten allgemeine Vorgaben und spezifische Schutzziele. Zum Vollzug setzt er die Planungskommission ein.

Art. 38 Garagerampen und Garagen

Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagerampen und Garagen sind nicht zulässig.

Art. 39 Grenzabstände

Für Ersatzbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bisherigen Umfang als erteilt.

Art. 40 Dorfkerngestaltung und -erhaltung (siehe auch Anhang 2)

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen (siehe Anhang 2). Diese sind für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Verkehrs- und Parkieranlagen, Plätze, Grünflächen, etc.) und auf dem Privatareal (Vorplätze, Gärten, Hofstattbereich, Gebäude- und Fassadengestaltung, etc.) massgebend.

5.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 41 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. ¹⁴

2

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

Art. 42 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. ¹⁵

2

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

3

In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Art. 43 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern (siehe auch Anhang 1)

1

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

2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die halbe Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Dachenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1.0 m.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

4

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

5

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

¹⁴ § 21 Abs 1 RBG

¹⁵ § 21 Abs 2 RBG

Art. 44 Dachaufbauten und Attikageschosse auf Flachdächern (siehe auch Anhang 1)

1

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

2

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

3

Die Attikageschosse müssen allseitig 1.5m von der darunterliegenden Fassade zurückweichen.

4

Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m² überdacht werden.

5.3 Gewerbebezonen

Art. 45 Nutzungsart in Gewerbebezonen

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.¹⁶

2

Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Einrichtungen und Anlagen.

3

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.¹⁷

Art. 46 Angrenzende Zonen

1

Gewerbebetriebe dürfen in angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen usw. verursachen.

2

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

¹⁶ § 23 Abs 1 RBG

¹⁷ § 23 Abs 5 RBG

Art. 47 Schutzbepflanzungen

1

Zum Schutz des Strassen- und Dorfbildes sowie der angrenzenden Wohnzone oder Wohn-/Geschäftszone ist das im Zonenplan mit Schutzbepflanzung bezeichnete Randgebiet zwischen Grenze und Baukörper in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten naturnah und standortgerecht zu bepflanzen und darf nicht als Lagerplatz verwendet werden. Den Baugesuchsunterlagen ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizulegen.

2

Zur besseren Einpassung ins Dorf- und Landschaftsbild kann der Gemeinderat bei Gebäudeteilen, Lagerplätzen, Abgrabungen und Stützmauern jederzeit zusätzliche Gestaltungsmassnahmen und Bepflanzungen verlangen.

5.4 Weitere Zonen

Art. 48 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

1

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

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

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.¹⁸

2

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

3

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

4

Für erhaltenswerte und geschützte Bauten in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone sinngemäss.

5

Die Umgebungsgestaltung hat naturnah und mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung zu erfolgen.

¹⁸ § 24 RBG

Art. 49 Uferschutzzonen

1

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.¹⁹

2

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen sowie Garten- und Strassenanlagen.

3

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen sowie Ufer- und Fusswege gemäss Strassennetzplan. Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

4

Bereiche mit fehlender oder beeinträchtigter Ufervegetation sind durch gezielte Förderung der standortgemässen Vegetationstypen aufzuwerten.

5

Liegen Teile einer Parzelle in der Uferschutzzone, so können diese Teile in die Bebauungsbeurteilung der restlichen Parzelle einbezogen werden, falls die restliche Parzelle in einer Bauzone liegt und es sich nicht um Waldareal handelt.

6

Sofern Waldareal mit Uferschutzzone überlagert ist, bleiben für Pflege und Unterhaltmassnahmen die waldgesetzlichen Bestimmungen vorbehalten.

Art. 50 Archäologische Schutzzonen

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.²⁰

2

Die Schutzzonen kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. Bereiche, wo weitere Funde zu erwarten sind, sind im Zonenplan eingetragen.

3

Im Bereich dieser Schutzzonen sind keinerlei Eingriffe in den Boden ausser der bisher übrigen Nutzung zulässig. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.

¹⁹ § 13 RBV

²⁰ § 19 RBV

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 51 Vollzug

1

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

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine Kommission einsetzen. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer Fachinstanz (Fachperson oder Fachkommission) empfohlen.

3

Um bei Bauvorhaben die erforderlichen Auflagen berücksichtigen zu können und um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 52 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

1

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

2

Ausnahmen sind insbesondere möglich bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbaus der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisationstechnischen Gründen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

Art. 53 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.²¹

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.²²

²¹ § 109 RBG

²² § 110 RBG

Art. 54 Aufhebung früherer Beschlüsse

1

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

2

Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

Art. 55 Inkrafttreten

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

7. BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG

7.1 Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 14. Nov. 2006

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 8. Dez. 2006

Referendumsfrist: 9.12.2006 bis 8.1.2007

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.4. vom 25.1.2007

Planaufgabe vom 29.1.2007 bis 27.2.2007

Namens des Gemeinderates:

Der/Die Präsident/in:

Der/Die Gemeindeverwalter/in:

7.2 Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 1449 vom 16. Oktober 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 42 vom 18. Oktober 2007

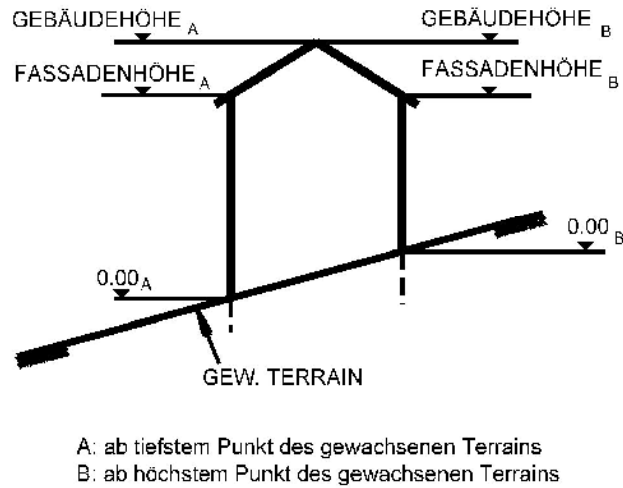
Der Landschreiber:

ANHANG

Anhang 1

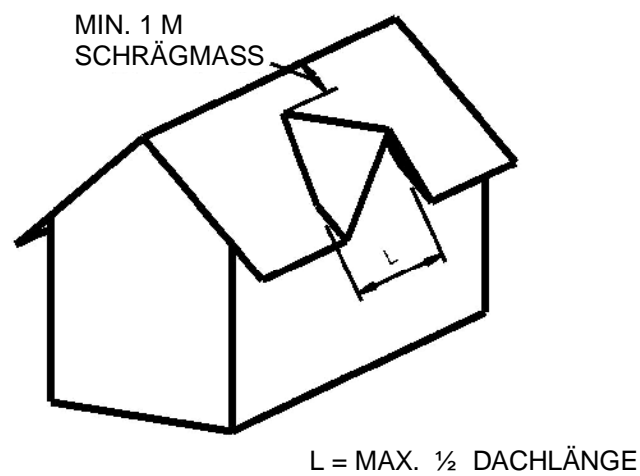
Darstellungen zum Gebäudeprofil

Zu Art. 8 und 9: Fassadenhöhe und Gebäudehöhe

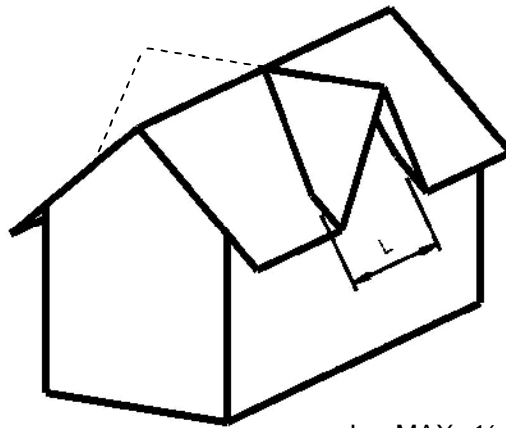


Zu Art. 14, 33, 34, 43: Dachgestaltung und Dachaufbauten

Wiederkehr

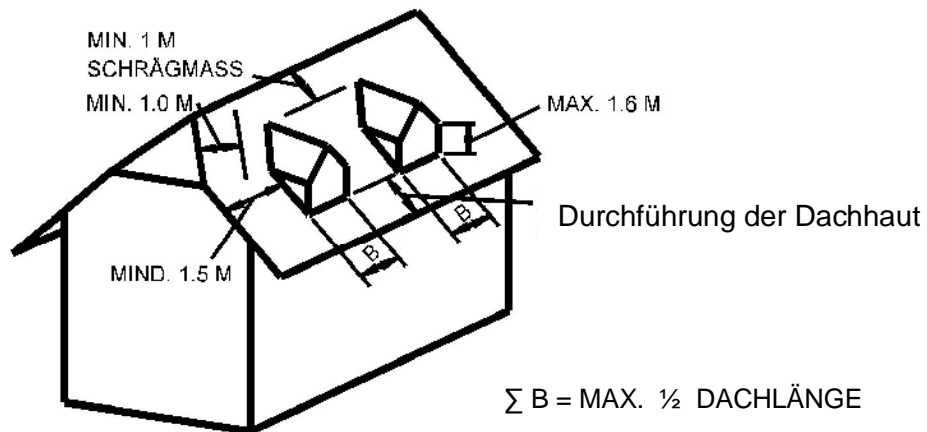


Quer-/Kreuzgiebel



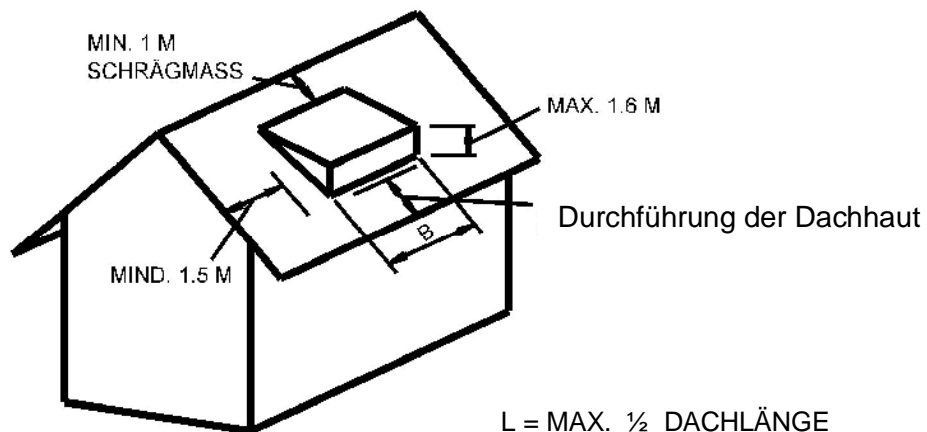
L = MAX. ½ DACHLÄNGE

Lukarne



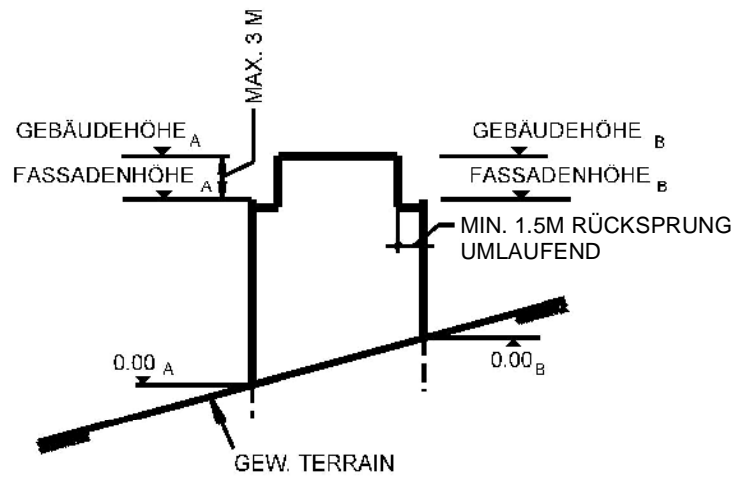
Σ B = MAX. ½ DACHLÄNGE

Gaube



L = MAX. ½ DACHLÄNGE

Zu Art. 44 Attikageschosse auf Flachdächern



- A: ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains
B: ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains

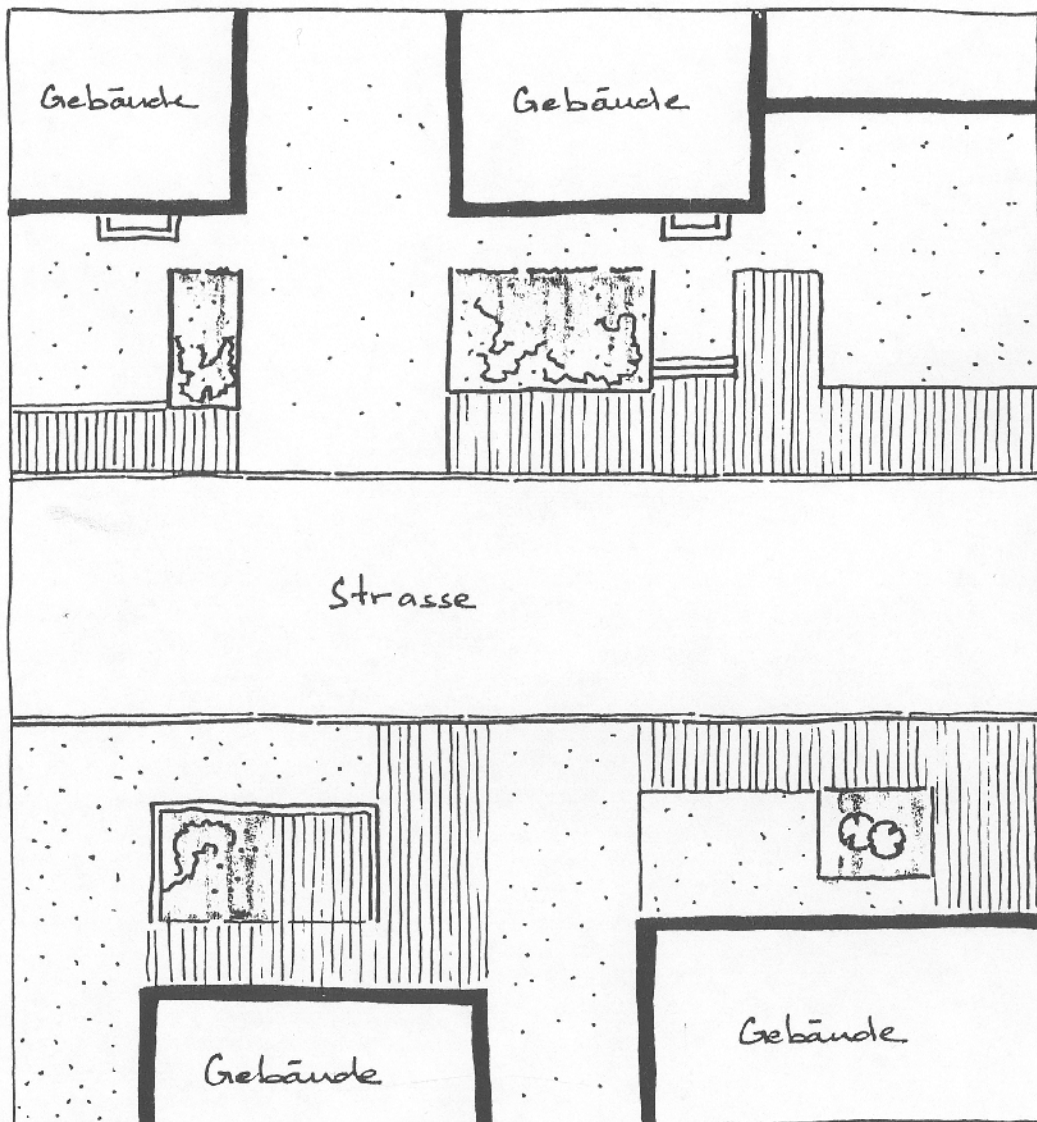
Anhang 2

Gestaltungsrichtlinien zu Art. 40: Dorfkerngestaltung und -erhaltung




Strassenraum, Vorplätze

Situation, Grundsätze	Das gewachsene Dorfbild besteht zur einen Seite von der sorgfältigen Pflege und Erhaltung der geschützten und erhaltenswerten Bauten und zur anderen Seite von der Umgebung, in welcher diese Bauten stehen. Strassenseitig umfasst diese Umgebung neben dem eigentlichen Strassenraum auch die Vorplätze und Vorgärten. Mit diesen Richtlinien soll die rücksichtsvolle Gestaltung der Vorplätze und Vorgärten gefördert werden. Dabei ist der Ausgleich zwischen Schutz- und Nutzungsinteresse anzustreben.
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Durchleiten des notwendigen Verkehrs - Gewährleistung der Fussgängerverbindungen - Bereitstellung von Parkierungsmöglichkeiten - Gliederung des Strassenraumes in einzelne Abschnitte, Kammern - Einheit von Gestaltungselementen anstreben - Lesen der überlieferten Situation und gestalterische Umsetzung unter Berücksichtigung der heutigen Bedürfnissen
Generelle Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Bereitstellung des notwendigen Fahrbahnbereichs - Optische Einengungen schaffen - Materialien (Belag, Einfriedigungen) der Umgebung anpassen: z.B. Asphalt für Fahrbereiche, Pflastersteine als Markierungen von Eingängen, Übergangsbereiche, Mergel für Abstellflächen; Betonsockel mit Lattenzaun als Einfriedigung - Wiederherstellung der Aufteilung des Vorplatzes: z.B. alt Garten-Scheunenzufahrt-Miststock wird neu Garten-Geh-/Zufahrtsbereich-Parkierungsfläche (siehe Skizze 1)
Lokale Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Kammerung der Strassenzüge (siehe Skizze 2) - Förderung und Ergänzung der bestehenden "Möblierung": Bäume, Brunnen, Vorgärten
Weiterführende Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Wegleitung Teilzonenreglement Ortskern; ARP - Gestaltung von Kantonsstrassen in Ortskernen; IVT ETH Zürich, TBA BL 1987

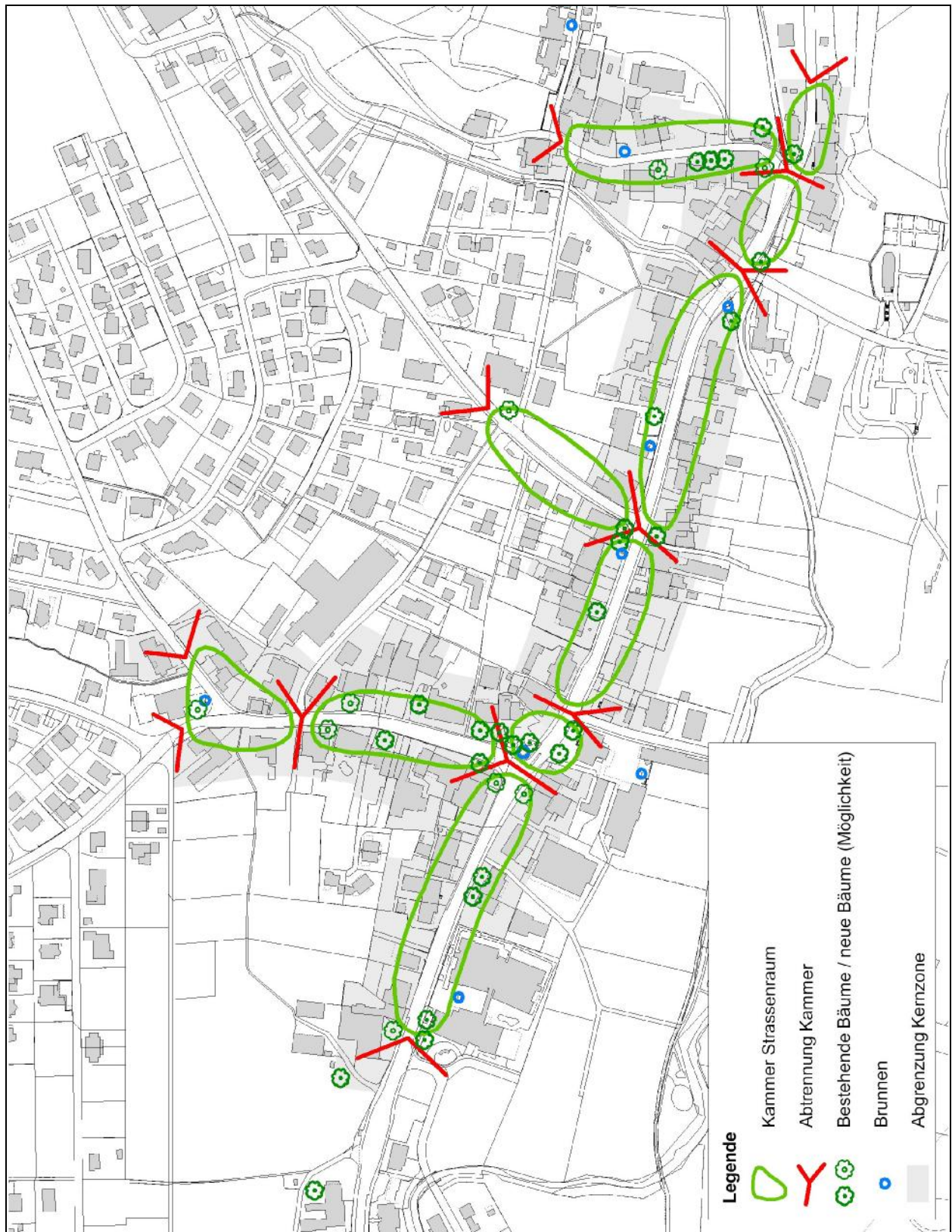
Skizze 1:
Strassenraumgestaltung aufgrund der Nutzungsgliederung und angepasster Materialien



Beläge/Oberflächen

-  sickertfähig
-  Teerbelag
-  grünflächen

Skizze 2:
Kammerung des Strassenraumes, Aufzeigen der Übergänge und des wesentlichen Mobiliars



Gestaltungsrichtlinien zu Art. 37: Ortsbildschonzone „Zinggen“

Beschreibung	Entlang der Farnsbürgerstrasse reihen sich die ältesten erhaltenen Bauernhäuser Ormalingens. Die gut erhaltene Bebauung wurde bisher kaum zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgebaut, hingegen bilden die oft asphaltierten Vorplätze zusammen mit der Fahrbahn der Farnsbürgerstrasse ein breites, ödes Asphaltband (vgl. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS).
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges dieses Dorfteils - Strukturierung des breiten Asphaltbandes - Erhaltung der bestehenden Gärten und nicht asphaltierten Vorplätze
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Veränderungen (Umbauten, Renovationen) haben sich gut ins Erscheinungsbild einzuordnen - Vorplatzbereich soll sich in Farbe und Material von der Fahrbahn unterscheiden (z.B. Mergel, farbige Pflastersteine) - Vorplätze sollen aus durchlässigem Material bestehen - Die Bäume sollen als Gestaltungselemente im Strassenraum besser hervorgehoben werden - Weitere Bäume sollen zur besseren Hervorhebung der Kammerung des Strassenraumes gepflanzt werden (siehe auch Skizze 2)
Weiterführende Hinweise	- Wegleitung Ortskernplanung; ARP